

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
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 HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 46



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 hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") 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 hợp nhất

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

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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 hợp nhất cho Tập đoàn DIC.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tập đoàn DIC phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Tập đoàn được trình bày từ trang 05 đến trang 46 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: 79-2/BCSXHN/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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT
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		11.208.545.721.885	10.877.019.373.058
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	152.757.257.344	245.914.234.531
1. Tiền	111		141.248.672.020	236.424.019.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.508.585.324	9.490.215.419
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		186.000.000.000	176.857.553.417
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	186.000.000.000	176.857.553.417
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.360.389.385.742	4.336.772.938.536
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.086.433.465.388	1.219.270.256.242
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	234.274.570.675	207.703.572.359
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	277.450.000.000	266.130.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.785.627.647.062	2.667.065.407.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(23.397.617.383)	(23.397.617.383)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	6.310.161.310.299	5.923.303.752.238
1. Hàng tồn kho	141		6.312.594.815.883	5.925.737.257.822
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		199.237.768.500	194.170.894.336
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	164.469.382.666	158.752.644.233
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		18.688.721.020	22.381.668.161
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	16.079.664.814	13.036.581.942
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.838.723.802.547	3.870.776.854.827
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.381.852.930.543	2.381.712.421.430
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	1.381.852.930.543	2.381.712.421.430
II. Tài sản cố định	220		694.451.839.570	717.459.864.599
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	651.558.754.628	674.360.239.308
- Nguyên giá	222		1.017.983.861.786	1.025.640.804.886
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(366.425.107.158)	(351.280.565.578)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	42.893.084.942	43.099.625.291
- Nguyên giá	228		45.413.736.874	45.413.736.874
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.520.651.932)	(2.314.111.583)
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 HỢP NHẤT (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		140.021.389.158	126.652.346.287
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	140.021.389.158	126.652.346.287
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	350.726.670.975	353.684.470.238
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		319.443.661.184	317.026.114.937
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.449.160.396	63.449.160.396
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(61.166.150.605)	(55.790.805.095)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		29.000.000.000	29.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		169.348.090.639	187.500.312.285
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	17.756.335.760	26.861.446.992
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21, VI.11	15.380.778.810	15.451.485.620
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	136.210.976.069	145.187.379.673
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		14.047.269.524.432	14.747.796.227.885

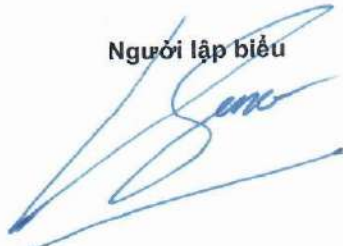


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.172.100.844.872	6.953.061.220.803
I. Nợ ngắn hạn	310		4.210.605.437.668	3.945.743.304.514
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	447.679.467.338	420.025.240.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.664.376.643.904	1.465.406.822.828
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.17	109.249.702.162	91.019.630.938
4. Phải trả người lao động	314		21.894.731.433	37.385.617.689
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	263.764.396.793	216.836.539.272
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.521.067.672	57.035.413.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	659.083.613.456	583.380.274.169
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.22	930.751.848.081	1.006.741.204.345
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		1.487.052.909	1.493.234.728
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		55.796.913.920	66.419.326.839
II. Nợ dài hạn	330		1.961.495.407.204	3.007.317.916.289
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	116.129.925.376	117.817.043.372
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.746.000.000	20.106.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.22	1.794.653.554.047	2.838.326.830.713
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21, VI.11	28.480.061.452	28.582.175.875
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.485.866.329	2.485.866.329
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.875.168.679.560	7.794.735.007.082
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.875.168.679.560	7.794.735.007.082
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.23	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	V.23	1.046.337.538.421	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.23	12.779.090.000	10.975.110.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.23	84.750.296.653	84.687.037.740
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.23	384.554.445.134	297.491.097.067
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		295.171.529.469	153.362.838.279
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		89.382.915.665	144.128.258.788
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	248.227.359.352	256.724.273.854
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		14.047.269.524.432	14.747.796.227.885

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	360.619.165.372	1.112.440.852.134
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.376.236.933	18.142.992.863
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	359.242.928.439	1.094.297.859.271
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	285.689.713.283	679.819.285.639
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		73.553.215.156	414.478.573.632
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	198.741.936.588	50.614.309.873
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	90.631.243.431	164.522.043.121
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		65.290.577.892	155.795.076.655
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	2.417.546.247	3.524.073.760
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	19.072.987.059	50.751.011.337
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	63.582.205.399	77.543.862.471
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		101.426.262.102	175.800.040.336
12. Thu nhập khác	31	VI.9	26.303.086.144	14.588.000.979
13. Chi phí khác	32	VI.10	8.910.355.797	370.325.570
14. Lợi nhuận khác	40		17.392.730.347	14.217.675.409
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		118.818.992.449	190.017.715.745
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	32.890.819.367	40.711.653.407
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(31.407.613)	(153.715.995)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		85.959.580.695	149.459.778.333
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		89.382.915.665	149.111.693.321
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(3.423.334.970)	348.085.012
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	147	298

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 HỢP NHẤT
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	118.818.992.449	190.017.715.745
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	32.072.451.943	31.921.784.376
- Các khoản dự phòng	03	5.369.163.691	515.028.533
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(20.625.302.155)	(55.135.034.138)
- Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	84.717.952.975	161.424.613.511
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	220.353.258.903	328.744.108.027
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	1.000.823.713.478	944.992.824.127
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(386.857.558.061)	(1.525.604.144.358)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	376.219.833.667	(889.878.522.854)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.388.372.799	4.037.212.327
- Tiền lãi vay đã trả	14	(92.704.766.137)	(159.444.919.558)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(32.193.467.122)	(253.151.311.755)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(11.074.741.604)	(24.709.285.170)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.077.954.645.923	(1.575.014.039.214)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(13.470.968.262)	(33.210.497.703)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	2.229.528.124	1.830.310.025
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ	23	(39.100.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24	18.637.553.417	1.663.472.849.545
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(12.599.940.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	2.575.439
7. Tiền thu lãi cho vay, lợi nhuận được chia	27	4.825.882.663	45.532.751.252
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(26.878.004.058)	1.665.028.048.558
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	461.709.091.238	908.637.442.486
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.605.887.676.290)	(744.865.936.783)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(55.034.000)	(7.237.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(1.144.233.619.052)	163.764.268.703
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(93.156.977.187)	253.778.278.047
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	245.914.234.531	1.000.254.949.868
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	152.757.257.344	1.254.033.227.915

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Nguyễn Quang Tín

Ngày 29 tháng 08 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là: 1.919 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 2.023 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn 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. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 12 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất 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 dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản	50,14	50,14

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 nhìn 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 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

Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2023. Công ty chưa có phát sinh giao dịch và Tập đoàn DIC chưa góp vốn nên chưa hợp nhất báo cáo tài chính trong kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu 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, TP.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, TP.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	36
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Số 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	43,35	43,35



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ Tập đoàn DIC không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Tập đoàn áp dụng chính sách cho các nghiệp vụ đối với cổ đông không kiểm soát giống như nghiệp vụ với các bên không thuộc Tập đoàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu

Công ty liên doanh và công ty liên kết

Liên doanh là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh. Công ty liên kết là tất cả các công ty trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải kiểm soát, thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ từ 20% đến 50% quyền biểu quyết ở công ty đó. Các khoản đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Khoản đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên doanh và công ty liên kết bao gồm lợi thế thương mại phát sinh khi đầu tư, trừ đi những khoản tổn thất tài sản lũy kế.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và phần chia của biến động trong các quỹ dự trữ sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết sẽ được ghi nhận vào quỹ dự trữ hợp nhất. Các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào liên doanh và các công ty liên kết được điều chỉnh vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Khi phần lỗ trong liên doanh liên kết bằng hoặc vượt quá lợi ích của Tập đoàn trong liên doanh và các công ty liên kết, Tập đoàn sẽ không ghi nhận khoản lỗ vượt đó trừ khi đã phát sinh nghĩa vụ hoặc đã thanh toán hộ cho công ty liên doanh và các công ty liên kết.

Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

Các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Tập đoàn với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Tập đoàn trong các bên liên doanh, liên kết theo quy định kế toán hiện hành. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng

2. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận ban đầu theo giá gốc là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tập đoàn trong tổng giá trị hợp lý của tài sản thuần của công ty con hay công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Trong trường hợp giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn phần sở hữu của bên mua đối với giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, khoản chênh lệch này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con được coi là một loại tài sản, được tính phân bổ theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó nhưng không quá 10 năm. Lợi thế thương mại có được từ việc mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư tại thời điểm mua. Tập đoàn không phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này.

Khi bán khoản đầu tư vào công ty con hoặc công ty liên kết, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phần giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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.

4. 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.

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

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Tập đoàn DIC có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản mà Ban Tổng Giám đốc có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi công ty được nhận đầu tư bị lỗ, ngoại trừ khoản lỗ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã dự đoán từ khi đầu tư.

6. 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

Cho vay là các khoản cho vay với mục đích thu lãi hàng kỳ theo kế 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 năm 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 năm kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm. 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.

8. 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 năm.

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.

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.

9. 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
- Phần mềm quản lý	03 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. 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.

15. 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.

16. 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 phần 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.

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.

21382
TỔNG T
HIỆM H
VỤ TƯ
NH KẾ
TỔM T
M VIỆ
H C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. 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).

18. 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.

19. 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.

20. 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,...

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 TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế 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...).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. 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 TNDN 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 TNDN. 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.

22. 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.

23. 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.

24. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. 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:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- 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 hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.183.381.758	1.616.193.984
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	139.065.290.262	234.807.825.128
Các khoản tương đương tiền (i)	11.508.585.324	9.490.215.419
Cộng	152.757.257.344	245.914.234.531

(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	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	186.000.000.000	186.000.000.000	176.857.553.417	176.857.553.417
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	186.000.000.000	186.000.000.000	176.857.553.417	176.857.553.417
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	215.000.000.000	215.000.000.000	205.857.553.417	205.857.553.417

(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). Khoản tiền gửi này đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn như trình bày tại Thuyết minh V.22.

(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.

Đầu tư vào công ty liên kết	30/06/2023		01/01/2023	
	Tỷ lệ %	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Giá trị VND
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35,89	212.083.995.580	35,89	212.842.278.893
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	36	47.164.177.693	36	46.813.411.087
Công ty CP Bất động sản D.I.C	42,68	60.195.487.911	42,68	57.370.424.957
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	43,35	-	43,35	-
Cộng		319.443.661.184		317.026.114.937

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cộng
Giá gốc khoản đầu tư					
Vào ngày 31/12/2022	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2023	19.938.000.000	30.582.504.000	171.602.184.500	225.400.000.000	447.522.688.500
Phân lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư					
Vào ngày 31/12/2022	37.432.424.957	16.230.907.087	41.240.094.393	(225.400.000.000)	(130.496.573.563)
Lợi nhuận (lỗ) được chia Cổ tức	2.825.062.954	350.766.606	(758.283.313)	-	2.417.546.247
	-	-	-	-	-
Vào ngày 30/06/2023	40.257.487.911	16.581.673.693	40.481.811.080	(225.400.000.000)	(128.079.027.316)
Giá trị còn lại					
Vào ngày 31/12/2022	57.370.424.957	46.813.411.087	212.842.278.893	-	317.026.114.937
Vào ngày 30/06/2023	60.195.487.911	47.164.177.693	212.083.995.580	-	319.443.661.184

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023			01/01/2023		
	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ %	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	14,75	41.104.911.284	(41.104.911.284)	14,75	41.104.911.284	(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	0,1	1.610.000.000	-	0,1	1.610.000.000	-
Khác		734.249.112	(61.239.321)		734.249.112	(56.172.348)
Cộng		63.449.160.396	(61.166.150.605)		63.449.160.396	(55.790.805.095)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2023	01/01/2023
	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
Công ty CP Green Mark Construction	67.594.246.608	80.196.899.741
Công ty TNHH Logistics Cái Mép	70.929.573.169	79.044.583.162
Phải thu của khách hàng khác	194.610.935.593	189.990.355.976
Cộng	1.086.433.465.388	1.219.270.256.242

Trong đó:

Phải thu bên thứ ba (ii)	1.079.779.511.836	1.212.951.587.414
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	6.653.953.552	6.318.668.828

(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.22.

(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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho bên thứ ba (i)	47.774.596.543	21.203.598.227
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	186.499.974.132	186.499.974.132
Cộng	234.274.570.675	207.703.572.359

(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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Cho bên liên quan vay (Thuyết minh VIII.2)	277.450.000.000	266.130.000.000
Cộng	277.450.000.000	266.130.000.000

Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 8,6%/năm đến 10,5%/năm. Các khoản cho vay này có tài sản bảo đảm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Phải thu khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	2.785.627.647.062	2.667.065.407.318
Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, 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 Bầu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng cho nhân viên	247.438.662.290	270.430.654.481
Ký quỹ, ký cược	85.019.377.484	86.937.839.290
Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu	49.812.543.507	37.201.737.979
Chi hộ	27.014.235.792	26.994.235.792
Phải thu khác	38.726.932.067	42.812.592.854
Dài hạn	1.381.852.930.543	2.381.712.421.430
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
Ký quỹ, ký cược	699.170.034	558.660.921
Cộng	4.167.480.577.605	5.048.777.828.748

Trong đó:

Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	161.341.375.738	153.134.454.981
---	-----------------	-----------------

(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 VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng 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	8.756.675.634	(8.687.130.035)	8.756.675.634	(8.687.130.035)
Cộng	23.467.162.982	(23.397.617.383)	23.467.162.982	(23.397.617.383)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (*)	6.056.253.455.069	-	5.673.146.084.241	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	116.865.260.720	-	98.853.671.526	-
Thành phẩm bất động sản	22.111.867.715	-	22.109.599.529	-
Nguyên liệu, vật liệu	68.820.026.187	(2.433.505.584)	71.283.324.366	(2.433.505.584)
Công cụ, dụng cụ	15.602.987.587	-	15.619.620.209	-
Thành phẩm	31.244.927.080	-	41.957.925.315	-
Hàng mua đang đi đường	-	-	256.354.182	-
Hàng hoá	1.696.291.525	-	2.510.678.454	-
Cộng	6.312.594.815.883	(2.433.505.584)	5.925.737.257.822	(2.433.505.584)

(*) 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 du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)	1.336.375.239.874	1.321.402.092.703
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 (i)	278.308.171.361	278.262.411.361
Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, TP. 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	224.262.624.504	221.722.506.855
Cộng	6.056.253.455.069	5.673.146.084.241

(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.22.

9. Chi phí trả trước

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	164.469.382.666	158.752.644.233
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	1.909.243.318	2.718.376.208
Chi phí trả trước khác	10.803.241.177	2.444.757.861
Chi phí trả trước dài hạn	17.756.335.760	26.861.446.992
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.808.145.465	19.454.570.703
Chi phí sửa chữa	2.967.861.004	3.016.912.784
Chi phí trả trước khác	3.980.329.291	4.389.963.505
Cộng	182.225.718.426	185.614.091.225

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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	585.154.034.810	324.001.979.453	87.722.705.287	8.406.337.139	20.355.748.197	1.025.640.804.886
Mua trong kỳ	-	35.925.391	-	-	66.000.000	101.925.391
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.298.014.182)	(6.115.244.216)	(345.610.093)	-	(7.758.868.491)
Số dư cuối kỳ	585.154.034.810	322.739.890.662	81.607.461.071	8.060.727.046	20.421.748.197	1.017.983.861.786
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	90.036.780.229	199.627.864.974	47.957.349.794	6.253.789.593	7.404.780.988	351.280.565.578
Khấu hao trong kỳ	7.336.025.778	9.381.303.189	3.125.693.377	507.038.025	1.094.889.295	21.444.949.664
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.298.014.182)	(4.689.105.033)	(313.288.869)	-	(6.300.408.084)
Số dư cuối kỳ	97.372.806.007	207.711.153.981	46.393.938.138	6.447.538.749	8.499.670.283	366.425.107.158
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	495.117.254.581	124.374.114.479	39.765.355.493	2.152.547.546	12.950.967.209	674.360.239.308
Tại ngày cuối kỳ	487.781.228.803	115.028.736.681	35.213.522.933	1.613.188.297	11.922.077.914	651.558.754.628

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 57.561.917.811 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 52.723.080.709 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.22.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	43.862.327.470	1.551.409.404	45.413.736.874
Số dư cuối kỳ	43.862.327.470	1.551.409.404	45.413.736.874
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	1.594.930.689	719.180.894	2.314.111.583
Khấu hao trong kỳ	71.435.238	135.105.111	206.540.349
Số dư cuối kỳ	1.666.365.927	854.286.005	2.520.651.932
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	42.267.396.781	832.228.510	43.099.625.291
Tại ngày cuối kỳ	42.195.961.543	697.123.399	42.893.084.942

Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 434.889.397 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 259.089.397 đồng).

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. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Nhà máy gạch men	47.489.232.128	47.391.094.628
Dự án Khu du lịch sinh thái vui chơi giải trí Ba Sao	40.058.147.774	40.058.147.774
Khác	52.474.009.256	39.203.103.885
Cộng	140.021.389.158	126.652.346.287

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. Lợi thế thương mại

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Số dư đầu kỳ	145.187.379.673	163.140.186.881
Phân bổ trong kỳ	<u>(8.976.403.604)</u>	<u>(17.952.807.208)</u>
Số dư cuối kỳ	<u>136.210.976.069</u>	<u>145.187.379.673</u>

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả bên thứ ba	414.344.508.467	381.297.671.361
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	78.963.615.329	40.640.917.329
Phải trả người bán khác (i)	335.380.893.138	340.656.754.032
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	<u>33.334.958.871</u>	<u>38.727.569.177</u>
Cộng	<u>447.679.467.338</u>	<u>420.025.240.538</u>

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 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 Chung cư Vũng Tàu Gateway	45.422.077.622	56.602.494.874
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 Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix	3.523.498.281	3.266.370.125
Khách hàng các dự án khác	<u>19.029.473.661</u>	<u>23.897.264.700</u>
Cộng	<u>1.664.376.643.904</u>	<u>1.465.406.822.828</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

17. 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	91.019.630.938	70.048.117.283	51.818.046.059	109.249.702.162
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	6.446.434.729	12.293.451.842	9.432.560.257	9.307.326.314
Thuế tiêu thụ đặc biệt	51.996.970	201.757.580	216.390.913	37.363.637
Thuế xuất, nhập khẩu	-	11.192.725	11.192.725	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.958.923.022	32.890.819.367	32.193.467.122	29.656.275.267
Thuế thu nhập cá nhân	710.859.343	4.304.549.140	4.586.429.210	428.979.273
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	51.284.443.560	9.644.238.033	2.108.475.833	58.820.205.760
Các loại thuế khác	3.566.973.314	10.448.589.002	3.016.010.405	10.999.551.911
Các khoản phải nộp khác	-	253.519.594	253.519.594	-
Thuế phải thu	13.036.581.942	1.637.284.466	4.680.367.338	16.079.664.814
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	12.974.386.568	1.614.266.241	4.564.519.437	15.924.639.764
Thuế thu nhập cá nhân	22.142.905	23.018.225	108.781.941	107.906.621
Các loại thuế khác	40.052.469	-	7.065.960	47.118.429

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Chi phí các dự án	216.297.718.746	149.993.164.908
Chi phí lãi vay phải trả	31.919.792.568	59.333.980.813
Chi phí phải trả khác	15.546.885.479	7.509.393.551
Cộng	263.764.396.793	216.836.539.272

19. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	56.521.067.672	57.035.413.168
Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước	3.374.235.992	3.374.235.992
Doanh thu khác	53.146.831.680	53.661.177.176
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	172.650.993.048	174.852.456.540

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

20. Phải trả khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	659.083.613.456	583.380.274.169
Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án	230.396.515.470	230.396.515.470
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
Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả	24.687.152.966	29.726.027.982
Phải trả ông Phan Văn Bình	23.072.527.708	26.627.957.846
Nhận đặt cọc từ khách hàng	20.016.639.163	15.541.588.589
Nhận ký quỹ, ký cược	105.278.056.500	13.470.527.500
Phải trả khác	43.629.241.419	55.061.973.057
Dài hạn	19.746.000.000	20.106.000.000
Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii)	19.600.000.000	19.600.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược khác	146.000.000	506.000.000
Cộng	678.829.613.456	603.486.274.169

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 89.524.296.400 35.953.603.289

(i) Quỹ bảo trì thể hiện tiền 2% tổng giá trị hợp đồng thuần 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 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.

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.380.778.810	15.451.485.620
Lợi nhuận chưa thực hiện	15.380.778.810	15.451.485.620
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.480.061.452	28.582.175.875
Dự phòng Công ty con	28.480.061.452	28.582.175.875



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2023 VND	Tăng VND	Giảm VND	30/06/2023 VND
Vay ngắn hạn – Bên thứ ba	1.006.741.204.345	496.649.221.026	572.638.577.290	930.751.848.081
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.1)	443.867.980.314	235.136.543.866	188.555.317.295	490.449.206.885
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.2)	346.060.404.038	242.440.917.160	161.700.960.002	426.800.361.196
Vay bên thứ ba	216.812.819.993	19.071.760.000	222.382.299.993	13.502.280.000
Vay dài hạn – Bên thứ ba	2.838.326.830.713	207.500.787.372	1.251.174.064.038	1.794.653.554.047
Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)	964.056.291.928	207.500.787.372	275.690.016.160	895.867.063.140
Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 22.3)	1.861.837.138.785	-	975.484.047.878	886.353.090.907
Vay bên thứ ba	12.433.400.000	-	-	12.433.400.000
Cộng	3.845.068.035.058	704.150.008.398	1.823.812.641.328	2.725.405.402.128

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	Số dư cuối kỳ VND	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
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.
	180.013.172.249	7,9%-10,7%	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BRVT; Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn, máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860, ô tô Camry AVS70L 2.5-2020, ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU.
	96.459.589.496	8,2%-13%	Máy móc thiết bị; Vật liệu phụ, trang thiết bị; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 431, số 422, số 423, số 430 tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Xe ô tô Vinfast Lũ SA 2.0 72A-458.50.
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai	100.000.000.000	9,0%	12.996,8 m ² 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai	26.000.000.000	7,5%	Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - chi nhánh Vũng Tàu	16.700.492.615	9,1%-13%	Quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công sử dụng vốn vay của Ngân hàng
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	38.909.398.430	7%-9,2%	Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam	6.173.919.744	7,1%-8,5%	Máy bơm tĩnh Huijie, cần phân phối bơm bê tông Zoomwolf, ống thép đúc chịu áp lực ST52; Tài sản bảo đảm từ bên thứ ba
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	667.000.000	10,6%	Bảo lãnh của bên thứ ba
Cộng	490.449.206.885		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22.2. Chi tiết số dư các khoản vay dài hạn ngân hàng như sau:

Ngân hàng	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	13,0%	<p>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.</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 đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- 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.</p> <p>- Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đầu ra của các tài sản hình thành từ DA Nam Vĩnh Yên, GĐ1, PK2,3.</p>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

	126.000.000.000	20.000.000.000	Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028	11,5%	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. - 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.
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 m2 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 m2, 230 thửa đất có tổng diện tích 25.517,8 m2 tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.
	12.825.000.000	4.300.000.000	Đến ngày 07 tháng 05 năm 2027	8,0%	Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu
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	10,5%	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 m2 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 m2 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.
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	418.499.995	30.999.998	Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030	10,0%	Xe ô tô Mitsubishi 92A-280.63
Cộng	1.322.667.424.336	426.800.361.196			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

22.3. 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

23. 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	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ 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	2.812.000.000	229.992.552.096	1.111.416.213.358	7.464.249.923.875
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	-	-	-	-	144.128.258.788	144.128.258.788
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	29.792.750.013	(29.792.750.013)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(70.123.917.862)	(70.123.917.862)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	8.163.110.000	-	(8.163.110.000)	-
Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	-	1.575.631	(245.107.204)	(243.531.573)
Số dư cuối năm trước	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	10.975.110.000	84.687.037.740	297.491.097.067	7.538.010.733.228
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	89.382.915.665	89.382.915.665
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	63.258.913	(63.258.913)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(452.328.685)	(452.328.685)
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	1.803.980.000	-	(1.803.980.000)	-
Số dư cuối kỳ này	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	12.779.090.000	84.750.296.653	384.554.445.134	7.626.941.320.208

(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 HỢP NHẤT (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).

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Biến động trong lợi ích cổ đông không kiểm soát được trình bày như sau:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	256.724.273.854	207.233.015.560
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong kỳ	(3.423.334.970)	47.237.777.683
Giảm do giải thể công ty con	(4.634.879.933)	-
Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(438.699.599)	(895.050.962)
Tăng vốn của cổ động không kiểm soát	-	2.905.000.000
Tăng do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong kỳ	-	243.531.572
Số dư cuối kỳ	248.227.359.352	256.724.273.854

25. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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 hoạt động xây dựng	79.677.560.733	115.489.577.589
Doanh thu bán thành phẩm	85.916.832.029	169.356.621.050
Doanh thu cung cấp dịch vụ	87.560.960.040	82.384.266.141
Doanh thu bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Cộng	360.619.165.372	1.112.440.852.134
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
Giảm giá hàng bán	538.149.566	569.910.917
Hàng bán bị trả lại	838.087.367	17.573.081.946
Cộng	1.376.236.933	18.142.992.863
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 hoạt động xây dựng	79.677.560.733	115.489.577.589
Doanh thu thuần bán thành phẩm	85.378.682.463	168.760.252.588
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	87.560.960.040	82.384.266.141
Doanh thu thuần bất động sản đầu tư cho thuê	1.687.117.996	1.687.117.996
Cộng	359.242.928.439	1.094.297.859.271
<u>Trong đó:</u> Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)	1.927.544.438	2.307.854.345
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 hoạt động xây dựng	54.882.077.999	96.112.792.549
Giá vốn thành phẩm	101.245.686.543	167.433.185.265
Giá vốn cung cấp dịch vụ	64.289.106.556	60.867.812.551
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	1.444.558.326	1.444.558.326
Cộng	285.689.713.283	679.819.285.639

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 tiền gửi, tiền cho vay	17.436.688.191	50.612.266.415
Lãi thanh lý hợp tác kinh doanh	180.493.150.685	-
Giải thể công ty con	642.396.412	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	169.701.300	-
Lãi bán các khoản đầu tư	-	2.043.458
Cộng	198.741.936.588	50.614.309.873

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	65.290.577.892	155.795.076.655
Chi phí phát hành trái phiếu	19.427.375.083	5.629.536.856
Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	5.375.345.510	2.885.097.692
Chi phí tài chính khác	537.944.946	212.331.918
Cộng	90.631.243.431	164.522.043.121

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	4.406.901.991	38.034.442.898
Chi phí cho nhân viên	5.022.348.237	5.164.938.705
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.412.873.740	2.733.273.864
Chi phí khác	4.230.863.091	4.818.355.870
Cộng	19.072.987.059	50.751.011.337

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	36.195.645.189	37.493.945.453
Chi phí phân bổ lợi thế thương mại	8.976.403.604	8.976.403.604
Chi phí giao tế	2.734.068.724	5.586.348.530
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.656.630.093	2.830.725.896
Chi phí bằng tiền khác	13.019.457.789	22.656.438.988
Cộng	63.582.205.399	77.543.862.471

34-CT
 Y C
 HỮU HẠN
 VẤN
 Ế TOÁN
 OÁN
 ỆT
 CHỈ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và khi thuế thu nhập hoãn lại có liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh chủ yếu từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh khi hợp nhất kinh doanh.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên khả năng thu được thu nhập chịu thuế trong tương lai để căn trừ các khoản chênh lệch tạm thời đã phát sinh này

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	15.451.485.620	16.133.082.673
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(28.582.175.875)</u>	<u>(63.272.314.440)</u>
Số dư đầu kỳ	(13.130.690.255)	(47.139.231.767)
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	31.407.613	34.268.950.274
Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong kỳ	-	(260.408.762)
Số dư cuối kỳ	<u>(13.099.282.642)</u>	<u>(13.130.690.255)</u>
Trong đó:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>15.380.778.810</u>	<u>15.451.485.620</u>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(28.480.061.452)</u>	<u>(28.582.175.875)</u>

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ	89.382.915.665	149.111.693.321
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	89.382.915.665	149.111.693.321
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	<u>609.851.995</u>	<u>499.890.962</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>147</u>	<u>298</u>

13. 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 hàng hóa và thành phẩm	101.245.686.543	167.433.185.265
Giá vốn dịch vụ cung cấp	120.615.742.881	158.425.163.426
Chi phí nhân công	41.217.993.426	42.658.884.158
Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại	32.072.451.943	31.921.784.376
Chi phí khác	<u>9.364.747.089</u>	<u>53.714.205.274</u>
Cộng	<u>368.344.905.741</u>	<u>808.114.159.447</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Vay theo kế ước thông thường	461.709.091.238	908.637.442.486

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(605.887.676.290)	(742.809.636.782)
Mua lại trái phiếu thường trước hạn	(1.000.000.000.000)	-
Cộng	(1.605.887.676.290)	(742.809.636.782)

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 hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong kỳ, Tập đoàn 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 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu			1.927.544.438	2.307.854.345
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	151.428.000	565.208.938
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	265.600.000	177.818.182
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	26.456.000	165.790.625
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	1.447.999.200	1.399.036.600



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	-	2.255.611.745
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ Chi phí thuê đất Lãi cho vay Cho vay Thu gốc vay	381.334.013 358.780.205 12.092.699.315 29.100.000.000 17.780.000.000	1.456.346.242 - 10.995.981.508 - 750.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Mua hàng hóa, dịch vụ	933.841.260	15.380.299.002

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	6.653.953.552	6.318.668.828
Công ty CP Bất động sản D.I.C	6.203.311.483	6.191.469.446
Công ty CP Vina Đại Phước	246.464.069	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	128.700.000	56.800.002
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	75.478.000	70.399.380
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	277.450.000.000	266.130.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	277.450.000.000	266.130.000.000
Phải thu khác	161.371.375.738	153.134.454.981
Ngắn hạn	158.371.375.738	150.134.454.981
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	158.341.375.738	150.104.454.981
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	33.334.958.871	38.727.569.177
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	17.924.118.523	18.153.147.923
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	13.976.537.580	18.842.696.320
Công ty CP Bất động sản DIC	909.573.150	1.161.132.144
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	524.729.618	570.592.790
Phải trả ngắn hạn khác	89.524.296.400	35.953.603.289
Công ty CP Bất động sản D.I.C	53.655.040.000	24.166.889
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	35.869.256.400	35.869.256.400
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	60.180.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 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 Huyền Phó Chủ tịch	600.000.000	330.000.000
Ông Hoàng Văn Tấng 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Báo cáo bộ phận

Tập đoàn chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh bất động sản; xây dựng; và cung cấp dịch vụ tư vấn, xây dựng công trình và các dịch vụ khác:
Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn như sau:

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2022	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	738.138.946.953	80.670.676.842	374.305.718.774	(98.817.483.298)	1.094.297.859.271
Chi phí bộ phận	(358.012.093.281)	(64.949.378.461)	(353.418.899.287)	96.561.085.390	(679.819.285.639)
Kết quả kinh doanh	380.126.853.672	15.721.298.381	20.886.819.487	(2.256.397.908)	414.478.573.632
Chi phí không phân bổ					(128.294.873.808)
Thu nhập tài chính					50.614.309.873
Chi phí tài chính					(164.522.043.121)
Lỗ trong công ty liên kết					3.524.073.760
Thu nhập khác					14.588.000.979
Chi phí khác					(370.325.570)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(40.711.653.407)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					153.715.995
Lợi nhuận sau thuế					149.459.778.333
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					348.085.012
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					149.111.693.321
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2022					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	9.664.051.622.757	27.135.367.325	795.673.965.774	(285.131.694.491)	10.201.729.261.365
Tài sản không phân bổ					5.831.260.886.169
Tổng tài sản					16.032.990.147.534
Công nợ bộ phận	7.563.202.070.213	38.081.922.001	609.168.999.430	(234.172.980.343)	7.976.280.011.301
Công nợ không phân bổ					303.881.387.289
Tổng công nợ					8.280.161.398.590

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023	Kinh doanh bất động sản VND	Thương mại và dịch vụ VND	Xây dựng VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	115.372.398.286	86.745.448.198	228.714.942.053	(71.589.860.098)	359.242.928.439
Chi phí bộ phận	(66.217.063.141)	(70.215.571.712)	(219.786.463.399)	70.529.384.969	(285.689.713.283)
Kết quả kinh doanh	49.155.335.145	16.529.876.486	8.928.478.654	(1.060.475.129)	73.553.215.156
Chi phí không phân bổ					(82.655.192.458)
Thu nhập tài chính					198.741.936.588
Chi phí tài chính					(90.631.243.431)
Lãi trong công ty liên kết					2.417.546.247
Thu nhập khác					26.303.086.144
Chi phí khác					(8.910.355.797)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(32.890.819.367)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					31.407.613
Lợi nhuận sau thuế					85.959.580.695
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát					(3.423.334.970)
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ					89.382.915.665
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2023					
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	10.604.231.204.615	26.728.302.640	892.881.809.906	(498.558.979.194)	11.025.282.337.967
Tài sản không phân bổ					3.021.987.186.465
Tổng tài sản					14.047.269.524.432
Công nợ bộ phận	5.614.690.832.489	22.188.780.216	742.350.718.928	(446.269.814.966)	5.932.960.516.667
Công nợ không phân bổ					239.140.328.205
Tổng công nợ					6.172.100.844.872



