

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023
đã được soát xét



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Khái quát

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Chủ tịch thường trực	
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Đinh Hồng Kỳ	Thành viên độc lập	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Hoàng Văn Tăng	Thành viên	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Phan Văn Danh	Thành viên độc lập	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	(Từ ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	(Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	(Đến ngày 01 tháng 06 năm 2023)
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đinh Hồng Kỳ	Chủ tịch	(Từ ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Phan Văn Danh	Chủ tịch	(Đến ngày 21 tháng 07 năm 2023)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Nguyễn Hùng Cường – Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng Quản trị, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký phê duyệt báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 28A/GUQ-DIC Corp-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2021.

Ông Nguyễn Quang Tín – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 22D/GUQ-DIC Group-HĐQT ngày 01 tháng 06 năm 2023.

21384
NG T
HỆM M
VỤ T
NH K
TÉM T
M V
HỒ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn DIC trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn DIC sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn DIC, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn DIC và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Tập đoàn DIC được trình bày từ trang 05 đến trang 39 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị 



Nguyễn Hùng Cường
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 29 tháng 08 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 

Nguyễn Quang Tín
Tổng Giám đốc



Số: 78-2/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng, được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Anh Tuấn

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1559-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.498.286.626.397	9.196.169.722.932
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	132.099.131.319	226.795.681.595
1. Tiền	111		122.390.545.995	217.305.466.176
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.708.585.324	9.490.215.419
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		127.900.000.000	127.900.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	127.900.000.000	127.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.106.980.315.493	4.086.779.198.967
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	864.352.782.081	980.493.178.973
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	217.009.079.364	205.940.911.552
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	292.850.000.000	294.230.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.747.610.410.952	2.620.957.065.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	4.948.620.087.991	4.566.340.198.977
1. Hàng tồn kho	141		4.948.620.087.991	4.566.340.198.977
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		182.687.091.594	188.354.643.393
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	152.407.266.197	154.700.653.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.557.335.552	20.899.832.525
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15	15.722.489.845	12.754.156.880
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.831.139.411.411	4.989.042.774.141
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
II. Tài sản cố định	220		40.510.077.917	44.859.175.901
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	37.075.428.639	41.416.314.033
- Nguyên giá	222		79.308.162.838	85.546.407.054
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.232.734.199)	(44.130.093.021)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	3.434.649.278	3.442.861.868
- Nguyên giá	228		3.689.239.600	3.689.239.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(254.590.322)	(246.377.732)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	102.322.881.662	103.767.439.988
- Nguyên giá	231		144.455.832.878	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(42.132.951.216)	(40.688.392.890)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.245.048.503	1.245.048.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.245.048.503	1.245.048.503
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	2.305.907.642.820	2.458.017.349.240
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.176.687.963.353	2.323.937.963.353
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		447.522.688.500	447.522.688.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		61.974.545.019	61.974.545.019
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(409.277.554.052)	(404.417.847.632)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		29.000.000.000	29.000.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		13.329.426.037.808	14.185.212.497.073

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		5.791.205.443.422	6.761.148.016.530
I. Nợ ngắn hạn	310		3.882.167.863.996	3.808.650.042.442
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	663.477.872.281	621.525.737.159
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.655.341.578.589	1.451.428.205.672
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.15	95.295.947.339	81.048.390.461
4. Phải trả người lao động	314		9.805.632.030	19.084.186.728
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	237.727.415.256	205.221.602.432
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	3.410.599.632	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	615.962.877.838	704.643.003.096
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	547.994.995.549	657.938.012.396
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.150.945.482	64.350.304.866
II. Nợ dài hạn	330		1.909.037.579.426	2.952.497.974.088
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	116.129.925.376	117.817.043.372
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	19.600.000.000	19.600.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	1.773.307.654.050	2.815.080.930.716
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.538.220.594.386	7.424.064.480.543
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	7.538.220.594.386	7.424.064.480.543
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		82.002.783.070	82.002.783.070
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		311.360.322.895	197.204.209.052
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		197.204.209.052	66.504.521.314
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		114.156.113.843	130.699.687.738
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		13.329.426.037.808	14.185.212.497.073

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 29 tháng 08 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	116.210.485.653	755.685.571.354
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	838.087.367	17.546.624.401
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	115.372.398.286	738.138.946.953
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	66.217.063.141	358.012.093.281
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.155.335.145	380.126.853.672
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	194.631.159.651	50.298.754.763
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	69.591.104.685	154.373.293.465
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		45.304.023.182	146.951.624.742
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7	3.923.603.909	39.012.084.395
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	36.507.934.936	48.940.724.182
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		133.763.851.266	188.099.506.393
11. Thu nhập khác	31	VI.9	19.580.573.479	3.955.908.097
12. Chi phí khác	32	VI.10	7.964.382.183	109.486.280
13. Lợi nhuận khác	40		11.616.191.296	3.846.421.817
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		145.380.042.562	191.945.928.210
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	31.223.928.719	39.357.836.218
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		114.156.113.843	152.588.091.992

Người lập biểu

Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng

Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



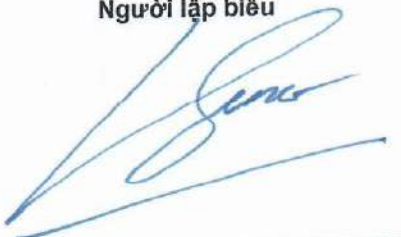
Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	145.380.042.562	191.945.928.210
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.335.195.903	4.589.235.710
- Các khoản dự phòng	03	4.859.706.420	1.773.350.700
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.190.922.366)	(50.298.754.763)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	64.731.398.265	152.581.161.598
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	205.115.420.784	300.590.921.455
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	995.277.145.617	1.027.809.782.995
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(382.279.889.014)	(338.674.579.909)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	372.275.509.510	(984.274.192.437)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.293.387.791	(1.784.965.667)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(71.552.556.614)	(150.601.467.645)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(31.917.197.969)	(250.983.496.115)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.199.359.384)	(23.448.785.132)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.078.012.460.721	(421.366.782.455)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	-	(2.647.969.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.677.549.647	401.747.604
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	1.380.000.000	1.658.842.265.983
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.146.138.287.100)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.575.439
6. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	487.734.991	42.613.894.231
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.545.284.638	553.074.226.339
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	227.380.973.994	654.355.377.944
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.403.613.219.629)	(535.727.288.591)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22.050.000)	(7.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.176.254.295.635)	118.620.852.353
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(94.696.550.276)	250.328.296.237
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	226.795.681.595	976.496.694.483
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	132.099.131.319	1.226.824.990.720

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500101107 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 13 tháng 03 năm 2008 và các giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi bổ sung.

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn DIC tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 287 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 301 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, xây dựng và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn DIC là đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, công trình giao thông, thủy lợi; tư vấn đầu tư, quản lý dự án; mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh dịch vụ du lịch và giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn DIC có 10 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Thông tin khái quát về các công ty con của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty TNHH Du lịch DIC	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh dịch vụ và thương mại	78,30	78,30
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Số 12B, Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật	100	100
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản	89,03	89,03
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị	51,67	51,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Số 5, đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhĩn DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng	98,67	98,67
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	Số 265, đường Lê Hồng Phong, phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án	98,67	98,67
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	99,96	99,96
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư Khu công nghiệp	100	100
Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Số 12 đường 3/2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh bất động sản	100	100
Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan	82,24	64,39
Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Hoạt động tư vấn quản lý	65,70	42,31
Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)	B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	98,00	63,53

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn DIC có 4 công ty liên kết trực tiếp. Thông tin khái quát về các công ty liên kết của Tập đoàn DIC như sau :

Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây lắp	35,89	35,89
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Số 118 Gateway B, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Bất động sản	42,68	42,68
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất bê tông	36,00	36,00
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn DIC bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Tập đoàn DIC đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính;

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối kỳ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên doanh liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tập đoàn DIC không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Cho vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản còn chưa thu để ghi nhận dự phòng các khoản cho vay khó đòi vào cuối kỳ kế toán. Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

Cho vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản cho vay tại ngày của bảng cân đối kế toán.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn DIC, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc	07 - 35 năm
- Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị quản lý	04 - 10 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Tập đoàn DIC bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Tập đoàn DIC có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

- Nhà cửa vật kiến trúc	50 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, bất động sản đầu tư không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì doanh nghiệp được đánh giá giảm nguyên giá bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán (tương tự như việc lập dự phòng đối với hàng hóa bất động sản).

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Tập đoàn DIC và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Tập đoàn DIC là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.
- Nếu Tập đoàn DIC không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Tập đoàn DIC được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản đang xây dựng trong kỳ này là 144.878.373.385 đồng (cùng kỳ của năm trước là 191.191.521.433 đồng).

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với việc chuyển giao có điều kiện, doanh thu chỉ được ghi nhận khi tất cả điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn DIC không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tập đoàn DIC đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn DIC được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Tài khoản này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp. Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong năm. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý bất động sản đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

20. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

22. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	503.443.173	195.972.414
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	121.887.102.822	217.109.493.762
Các khoản tương đương tiền (i)	9.708.585.324	9.490.215.419
Cộng	132.099.131.319	226.795.681.595

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 3,1%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 từ 4,6%/năm đến 5,6%/năm).

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	127.900.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	127.900.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000	127.900.000.000
Dài hạn	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Trái phiếu (ii)	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000	29.000.000.000
Cộng	156.900.000.000	156.900.000.000	156.900.000.000	156.900.000.000

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,8%/năm đến 7,65%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 từ 5,7%/năm đến 7,65%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,57%/năm đến 9%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	30/06/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con		2.176.687.963.353	(123.672.603.145)		2.323.937.963.353	(123.283.214.885)
Công ty TNHH Du lịch DIC	78,30	784.498.221.388	(36.669.443.576)	78,30	784.498.221.388	(36.828.261.821)
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	100,0	77.391.698.291	(7.095.772.586)	100,0	77.391.698.291	(7.092.542.586)
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)	89,03	75.250.000.000	(75.250.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	51,67	14.726.900.000	-	51,67	14.726.900.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	50,14	31.782.796.574	-	50,13	31.782.796.574	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC	98,67	29.600.000.000	(2.885.723.241)	98,67	29.600.000.000	(2.501.751.512)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC	98,67	29.600.000.000	(1.771.663.742)	98,67	29.600.000.000	(1.610.658.966)
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	99,96	1.133.538.347.100	-	99,96	1.133.538.347.100	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	100	300.000.000	-	100	300.000.000	-
Công ty CP Thủy Cung DIG (i)		-	-	95,0	147.250.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết		447.522.688.500	(225.400.000.000)		447.522.688.500	(225.400.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)	43,35	225.400.000.000	(225.400.000.000)
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	171.602.184.500	-	35,89	171.602.184.500	-
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	19.938.000.000	-	42,68	19.938.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	36,00	30.582.504.000	-	36,00	30.582.504.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		61.974.545.019	(60.204.950.907)		61.974.545.019	(55.734.632.747)
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	40.204.950.907	(40.204.950.907)	14,75	40.204.950.907	(35.734.632.747)
Công ty CP Cao su Phú Riềng – Kratie	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)	5,00	20.000.000.000	(20.000.000.000)
Công ty CP Vina Đại Phước	-	1.610.000.000	-	-	1.610.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	-	159.594.112	-	-	159.594.112	-
Cộng		2.833.435.196.872	(409.277.554.052)		2.833.435.196.872	(404.417.847.632)

(i) Ngày 17 tháng 02 năm 2023, Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ra thông báo số 343/TB-ĐKKD về việc Giải thể doanh nghiệp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	384.684.550.529	429.828.320.169
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	260.057.505.100	276.497.899.593
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	60.745.072.843	108.347.184.716
Khách hàng Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ	24.887.836.505	32.408.117.844
Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	22.923.745.041	22.956.895.041
Phải thu của khách hàng khác	111.054.072.063	110.454.761.610
Cộng	<u>864.352.782.081</u>	<u>980.493.178.973</u>

Trong đó:

Phải thu Bên thứ ba (ii)	857.358.374.376	974.136.401.447
Phải thu Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	6.994.407.705	6.356.777.526

(i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại thuyết minh V.19.

(ii) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Bên thứ ba (i)	30.509.105.232	19.440.937.420
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	186.499.974.132	186.499.974.132
Cộng	<u>217.009.079.364</u>	<u>205.940.911.552</u>

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản trả trước cho người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	292.850.000.000	294.230.000.000
Cộng	<u>292.850.000.000</u>	<u>294.230.000.000</u>

Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 6%/năm đến 10,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	2.747.610.410.952	2.620.957.065.346
Tạm ứng tiền đền bù giải phóng mặt bằng	2.337.615.895.922	2.202.688.346.922
Dự án Long Tân	1.420.721.212.400	1.420.721.212.400
Dự án Bắc Vũng Tàu	734.093.964.278	646.596.064.278
Dự án Chí Linh	128.561.070.244	128.561.070.244
Dự án Quảng Bình	47.429.649.000	-
Dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	208.518.252.892	229.757.243.896
Ký quỹ, ký cược	83.527.470.589	84.748.862.845
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	27.014.235.792	26.994.235.792
Chi hộ	76.296.929.971	62.812.831.836
Phải thu khác	14.637.625.786	13.955.544.055
Dài hạn	1.381.153.760.509	2.381.153.760.509
Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Logistics Cái Mép	-	1.000.000.000.000
Cộng	4.128.764.171.461	5.002.110.825.855

Trong đó:

Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	188.071.864.729	176.361.162.536
---	-----------------	-----------------

(i) Đây là khoản tiền chi hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài các khoản nợ khó đòi đã được trình bày tại mục V.7 thì không có khoản phải thu khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

7. Nợ xấu

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ông Lê Văn Hưởng	8.318.000.000	(8.318.000.000)	8.318.000.000	(8.318.000.000)
Ông Nguyễn Sơn Lâm	6.392.487.348	(6.392.487.348)	6.392.487.348	(6.392.487.348)
Đối tượng khác	131.469.556	(131.469.556)	131.469.556	(131.469.556)
Cộng	14.841.956.904	(14.841.956.904)	14.841.956.904	(14.841.956.904)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Hàng tồn kho

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Bất động sản đang xây dựng (*)	4.922.715.107.969	-	4.539.607.737.141	-
Thành phẩm bất động sản	22.111.867.715	-	22.109.599.529	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.423.231.577	-	2.423.231.577	-
Hàng hoá	1.369.880.730	-	2.199.630.730	-
Cộng	4.948.620.087.991	-	4.566.340.198.977	-

(*) Bất động sản đang xây dựng bao gồm chi phí đầu tư và phát triển của các dự án sau:

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)	2.034.726.675.639	1.966.148.860.619
Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)	835.727.115.324	757.567.320.113
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	557.053.703.180	481.054.996.650
Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	362.365.370.147	317.718.382.117
Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu	278.308.171.361	278.262.411.361
Dự án Block D Pullman, Vũng Tàu	123.721.448.340	121.940.813.355
Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	202.836.892.774	187.863.745.603
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, Thành phố Thủ Lý, Hà Nam	211.428.539.129	173.467.496.920
Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu	151.546.915.064	99.729.793.872
Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	64.459.100.847	56.072.223.031
Các dự án khác	100.541.176.164	99.781.693.500
Cộng	4.922.715.107.969	4.539.607.737.141

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.19.

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	151.756.898.171	153.589.510.164
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	650.368.026	1.111.143.824
Cộng	152.407.266.197	154.700.653.988

2138
ÔNG T
NHIỆM
VỤ T
TÍNH KI
GIẾM T
AM VI
P. H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Đơn vị tính: VND					
	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	26.061.102.768	6.189.939.613	48.162.650.227	4.739.093.991	393.620.455	85.546.407.054
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(6.065.244.216)	(173.000.000)	-	(6.238.244.216)
Số dư cuối kỳ	26.061.102.768	6.189.939.613	42.097.406.011	4.566.093.991	393.620.455	79.308.162.838
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	12.322.826.389	4.715.065.072	22.882.544.076	3.899.148.141	310.509.343	44.130.093.021
Khấu hao trong kỳ	402.064.062	297.673.960	1.876.160.975	299.192.658	7.333.332	2.882.424.987
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(4.639.105.033)	(140.678.776)	-	(4.779.783.809)
Số dư cuối kỳ	12.724.890.451	5.012.739.032	20.119.600.018	4.057.662.023	317.842.675	42.232.734.199
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	13.738.276.379	1.474.874.541	25.280.106.151	839.945.850	83.111.112	41.416.314.033
Tại ngày cuối kỳ	13.336.212.317	1.177.200.581	21.977.805.993	508.431.968	75.777.780	37.075.428.639

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.699.439.500 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 8.502.371.852 đồng).

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn DIC vào ngày 30 tháng 06 năm 2023 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại thuyết minh V.19.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	246.377.732
Khấu hao trong kỳ	8.212.590
Số dư cuối kỳ	254.590.322
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	3.442.861.868
Tại ngày cuối kỳ	3.434.649.278

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê
Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	144.455.832.878
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu kỳ	40.688.392.890
Khấu hao trong kỳ	1.444.558.326
Số dư cuối kỳ	42.132.951.216
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu kỳ	103.767.439.988
Tại ngày cuối kỳ	102.322.881.662

Bất động sản đầu tư cho thuê là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại Xã Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, thời hạn sở hữu đến ngày 15 tháng 11 năm 2054.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba	256.204.246.101	200.542.467.846
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	78.963.615.329	40.640.917.329
Phải trả người bán khác (i)	177.240.630.772	159.901.550.517
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	407.273.626.180	420.983.269.313
Cộng	663.477.872.281	621.525.737.159

(i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả người bán nào quá hạn chưa thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.172.338.933.296	1.086.756.349.110
Khách hàng Dự án Du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước	133.062.202.762	111.620.206.117
Khách hàng Dự án Khu dân cư Thương mại Vị Thanh	125.025.589.663	494.880.000
Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques	63.436.367.803	83.368.722.712
Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu	54.100.278.152	50.168.792.579
Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước	48.438.222.664	49.231.742.611
Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway	45.422.077.622	56.602.494.874
Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	3.523.498.281	3.266.370.125
Khách hàng các dự án khác	9.994.408.346	9.918.647.544
Cộng	1.655.341.578.589	1.451.428.205.672

15. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế phải nộp	81.048.390.461	54.367.117.531	40.119.560.653	95.295.947.339
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.944.301.081	31.223.928.719	31.917.197.969	25.251.031.831
Thuế thu nhập cá nhân	253.748.968	3.135.536.895	3.156.119.558	233.166.305
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	51.272.358.965	9.644.238.033	2.108.475.833	58.808.121.165
Các loại thuế khác	3.577.981.447	10.363.413.884	2.937.767.293	11.003.628.038
Thuế phải thu	12.754.156.880	1.596.186.472	4.564.519.437	15.722.489.845
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	12.714.104.411	1.596.186.472	4.564.519.437	15.682.437.376
Các loại thuế khác	40.052.469	-	-	40.052.469

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	204.902.298.816	146.370.899.497
Chi phí lãi vay phải trả	31.919.792.568	58.168.326.000
Chi phí phải trả khác	905.323.872	682.376.935
Cộng	237.727.415.256	205.221.602.432

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	3.410.599.632	3.410.599.632
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	36.363.640	36.363.640
Dài hạn	116.129.925.376	117.817.043.372
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	116.129.925.376	117.817.043.372
Cộng	119.540.525.008	121.227.643.004

18. Phải trả khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	615.962.877.838	704.643.003.096
Nhận đặt cọc chuyển nhượng vốn góp	230.396.515.470	230.396.515.470
Nhận trước lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh	136.388.584.457	136.388.584.457
Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)	75.614.895.773	76.167.099.268
Nhận ký quỹ, ký cược	73.895.567.500	10.284.527.500
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	24.687.152.966	29.726.027.982
Nhận đặt cọc từ khách hàng	20.016.639.163	15.541.588.589
Thu hồi vốn nhân rồi từ công ty con	9.224.671.181	156.474.671.181
Cổ tức phải trả	1.027.970.627	1.050.020.627
Phải trả khác	44.710.880.701	48.613.968.022
Dài hạn	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.600.000.000	19.600.000.000
Cộng	635.562.877.838	724.243.003.096

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	119.298.091.585	202.743.927.581
---	-----------------	-----------------

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng hoàn mà Tập đoàn DIC đã thu từ khách hàng. Số tiền này sẽ được chuyển cho Ban quản trị chung cư khi thành lập.

(ii) Đây là khoản tiền hợp tác đầu tư phát triển dự án với Bên thứ ba. Hình thức của hợp đồng hợp tác này là BCC chia lợi nhuận. Tập đoàn DIC sẽ được phân chia lợi nhuận của dự án theo tỷ lệ thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng hợp tác đầu tư. Lợi nhuận phân chia được tính dựa vào lợi nhuận dự án và tỷ lệ đầu tư thực tế của các bên tham gia. Khoản tiền này cùng với lợi nhuận phân chia Tập đoàn DIC sẽ nhận được theo thỏa thuận của hợp đồng.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa thanh toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	30/06/2023 VND
Vay ngắn hạn	657.938.012.396	260.421.103.782	370.364.120.629	547.994.995.549
Vay ngân hàng và cá nhân (Thuyết minh 19.1)	316.239.608.358	19.880.186.622	210.594.160.629	125.525.634.351
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 19.2)	341.698.404.038	240.540.917.160	159.769.960.000	422.469.361.198
Vay dài hạn	2.815.080.930.716	207.500.787.372	1.249.274.064.038	1.773.307.654.050
Vay ngân hàng (Thuyết minh 19.2)	953.243.791.931	207.500.787.372	273.790.016.160	886.954.563.143
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 19.3)	1.861.837.138.785	-	975.484.047.878	886.353.090.907
Cộng	3.473.018.943.112	467.921.891.154	1.619.638.184.667	2.321.302.649.599

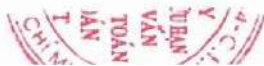
19.1. Chi tiết số dư các khoản vay như sau:

Đối tượng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	9,0	12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 đồng.
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	25.525.634.351	8,3 - 10,3	Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 đồng.
Cộng	125.525.634.351		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn như sau:

Đối tượng	Số dư cuối kỳ VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	368.077.458.320	236.907.229.160	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	13%	95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 30.195 m2. - Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3. - 111 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 22.803,4 m2. - Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất. - Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, cổng, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. - 542 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 80.225,8 m2. - Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đầu ra của các tài sản hình thành từ Dự án Nam Vĩnh Yên, GĐ1, PK2,3.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	126.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	11,5%	<p>Thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m² tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m² tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.</p> <p>- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.</p>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	268.807.672.343	-	Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025	10,7%	Quyền tài sản từ 834.644,6 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 435 thửa đất có tổng diện tích 169.006 m ² , 230 thửa đất có tổng diện tích 25.517,8 m ² tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu	546.538.793.678	165.562.132.038	Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026	12,5%- 15%	Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m ² đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m ² đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam thế chấp bảo lãnh.
Cộng	1.309.423.924.341	422.469.361.198			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

19.3. Chi tiết trái phiếu và chi phí phát hành như sau:

	01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm/phân bổ chi phí phát hành trái phiếu VND	30/06/2023 VND
Trái phiếu thường phát hành	1.900.000.000.000	-	(1.000.000.000.000)	900.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(38.162.861.215)	-	24.515.952.122	(13.646.909.093)
Cộng	1.861.837.138.785	-	(975.484.047.878)	886.353.090.907

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank). Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 còn 2 Trái Phiếu chi tiết như sau:

1. Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 30 tháng 06 năm 2023 là 461.000.000.000 đồng.

2. Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26 tháng 11 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10 tháng 11 năm 2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10 tháng 11 năm 2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 30 tháng 06 năm 2023 là 439.000.000.000 đồng.

Đối với Trái phiếu DIGH2124001: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16 tháng 09 năm 2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 248 ngày 14 tháng 03 năm 2023 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 31 tháng 03 năm 2023, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại toàn bộ 1.000.000.000.000 đồng trái phiếu này.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên ba (3) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC. Quyền sử dụng đất của 96 thửa đất tại Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu thế chấp tại HDBank thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	227.445.532.653	1.015.089.979.371	7.362.564.670.445
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	849.728.490.000			(849.728.490.000)	-
Tăng vốn bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển (i)	249.881.840.000	(74.782.000.000)	(175.099.840.000)	-	-
Lãi trong năm trước				130.699.687.738	130.699.687.738
Trích quỹ đầu tư phát triển			29.657.090.417	(29.657.090.417)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(69.199.877.640)	(69.199.877.640)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	197.204.209.052	7.424.064.480.543
Lãi trong kỳ này				114.156.113.843	114.156.113.843
Số dư cuối kỳ này	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	82.002.783.070	311.360.322.895	7.538.220.594.386

(i) Ngày 22 tháng 07 năm 2022, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc phát hành 109.961.033 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu. Trong đó, trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu là 849.728.490.000 đồng từ nguồn lợi nhuận sau thuế và thưởng cổ phiếu là 249.881.840.000 đồng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 218/NQ-HĐQT DIC Group ngày 02 tháng 08 năm 2022. Theo đó, vốn cổ phần của Tập đoàn DIC tăng từ 4.998.909.620.000 đồng lên 6.098.519.950.000 đồng.

(*) Ngày 07 tháng 10 năm 2021, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc phát hành 75.000.000 cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu với giá phát hành 15.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 01 năm 2021 với mục đích sử dụng vốn là đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 14 tháng 01 năm 2022, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 1.499.802.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 1.301.740.262.757 đồng cho mục đích sử dụng vốn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã phê duyệt thông qua.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	1.099.610.330.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
Cổ tức đã chia	-	849.728.490.000

c) Cổ phiếu

	30/06/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	609.851.995
- Cổ phiếu phổ thông	609.851.995	609.851.995

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười ngàn đồng).

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Đơn vị	30/06/2023	01/01/2023
Ngoại tệ các loại	USD	517,25	523,85

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	105.776.694.574	743.523.269.358
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	8.746.673.083	10.475.184.000
Cộng	116.210.485.653	755.685.571.354

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Hàng bán bị trả lại	838.087.367	17.546.624.401
Cộng	838.087.367	17.546.624.401

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	104.938.607.207	725.976.644.957
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	8.746.673.083	10.475.184.000
Cộng	115.372.398.286	738.138.946.953
<u>Trong đó:</u>		
Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	8.230.342.172	8.187.472.671
4. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	63.828.283.859	353.960.936.948
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	1.444.558.326	1.444.558.326
Giá vốn cung cấp dịch vụ	944.220.956	2.606.598.007
Cộng	66.217.063.141	358.012.093.281
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	180.493.150.685	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	13.755.134.928	50.296.711.305
Thu từ giải thể công ty con	216.698.198	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	166.175.840	-
Lãi bán các khoản đầu tư	-	2.043.458
Cộng	194.631.159.651	50.298.754.763
6. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	45.304.023.182	146.951.624.742
Chi phí phát hành trái phiếu	19.427.375.083	5.629.536.856
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	4.859.706.420	1.773.350.700
Chi phí tài chính khác	-	18.781.167
Cộng	69.591.104.685	154.373.293.465

Y. C. T. C.
Y. C. T. C.
V. N. S. S. S.
V. N. S. S. S.
T. O. A. N.
T. O. A. N.
T. O. A. N.
T. O. A. N.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí môi giới, quảng cáo	3.799.049.750	38.034.442.898
Chi phí khác	124.554.159	977.641.497
Cộng	3.923.603.909	39.012.084.395
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí cho nhân viên	23.778.458.089	25.440.699.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.359.382.057	2.579.832.970
Chi phí giao tế	2.734.068.724	5.586.348.530
Chi phí khác	7.636.026.066	15.333.843.670
Cộng	36.507.934.936	48.940.724.182
9. Thu nhập khác	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng	18.524.731.280	786.611.300
Lãi thanh lý tài sản cố định	219.089.240	-
Thu nhập từ phạt chậm thanh toán	652.217.997	444.063.494
Thu nhập khác	184.534.962	2.725.233.303
Cộng	19.580.573.479	3.955.908.097
10. Chi phí khác	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Chi phí phạt chậm thanh toán	6.626.642.697	14.891.108
Chi phí khác	1.337.739.486	94.595.172
Cộng	7.964.382.183	109.486.280

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế.

Quyết toán thuế của Tập đoàn DIC sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	145.380.042.562	191.945.928.210
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm	10.739.601.035	4.843.252.879
- Các khoản điều chỉnh tăng	10.956.299.233	4.843.252.879
- Các khoản điều chỉnh giảm	216.698.198	-
Thu nhập tính thuế	156.119.643.597	196.789.181.089
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.223.928.719	39.357.836.218

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Giá vốn bất động sản	63.828.283.859	353.960.936.948
Giá vốn dịch vụ cung cấp	2.388.779.282	4.051.156.333
Chi phí nhân công	23.778.458.089	25.440.699.012
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.335.195.903	4.589.235.710
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.533.118.474	43.620.791.428
Chi phí khác	5.784.766.379	14.302.082.427
Cộng	106.648.601.986	445.964.901.858

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Bù trừ công nợ với vốn đầu tư giải thể công ty con	147.250.000.000	-
Bù trừ công nợ phải trả chuyển nhượng khoản đầu tư	6.383.679.645	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	227.380.973.994	654.355.377.944

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(403.613.219.629)	(535.727.288.591)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(1.000.000.000.000)	-
Cộng	(1.403.613.219.629)	(535.727.288.591)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Tập đoàn DIC có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
			VND	VND
<u>Doanh thu</u>			8.230.342.172	8.187.472.671
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	6.632.676.822	6.621.141.822
Công ty CP Vina Đại Phước	Cùng tập đoàn	Cung cấp dịch vụ	1.447.999.200	1.399.036.600
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	113.604.912	1.503.624
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	36.061.238	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	-	165.790.625
<u>Các hoạt động khác</u>				
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	51.791.666.054	61.318.922.490
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng Cổ tức bằng cổ phiếu	11.867.032.803 1.803.980.000	28.505.480.107 -
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Lãi cho vay Thu gốc vay	1.747.795.890 300.000.000	1.785.441.629 2.000.000.000
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ Chi phí thuê đất Bán tài sản	1.184.879.507 717.560.410 35.925.391	2.370.435.255 - -
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	-	2.255.611.745



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Các hoạt động khác				
Công ty CP Bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí dịch vụ Cổ tức cổ phiếu	676.469.008 118.319.982 4.282.200.000	38.870.399.409 - -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ Chi phí thuê đất Lãi cho vay Thu gốc vay	375.764.015 358.780.205 10.476.792.466 1.080.000.000	1.456.346.242 - 10.563.611.645 750.000.000

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.994.407.705	6.356.777.526
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.203.311.483	6.191.469.446
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	415.889.667	17.965.594
Công ty CP Vina Đại Phước	246.464.069	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	128.742.486	128.742.486
Công ty TNHH Du lịch DIC	-	18.600.000
Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn	292.850.000.000	294.230.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	240.350.000.000	241.430.000.000
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	52.500.000.000	52.800.000.000
Phải thu khác	188.071.864.729	176.361.162.536
Ngắn hạn	185.071.864.729	173.361.162.536
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	156.875.468.889	147.620.068.679
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	27.358.889.747	25.611.093.857
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC	807.506.093	100.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	30.000.000	30.000.000
Dài hạn	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	407.273.626.180	420.983.269.313
Công ty TNHH Du lịch DIC	210.841.086.791	217.224.766.436
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2	115.331.855.152	122.203.119.069
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	61.742.262.946	61.252.982.951
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	17.924.118.523	18.153.147.923
Công ty CP Bất động sản D.I.C	909.573.150	1.161.132.144
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	524.729.618	570.592.790
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể thao Vũng Tàu	-	417.528.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả khác	119.298.091.585	202.743.927.581
Công ty CP Bất động sản DIC	53.655.040.000	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35.869.256.400	35.869.256.400
Công ty TNHH Du lịch DIC	20.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	9.224.671.181	9.224.671.181
Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2	549.124.004	5.400.000.000
Công ty CP Thủy Cung DIG	-	147.250.000.000
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong kỳ như sau:		
	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị	2.340.000.000	1.800.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn Chủ tịch	900.000.000	750.000.000
Ông Nguyễn Hùng Cường Phó Chủ tịch thường trực	690.000.000	570.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phó Chủ tịch	600.000.000	330.000.000
Huyền		
Ông Hoàng Văn Tăng Thành viên (Đến ngày 21/07/2023)	60.000.000	60.000.000
Ông Phan Văn Danh Thành viên độc lập (Đến ngày 21/07/2023)	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Quang Tín Thành viên (Từ ngày 21/07/2023)	-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ Thành viên độc lập (Từ ngày 21/07/2023)	-	-
Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán	-	-
Ông Đinh Hồng Kỳ Chủ tịch (Từ ngày 21/07/2023)	-	-
Ông Phan Văn Danh Chủ tịch (Đến ngày 21/07/2023)	-	-
Ông Nguyễn Hùng Cường Thành viên	-	-
Tổng Giám đốc		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	688.335.422	699.176.199
Những người quản lý khác		
Lương, thưởng và phúc lợi khác	2.723.691.172	2.905.510.162

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Tập đoàn DIC là kinh doanh bất động sản, dịch vụ. Trong đó: lĩnh vực kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng chủ yếu. Doanh thu và giá vốn đã được thuyết minh tại VI.1 và VI.4 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tập đoàn DIC chỉ đăng ký kinh doanh hoạt động tại Việt Nam và không có khoản đầu tư nào ra nước ngoài, do đó Ban Tổng Giám đốc quyết định chưa áp dụng Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022 đã được kiểm toán và soát xét.

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn DIC. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Tập đoàn DIC được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn DIC sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín