TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DEVELOPMENT INVESTMENT
CONSTRUCTION J.S.C

Số/No: 09 /DIC Group-CBTT
(V/v: Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023)
(Re: Financial statements for Q4/2023)

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024
Vung Tau, day 29 month 01 year 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/*To*: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh/ *Hochiminh Stock Exchange*

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* DIG
- Địa chỉ/*Address*: 15 Thi Sách, P Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
15 Thi Sach, Thang Tam Ward, Vung Tau City, Ba Ria – Vung Tau
- Điện thoại liên hệ/*Tel*: 0254 3 859 248 Fax: 0254 3 586 927
- E-mail: info@dic.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Ngày 29 /01/2024, Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Tập đoàn DIC) đã ban hành Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 4 năm 2023.

(Chi tiết theo Báo cáo tài chính đính kèm)

On January 29 , 2024, Development Investment Construction J.S.C (DIC Group) issued Separate and Consolidated Financial Statements for Q4/2023.

(Details as attached Financial Statements)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/01/2024 tại đường dẫn www.dic.vn /*This information was published on the company's website on January 29 ,2024 as in the link* www.dic.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Nơi nhận/Recipients:
- Như trên/*As above;*
- *HĐQT, TGĐ (b/c);*
- Lưu/*Archived: VP; IR.*

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
Person authorized to disclose information
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)
(Signature, full name, position, and seal)

PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT/*Vice Chairman*
Nguyễn Thị Thanh Huyền

Tài liệu đính kèm/Attached documents:
- Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023.
- *Financial statements for Q4/2023.*

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
DN: C=VN, S=TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU, CN=TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3500101107
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2024.01.29 16:37:51+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho Kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**13.979.058.901.579**	**10.877.019.373.058**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**2.307.305.744.085**	**245.914.234.531**
1. Tiền	111	V.1	2.296.937.418.845	236.424.019.112
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.368.325.240	9.490.215.419
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**196.710.000.000**	**176.857.553.417**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	196.710.000.000	176.857.553.417
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**4.704.442.481.664**	**4.336.772.938.536**
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.037.402.029.476	1.219.270.256.242
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	213.231.228.539	207.703.572.359
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	277.450.000.000	266.130.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	3.199.865.477.917	2.667.065.407.318
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.507.574.268)	(23.397.617.383)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	**140**		**6.550.910.830.059**	**5.923.303.752.238**
1. Hàng tồn kho	141	V.7	6.553.344.335.643	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**		**219.689.845.771**	**194.170.894.336**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	186.196.933.313	158.752.644.233
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.676.635.397	22.381.668.161
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	18.816.277.061	13.036.581.942
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.909.277.416.375**	**3.870.776.854.827**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.381.168.201.509**	**2.381.712.421.430**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	1.381.168.201.509	2.381.712.421.430
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	**220**		**761.404.040.916**	**717.459.864.599**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	726.341.002.312	674.360.239.308
- Nguyên giá	222		1.092.917.485.149	1.025.640.804.886
- Giá trị hao mòn luỹ kế	223		(366.576.482.837)	(351.280.565.578)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	35.063.038.604	43.099.625.291
- Nguyên giá	228		37.775.580.874	45.413.736.874
- Giá trị hao mòn luỹ kế	229		(2.712.542.270)	(2.314.111.583)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	113.155.731.231	103.767.439.988
- Nguyên giá	231		156.733.240.773	144.455.832.878
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(43.577.509.542)	(40.688.392.890)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**101.958.242.547**	**126.652.346.287**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	101.958.242.547	126.652.346.287
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**392.248.105.000**	**353.684.470.238**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	355.965.095.209	317.026.114.937
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	22.344.249.112	63.449.160.396
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(20.061.239.321)	(55.790.805.095)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	34.000.000.000	29.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**159.343.095.172**	**187.500.312.285**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	16.465.920.575	26.861.446.992
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.642.602.132	15.451.485.620
3. Lợi thế thương mại	269		127.234.572.465	145.187.379.673
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**16.888.336.317.954**	**14.747.796.227.885**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**8.934.815.062.346**	**6.953.061.220.803**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**6.915.492.740.562**	**3.945.743.304.514**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V15	544.309.027.918	420.025.240.538
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V16	1.764.905.311.525	1.465.406.822.828
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	91.300.182.574	91.019.630.938
4. Phải trả người lao động	314		30.504.374.157	37.385.617.689
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	305.435.739.627	216.836.539.272
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	56.650.033.889	57.035.413.168
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	2.811.603.078.307	583.380.274.169
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.256.793.758.119	1.006.741.204.345
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		530.252.139	1.493.234.728
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		53.460.982.307	66.419.326.839
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.019.322.321.784**	**3.007.317.916.289**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	114.442.807.380	117.817.043.372
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	19.686.000.000	20.106.000.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	1.854.841.808.310	2.838.326.830.713
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		27.364.554.774	28.582.175.875
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.987.151.320	2.485.866.329
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**7.953.521.255.608**	**7.794.735.007.082**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.22	**7.953.521.255.608**	**7.794.735.007.082**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	6.098.519.950.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.188.536.500	1.046.337.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		14.895.110.000	10.975.110.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.750.836.222	84.687.037.740
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		467.327.476.859	297.491.097.067
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*294.673.208.494*	*153.362.838.279*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*172.654.268.365*	*144.128.258.788*
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		241.839.346.027	256.724.273.854
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**16.888.336.317.954**	**14.747.796.227.885**

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023		Năm 2022	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1**	**443.239.658.020**	**1.040.880.643.349**	**402.409.036.557**	**1.942.484.551.341**
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	9.404.223.523	13.354.083.325	11.547.418.105	33.755.795.275
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	**10**	**VI.3**	**433.835.434.497**	**1.027.526.560.024**	**390.861.618.452**	**1.908.728.756.066**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	331.191.318.148	783.760.379.136	281.089.873.150	1.271.137.679.726
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**102.644.116.349**	**243.766.180.888**	**109.771.745.302**	**637.591.076.340**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	19.228.689.818	228.529.492.097	22.231.764.567	86.826.425.790
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	23.479.647.710	124.668.179.132	55.783.255.797	264.479.467.205
- Trong đó: chi phí lãi vay	*23*		*16.356.460.022*	*69.624.042.459*	*45.757.754.709*	*245.650.406.654*
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		36.115.478.257	38.938.980.272	3.354.148.079	2.127.995.504
9. Chi phí bán hàng	25		14.724.170.666	42.831.474.065	23.451.153.396	98.133.746.557
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		50.254.652.099	153.244.670.808	54.762.698.928	177.311.358.473
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22)-(24+25)}	**30**		**69.529.813.949**	**190.490.329.252**	**1.360.549.827**	**186.620.925.399**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	54.328.909.943	83.573.795.091	4.534.515.447	24.503.863.353
13. Chi phí khác	32	VI.8	47.559.102.751	57.396.828.505	1.949.346.932	14.134.127.608
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**6.769.807.192**	**26.176.966.586**	**2.585.168.515**	**10.369.735.745**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	**50**		**76.299.621.141**	**216.667.295.838**	**3.945.718.342**	**196.990.661.144**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		10.470.577.231	52.728.035.246	(148.869.946)	41.632.748.529
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.778.135.840)	(1.408.744.236)	1.376.024.955	10.972.868.810
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**67.607.179.750**	**165.348.004.828**	**2.718.563.333**	**144.385.043.805**
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		1.301.625.684	(7.306.263.537)	(1.746.472.858)	(1.910.238.849)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		66.305.554.066	172.654.268.365	4.465.036.191	146.295.282.654
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín
Lê Thành Hưng		

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.095.002.548.236	2.254.829.296.743
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.603.306.069.594)	(2.760.411.239.757)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(157.000.413.003)	(170.185.832.355)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(354.402.855.820)	(555.878.151.902)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(57.618.224.105)	(254.743.827.328)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.923.239.580.281	927.084.410.636
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.121.162.747.272)	(1.971.998.112.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		**1.724.751.818.723**	**(2.531.303.456.818)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(38.568.698.177)	(32.489.787.811)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.001.319.864	1.610.039.057
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.503.009.813)	(1.332.036.390.469)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		18.580.000.000	3.917.998.201.487
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(86.000.000.000)	305.781.075.480
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.006.532.060.390	2.575.439
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		194.389.067.246	89.990.178.561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**1.051.430.739.510**	**2.950.855.891.744**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		2.022.559.285	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.990.934.875.591	1.801.973.819.660
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.707.395.770.817)	(2.975.826.941.278)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(322.810.973)	(45.433.840)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**(714.761.146.914)**	**(1.173.898.555.458)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**2.061.421.411.319**	**(754.346.120.532)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		**245.914.234.531**	**1.000.254.949.868**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(29.901.765)	5.405.195
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		**2.307.305.744.085**	**245.914.234.531**

Vũng Tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH		
Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- Hình thức sở hữu vốn:

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng".

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 05-05-2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng**.
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Joint Stock Corporation**.
- Tên viết tắt: **DIC Group**.
- Trụ sở chính: Số 15 đường Thi Sách, phường Thắng Tam, TP Vũng Tàu, Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
  - Chi nhánh tại Vĩnh Phúc
  - Chi nhánh Tổng công ty CP ĐTPTXD – Ban QLDA DIC Him Lam
- Vốn điều lệ: 6.098.519.950.000 đồng Việt Nam (VND).

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, l ương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm lại ngày 21/07/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Ủy viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Đinh Hồng Kỳ	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21/07/2023
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT	Hết nhiệm kỳ ngày 21/07/2023
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập	Hết nhiệm kỳ ngày 21/07/2023

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Tín	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/06/2023
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/02/2023
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 01/06/2023
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 22/08/2023
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 04/12/2023
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022

2- Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh du lịch lữ hành quốc tế.
- Đại lý du lịch.
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quản bá và tổ chức tua du lịch.
- Kinh doanh nước hoa, hàng mỹ phẩm.
- Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh.

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công	51,68%

	nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	78,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,14%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tầm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản…	89,03%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%
Công ty TNHH MTV Vũng Tàu Centre Point	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%

b- Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,68%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bêtong thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings	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, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	35,89%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài …	43,35%

c- Danh sách các liên doanh

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Phú Mỹ	80,00%

Liên doanh dự án Xuân Thới Sơn – Hóc Môn	30,00%

II. KỲ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2023 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2023 và kết thúc vào ngày 31/12/2023.

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: Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Tổng Công ty 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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3- Hình thức kế toán áp dụng: Tổng Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Tổng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần luỹ kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Theo dõi chi tiết từng khoản nợ phải thu theo từng đối tượng, thường xuyên tiến hành đối chiếu, kiểm tra, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu lơn.

Đối với các khoản công nợ có gốc ngoại tệ đượctheo dõi cả về nguyên tệ và quy đổi theo đồng tiền Việt Nam. Cuối mỗi kỳ được điều chỉnh số dư theo tỷ giá hối đoái thực tế.

Được phân loại các khoản nợ phải thu theo thời gian thanh toán cũng như theo từng đối tượng để có biện pháp thu hồi hay thanh toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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.

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

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

6. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết số nợ phải trả, số nợ đã trả theo từng chủ nợ.

Các khoản nợ phải trả được phân loại thành nợ ngắn hạn và nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn phải thanh toán của từng khoản nợ phải trả.

Nợ phải trả bằng vàng, bạc, kim khí quý, đá quý được kế toán chi tiết cho từng chủ nợ, theo chỉ tiêu số lượng, giá trị theo giá qui định.

Cuối niên độ kế toán, số dư của các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá quy định.

Những chủ nợ có quan hệ giao dịch, mua hàng thường xuyên hoặc có số dư về nợ phải trả lớn, các bộ phận kế toán kiểm tra, đối chiếu về tình hình công nợ đã phát sinh với từng khách hàng và định kỳ có xác nhận nợ bằng văn bản với các chủ nợ.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Được theo dõi chi tiết kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Các khoản có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính kế toán trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính và được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn để có kế hoạch chi trả.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn... được hạch toán vào chi phí tài chính. Trường hợp các chi phí này phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

Đối với khoản nợ thuê tài chính, tổng số nợ thuê phản ánh vào bên Có của tài khoản 341 là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Tổng công ty hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Khi lập Báo cáo tài chính, số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc thanh toán và đánh giá lại cuối kỳ khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí hoạt động tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

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

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

11. 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 kỳ 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của khác hàng thì doanh thu kỳ kế toán được ghi nhận trên cơ sở phân bổ số tiền nhận trước cho số năm cho thuê.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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;
- Tổng Công ty 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;
- Tổng Công ty 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ 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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Khoản giảm trừ doanh thu của Tổng công ty là hàng bán bị trả lại, khách hàng vi phạm cam kết trong hợp đồng nhận chuyển nhượng bất động sản

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hoạt động xây lắp được xác định bằng (=) chi phí thực tế phát sinh tướng ứng với khối lượng hoàn thành.

- Giá vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bất động sản (=) Tổng chi phí đầu tư chia (:) Tổng diện tích kinh doanh nhân (x) Diện tích bán trong kỳ

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

18. 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.

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	Số cuối kỳ 31/12/2023	Số đầu năm 01/01/2023
- Tiền mặt	2.371.988.995	1.616.193.984
- Tiền gửi ngân hàng	2.294.565.429.850	234.807.825.128
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	10.368.325.240	9.490.215.419
Ngân hàng TMCP Á Châu – CN Vũng Tàu	*500.000.000*	-
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*5.633.124.585*	*5.375.761.330*
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*3.235.200.655*	*3.114.454.089*
Cộng	**2.307.305.744.085**	**245.914.234.531**

2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a- Trái phiếu	-	-
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	-	
b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	196.710.000.000	176.857.553.417
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*65.900.000.000*	*51.900.000.000*
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu	*1.010.000.000*	*5.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Quốc Tế (VIB) - CN Sài Gòn	*1.000.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu	*1.500.000.000*	*500.000.000*
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga-CN Vũng Tàu	-	*3.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu	*27.300.000.000*	*13.900.000.000*

Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	-	*1.557.553.417*
c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	**196.710.000.000**	**176.857.553.417**

3- Phải thu khách hàng	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.037.402.029.476	1.219.270.256.242
- Phải thu khách hàng từ các dự án	751.293.311.623	912.127.582.279
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*375.334.566.258*	*429.828.320.169*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*22.850.980.041*	*22.956.895.041*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*10.671.813.187*	*10.155.848.301*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*17.848.587.156*	*17.148.445.044*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*38.048.550.741*	*108.347.184.716*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*250.663.636.221*	*276.497.899.593*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-CSJ	*18.505.648.408*	*32.408.117.844*
Dự án khu dân cư Hậu Giang	*3.740.535.500*	
Dự án Resort Thủy Tiên	*11.896.629.331*	*11.942.354.402*
Dự án khác	*1.732.364.780*	*2.842.517.169*
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	286.108.717.853	307.142.673.963
Công ty CP Logistics Cái Mép	*57.280.867.054*	*79.044.583.162*
Công ty CP Đại Phước Swancity	-	*30.856.789.473*
Công ty TNHH Du lịch KS Phúc đạt	*11.999.650.485*	
Công ty CP Greemark Construction	*85.893.953.726*	*80.196.899.741*
Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân	*59.000.000.000*	*59.000.000.000*
Công ty CP Thiên Bình Minh	*15.881.203.518*	
Công ty CP KS Biển Đông	*4.954.452.599*	
Phải thu khách hàng khác	*51.098.590.471*	*58.044.401.587*
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	***6.383.846.446***	***6.342.908.026***
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*171.600.000*	*56.800.002*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*20.777.000*	*70.399.380*
Công ty CP Bất động sản DIC	*6.191.469.446*	*6.191.469.446*
Công ty CP Vina Đại Phước	-	*24.239.198*
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-

Trong đó:

- Phải thu các bên liên quan dài hạn
- Phải thu khách hàng khác dài hạn

Cộng	**1.037.402.029.476**	**1.219.270.256.242**

-

4- Trả trước cho người bán	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
- Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*186.499.974.132*	*186.499.974.132*
- Các nhà cung cấp khác	26.731.254.407	21.203.598.227
Công ty TNHH Đầu tư Xây lắp TK	*3.604.030.418*	-
Công ty TNHH Xây dựng và TM Phùng Minh	-	*4.462.266.288*
Công ty CP Khoa học Công nghệ Việt Nam	*5.409.109.113*	-
Công ty CP Dầu tư Thương Mại LMP	*3.569.517.667*	*2.469.517.667*
Các khoản trả trước người bán khác	*14.148.597.209*	*14.271.814.272*
Cộng	**213.231.228.539**	**207.703.572.359**

-

5- Phải thu về cho vay	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a) Cho vay ngắn hạn	**277.450.000.000**	**266.130.000.000**
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	277.450.000.000	266.130.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	**277.450.000.000**	**266.130.000.000**

-

6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a) Ngắn hạn	3.199.865.477.917	2.667.065.407.318
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Tạm ứng	589.886.730.291	270.430.654.480
- Ký quỹ, ký cược	84.375.955.149	86.937.839.290
- Phải thu khác	2.525.602.792.477	2.309.696.913.548
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.706.438.051	676.124.645
Phải thu khác	2.523.896.354.426	2.309.020.788.903
Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	*773.206.284.278*	*646.596.064.278*

Tạm ứng đền bù dự án Long Tân	*1.442.567.612.400*	*1.420.721.212.400*
Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh	*128.561.070.244*	*128.561.070.244*
Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước	*4.810.000.000*	*4.810.000.000*
Tạm ứng đền bù dự án Quảng Bình	*47.429.649.000*	
Hội đồng bồi thường GPMB huyện Thanh Liêm	*20.422.716.264*	
Phải thu khác	*104.899.022.240*	*106.332.441.981*
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan	87.428.493.916	65.355.592.136
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	*87.398.493.916*	*65.355.592.136*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*30.000.000*	
b) Dài hạn	1.381.168.201.509	2.381.712.421.430
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	
- Ký quỹ, ký cược	14.441.000	14.441.000
- Phải thu khác	1.381.153.760.509	2.381.697.980.430
Phải thu khác	1.381.153.760.509	2.381.697.980.430
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD	*3.000.000.000*	*3.000.000.000*
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD	*79.999.999.999*	*79.999.999.999*
Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân	*1.298.153.760.510*	*1.298.153.760.510*
Công ty CP Logistics Cái Mép	-	*1.000.000.000.000*
Phải thu dài hạn khác	-	*544.219.921*
Cộng	**4.581.033.679.426**	**5.048.777.828.748**

7- Hàng tồn kho	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
- Hàng mua đang đi đường	-	256.354.182
- Nguyên liệu, vật liệu	61.841.168.392	71.283.324.366
- Công cụ, dụng cụ	10.932.874.378	15.619.620.209
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.413.191.446.730	5.771.999.755.767
- Thành phẩm	43.974.869.109	41.957.925.315
- Hàng hoá	1.292.109.319	2.510.678.454
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
- Hàng hoá bất động sản	22.111.867.715	22.109.599.529

Cộng giá gốc hàng tồn kho	**6.553.344.335.643**	**5.925.737.257.822**
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(2.433.505.584)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	**6.550.910.830.059**	**5.923.303.752.238**
	-	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	*8.302.967.842*	*38.544.306.015*
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	*1.320.804.599.020*	*1.321.402.092.703*
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	*189.765.365.192*	*99.729.793.872*
Dự án chung cư A2 - Vũng Tàu Center Point	*320.306.504.000*	
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*1.956.601.160.549*	*1.966.148.860.619*
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	*937.161.739.369*	*757.567.320.113*
Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	*613.162.706.905*	*481.054.996.650*
Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	*46.836.724.910*	*56.072.223.031*
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	*358.269.706.145*	*317.718.382.117*
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	*212.963.356.176*	*173.467.496.920*
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hang	*61.978.026.684*	*21.199.512.910*
Dự án Block D Pullman	-	*121.940.813.355*
Dự án Block B Pullman	*278.308.171.361*	*278.262.411.361*
Chi phí dỡ dang khác	*108.730.418.577*	*138.891.546.101*
	-	-

8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.173.048.503	1.245.048.503
Dự án khu dụ lịch sinh thái, vui chơi gải trí Ba Sao	-	40.058.147.774
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	53.394.099.416	37.958.055.382
Cộng	**101.958.242.547**	**126.652.346.287**

9. 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 văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	**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**
Số tăng trong năm	95.850.339.516	5.728.206.991	-	12.748.424.729	776.000.000	115.102.971.236
- Mua trong kỳ	-	*776.725.391*	-	*395.015.386*	*66.000.000*	*1.237.740.777*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*95.850.339.516*	*4.951.481.600*	-	*12.353.409.343*	*710.000.000*	*113.865.230.459*
Số giảm trong năm	35.916.667.888	1.467.014.182	9.865.733.684	372.783.093	204.092.126	47.826.290.973
- Thanh lý, nhượng bán	-	*1.435.514.182*	*9.865.733.684*	*345.610.093*	-	*11.646.857.959*
- Giảm khác	*35.916.667.888*	*31.500.000*	-	*27.173.000*	*204.092.126*	*36.179.433.014*
Số dư cuối kỳ	**645.087.706.438**	**328.263.172.262**	**77.856.971.603**	**20.781.978.775**	**20.927.656.071**	**1.092.917.485.149**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư đầu năm	**90.036.780.229**	**199.627.864.974**	**47.957.349.794**	**6.253.789.593**	**7.404.780.988**	**351.280.565.578**
Số tăng trong năm	15.574.230.691	18.735.356.885	6.150.592.506	1.744.302.139	2.244.117.753	44.448.599.974
Khấu hao trong năm	*15.574.230.691*	*18.735.356.885*	*6.150.592.506*	*1.744.302.139*	*2.244.117.753*	*44.448.599.974*
Số giảm trong năm	18.823.975.299	1.467.014.182	8.439.594.501	340.461.869	81.636.864	29.152.682.715
- Thanh lý, nhượng bán	-	*1.435.514.182*	*8.389.594.501*	*313.288.869*	-	*10.138.397.552*
- Giảm khác	*18.823.975.299*	*31.500.000*	*50.000.000*	*27.173.000*	*81.636.864*	*19.014.285.163*
Số dư cuối năm	**86.787.035.621**	**216.896.207.677**	**45.668.347.799**	**7.657.629.863**	**9.567.261.877**	**366.576.482.837**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	**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 năm	**558.300.670.817**	**111.366.964.585**	**32.188.623.804**	**13.124.348.912**	**11.360.394.194**	**726.341.002.312**
-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	3.001.097.810	18.183.496.953	27.060.100.971	4.354.893.342	305.620.455	**52.905.209.531**
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	18.346.567.491	86.311.972.819	2.922.131.450	-	-	**107.580.671.760**

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	**43.862.327.470**	**1.551.409.404**	**-**	**45.413.736.874**
Số tăng trong năm	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong năm	7.638.156.000	-	-	7.638.156.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	*7.638.156.000*	-	-	*7.638.156.000*
Số dư cuối kỳ	**36.224.171.470**	**1.551.409.404**	**-**	**37.775.580.874**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu năm	**1.594.930.689**	**719.180.894**	**-**	**2.314.111.583**
Số tăng trong năm	142.870.476	255.560.211	-	398.430.687
Khấu hao trong năm	*142.870.476*	*255.560.211*	-	*398.430.687*
Số giảm trong năm	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	**1.737.801.165**	**974.741.105**	**-**	**2.712.542.270**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	**42.267.396.781**	**832.228.510**	**-**	**43.099.625.291**
Tại ngày cuối năm	**34.486.370.305**	**576.668.299**	**-**	**35.063.038.604**
-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	84.099.997	350.789.400	-	**434.889.397**
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp vay	35.789.847.873	-	-	**35.789.847.873**

11. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	**144.455.832.878**		**144.455.832.878**
Số tăng trong năm	12.277.407.895	-	12.277.407.895
- Mua trong kỳ			-
- Đầu tư XDCB hoàn thành			-
- Tăng khác	*12.277.407.895*		*12.277.407.895*

Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	**156.733.240.773**	**-**	**156.733.240.773**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư đầu năm	**40.688.392.890**		**40.688.392.890**
Số tăng trong năm	*2.889.116.652*	-	*2.889.116.652*
Khấu hao trong năm	*2.889.116.652*		*2.889.116.652*
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	**43.577.509.542**	**-**	**43.577.509.542**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	**103.767.439.988**	**-**	**103.767.439.988**
Tại ngày cuối năm	**113.155.731.231**	**-**	**113.155.731.231**

-Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

12- Chi phí trả trước	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a) Ngắn hạn	**186.196.933.313**	**158.752.644.233**
Công cụ dụng cụ	10.040.933.300	2.718.376.208
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	158.006.054.749	153.589.510.164
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	18.149.945.264	2.444.757.861
b) dài hạn	**16.465.920.575**	**26.861.446.992**
Công cụ dụng cụ	10.979.369.348	19.454.570.703
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	2.285.988.601	3.016.912.784
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.200.562.626	4.389.963.505
Cộng	**202.662.853.888**	**185.614.091.225**

13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2023			01/01/2023		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty CP bất động sản DIC	4.710.420	42,68%	57.997.011.217	3.568.500	42,68%	57.370.424.957
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	2.708.987	36,00%	47.847.848.672	1.259.994	36,00%	46.813.411.087
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	250.120.235.320	13.444.135	35,89%	212.842.278.893
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	22.540.000	43,35%	-
Cộng			**355.965.095.209**			**317.026.114.937**

14- Đầu tư dài hạn khác	31/12/2023			01/01/2023		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
- Đầu tư cổ phiếu			**21.769.594.112**			**62.874.505.396**
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC				3.992.577	14,75%	41.104.911.284
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,25%	159.594.112	15.000	0,25%	159.594.112
Công ty CP Vina Đại phước	1.610	0,10%	1.610.000.000	1.610	0,10%	1.610.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000.000	5,00%	20.000.000.000
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			**574.655.000**			**574.655.000**
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			**34.000.000.000**			**29.000.000.000**
- Trái phiếu			34.000.000.000			29.000.000.000
Cộng			**56.344.249.112**			**92.449.160.396**

15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 31/12/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Phải trả người bán ngắn hạn	**544.309.027.918**	**420.025.240.538**
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	**265.915.005.341**	**189.519.504.654**
Công ty CP Đầu tư Thương mại Xây dựng VNBuild	*5.646.005.318*	-
Công ty cổ phần A&T	*13.381.838.384*	*4.717.783.156*
Nem Design Assocciate Ltd	*18.557.437.888*	-
Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)	*11.110.853.723*	*19.932.634.123*
Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt	-	*2.412.963.376*
Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam	*78.963.615.329*	*40.640.917.329*
Công ty CP PTTM Thiên Quang	*15.986.756.180*	*16.021.707.320*
Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ	-	*4.890.408.159*
Công ty TNHH Hải Phong	*6.686.069.299*	-
Công ty cổ phần Xây dựng TCONS	*6.374.130.403*	*7.714.203.866*
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	*9.443.002.568*	*11.443.002.568*
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt	*11.345.918.405*	*8.899.564.996*
Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industruy	*22.979.934.598*	*22.665.947.958*
Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên	-	*1.784.709.896*
Công ty CP 479 Hòa Bình	*13.949.472.333*	*13.949.472.333*
Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam	*6.641.024.643*	*7.579.990.359*
Công ty TNHH Nam Anh Hiền	*15.186.356.145*	-
Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh	*17.445.740.348*	*11.649.349.438*
Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát	*12.216.849.777*	*15.216.849.777*
- Phải trả người bán là các bên liên quan	**140.610.428.841**	**38.727.569.177**
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	-	*570.592.790*
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*110.346.045.083*	*18.153.147.923*
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	*10.980.167.648*	*18.842.696.320*
Công ty CP Bất động sản DIC	*19.284.216.110*	*1.161.132.144*
- Phải trả các đối tượng khác	137.783.593.736	191.778.166.707
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn	-	
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	-	
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	**544.309.027.918**	**420.025.240.538**

16- Người mua trả triền trước	Số cuối kỳ 31/12/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Ngắn hạn	**1.764.905.311.525**	**1.465.406.822.828**
- Người mua trả tiền trước các dự án	1.695.148.472.326	1.448.243.190.938
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	*1.105.473.171.695*	*1.086.756.349.110*
Dự án khu đô thị Chí Linh	*57.792.277.689*	*50.168.792.579*
Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước	*87.832.426.940*	*111.620.206.117*
Dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh	*150.177.830.024*	
Dự án khu dân cư Hiệp Phước	*36.428.912.066*	*49.231.742.611*
Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix	*3.523.498.281*	*3.266.370.125*
Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway	*17.029.680.233*	*56.602.494.874*
Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu	*59.838.627.355*	*83.368.722.712*
Dự án căn hộ chung cư A2-1	*172.454.594.804*	
Dự án khác	*4.597.453.239*	*7.228.512.810*
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	69.756.839.199	17.163.631.890
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan	*172.454.594.804*	-
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*172.454.594.804*	
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	
Cộng	**1.764.905.311.525**	**1.465.406.822.828**

17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	6.438.738.620	17.293.928.757	17.331.763.868	6.400.903.509
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	51.996.970	430.983.834	461.947.470	21.033.334
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.968.013.931	52.840.654.566	56.583.974.229	25.224.694.268
- Thuế thu nhập cá nhân	709.464.543	7.270.016.824	7.506.330.173	473.151.194
- Thuế tài nguyên	12.084.595	132.881.881	135.552.802	9.413.674
- Tiền thuê đất	51.272.358.965	5.746.937.389	7.855.413.222	49.163.883.132
- Thuế bảo vệ môi trường	24.169.163	265.763.308	271.105.122	18.827.349
- Thuế môn bài	-	35.000.000	35.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	-	-

- Các loại thuế, phí khác	3.542.804.151	30.808.223.110	24.362.751.147	9.988.276.114
Cộng	**91.019.630.938**	**114.835.582.394**	**114.555.030.758**	**91.300.182.574**
b) Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.974.386.568	18.079.769	5.819.907.016	18.776.213.815
- Thuế thu nhập cá nhân	22.142.905	53.877.035	31.744.907	10.777
- Các loại thuế, phí khác	40.052.469	14.452.377	14.452.377	40.052.469
Cộng	**13.036.581.942**	**86.409.181**	**5.866.104.300**	**18.816.277.061**

18- Chi phí phải trả	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a) Ngắn hạn	305.435.739.627	216.836.539.272
Lãi vay phải trả	22.168.320.989	59.333.980.813
Chi phí bán hàng	65.603.305	3.528.212.395
Chi phí đầu tư các dự án	267.954.347.911	149.993.164.908
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	15.247.467.422	3.981.181.156
b) Dài hạn	-	-
Lãi vay phải trả	-	
Chi phí phải trả khác	-	
Cộng	**305.435.739.627**	**216.836.539.272**

19- Doanh thu chưa thực hiện	**Số cuối kỳ 31/12/2023**	**Số đầu năm 01/01/2023**
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	3.374.235.992	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	52.710.304.982	52.710.304.982
Doanh thu nhận trước khác	565.492.915	950.872.194
Cộng	**56.650.033.889**	**57.035.413.168**
b) Dài hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản	114.442.807.380	117.817.043.372
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	-
Cộng	**114.442.807.380**	**117.817.043.372**
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng		
Cộng	-	-

20- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 31/12/2023	Số đầu năm 01/01/2023
a) Ngắn hạn	**2.811.603.078.307**	**583.380.274.169**
Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
Kinh phí công đoàn	781.968.919	941.076.709
Bảo hiểm xã hội	2.545.763.038	1.039.242.973
Bảo hiểm y tế	50.981.549	1.314.000
Bảo hiểm thất nghiệp	21.015.754	380.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	219.563.677.500	13.470.527.500
Cổ tức phải trả	1.512.957.937	1.501.549.902
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.587.126.713.610	566.426.183.085
+ Đền bù giải phóng mặt bằng	21.634.323.726	29.726.027.982
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	*12.103.443.186*	*12.112.113.186*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	*9.186.090.281*	*11.529.084.263*
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	*330.036.732*	*330.036.732*
Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	*14.753.527*	*5.754.793.801*
+ Các bên liên quan	76.287.139.609	62.581.561.135
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	*56.761.504.000*	*35.929.436.400*
Công ty CP Bất động sản DIC	-	*24.166.889*
Phan Văn Bình	*19.525.635.609*	*26.627.957.846*
+ Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	74.437.246.897	76.167.099.268
+ CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	136.388.584.457	136.388.584.457
+ Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản	2.250.464.185.235	245.938.104.059
+ Các khoản phải trả khác	27.915.233.686	15.624.806.184
b) Dài hạn	**19.686.000.000**	**20.106.000.000**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	86.000.000	506.000.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác	*86.000.000*	506.000.000
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

21- Vay và nợ thuê tài chính	Số đầu năm 01/01/2023	Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/12/2023
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	**1.006.741.204.345**	**1.582.860.318.863**	**1.332.807.765.089**	**1.256.793.758.119**
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	*264.968.043.064*	*834.832.518.168*	*392.351.219.131*	*707.449.342.101*
NH Nông nghiệp & PTNT VN	*120.000.000.000*	*143.754.799.386*	*137.854.799.386*	*125.900.000.000*
NH TMCP Phát triển TP. HCM-CN Vũng Tàu	-	*4.536.000.000*	*2.603.000.000*	*1.933.000.000*
NH Công thương Việt Nam	*268.290.954.400*	*290.175.036.475*	*401.679.257.446*	*156.786.733.429*
NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	*20.132.982.850*	*22.274.645.010*	*28.285.273.275*	*14.122.354.585*
NH TMCP Tiên Phong	*62.000.000*	*62.000.004*	*62.000.000*	*62.000.004*
Ngân hàng TMCP Quân Đội	*6.250.000.000*	*6.200.000.000*	*6.250.000.000*	*6.200.000.000*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	*110.224.404.038*	*245.910.759.820*	*126.642.635.858*	*229.492.528.000*
Vay cá nhân	*216.812.819.993*	*35.114.560.000*	*237.079.579.993*	*14.847.800.000*
b) Vay dài hạn	**976.489.691.928**	**934.510.592.865**	**1.198.235.695.112**	**712.764.589.681**
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	*254.655.118.971*	*562.660.708.114*	*508.833.009.071*	*308.482.818.014*
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	*330.673.214.640*	*233.245.834.000*	*277.053.376.962*	*286.865.671.678*
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	*378.340.458.320*	*138.604.050.751*	*410.944.509.071*	*106.000.000.000*
NH TMCP Tiên Phong	*387.499.997*	-	*62.000.008*	*325.499.989*
Cá nhân khác	*12.433.400.000*	-	*1.342.800.000*	*11.090.600.000*
c) Trái phiếu phát hành	**1.861.837.138.785**	**329.740.279.844**	**1.049.500.200.000**	**1.142.077.218.629**
NH TMCP PT TP. HCM	*1.861.837.138.785*	*329.740.279.844*	*1.049.500.200.000*	*1.142.077.218.629*
Cộng	**3.845.068.035.058**	**2.847.111.191.572**	**3.580.543.660.201**	**3.111.635.566.429**

Trái phiếu phát hành (*):

1. Trái Phiếu DIGH2124:

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), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 900.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái Phiếu DIGH2124001: đã thực hiện mua lại 1.000.000.000.000 đồng vào ngày 31/03/2023.

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 461.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 5 (từ 30/09/2023 – 30/03/2024) là 12,65%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 439.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 4 (từ 26/05/2023 – 26/11/2023) là 12,85%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) 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 Độ 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.

2. Trái Phiếu DIGH2326:

Trái Phiếu DIGH2326001: tổng giá trị 300.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 29/12/2026. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 1 (từ 29/12/2023 – 29/06/2024) là 11,25%/năm.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên mười hai (12) tháng bằng 11,25 %/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4%/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.

22. Vốn chủ sở hữu:

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

Đơn vị tính: đồng

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	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	849.728.490.000				(849.728.490.000)	-
Thưởng cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)		(175.099.840.000)		-
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu			8.163.110.000		(8.163.110.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay					144.128.258.788	144.128.258.788
Trích lập các quỹ				29.792.750.013	(99.916.667.875)	(70.123.917.862)
Tăng, giảm khác				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**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu			3.920.000.000		(3.920.000.000)	-
Thưởng cổ phiếu						-
Lãi (lỗ) trong năm nay					172.654.268.365	172.654.268.365
Trích lập các quỹ				63.798.482	(6.534.984.387)	(6.471.185.905)
Tăng, giảm khác		(149.001.921)			7.637.095.814	7.488.093.893
Số dư cuối năm nay	**6.098.519.950.000**	**1.046.188.536.500**	**14.895.110.000**	**84.750.836.222**	**467.327.476.859**	**7.711.681.909.581**

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND
Vốn góp đầu năm	6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	1.099.610.330.000
Chia cổ phiếu thưởng	-	*249.881.840.000*
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	*849.728.490.000*
Phát hành cổ phiếu Esop		
Phát hành riêng lẻ		
Vốn góp giảm trong kỳ		
Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	6.098.519.950.000

c. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu kỳ
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		
Cổ phiếu phổ thông		
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	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	**443.239.658.020**	**1.040.880.643.349**	**402.409.036.557**	**1.942.484.551.341**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	21.961.653.726	23.426.051.216	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	14.577.300.300	129.295.766.591	39.060.845.563	276.145.187.726
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.518.488.039	157.720.241.630	57.012.557.459	187.614.401.162
Doanh thu xây lắp	47.135.791.446	169.848.990.095	112.154.380.950	311.490.545.176
Doanh thu kinh doanh bất động sản	323.202.865.511	557.215.357.825	193.337.693.587	1.163.860.181.285
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	**9.404.223.523**	**13.354.083.325**	**11.547.418.105**	**33.755.795.275**
Hàng bán bị trả lại	8.985.792.802	11.970.029.053	10.140.023.871	31.123.771.880
Giảm giá hàng bán	418.430.721	1.384.054.272	1.407.394.234	2.632.023.395
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**433.835.434.497**	**1.027.526.560.024**	**390.861.618.452**	**1.908.728.756.066**
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	21.961.653.726	23.426.051.216	-	-
Doanh thu bán thành phẩm	14.577.300.300	127.911.712.319	39.060.845.563	273.513.164.331
Doanh thu cung cấp dịch vụ	35.518.488.039	157.720.241.630	57.012.557.459	187.614.401.162
Doanh thu xây lắp	46.717.360.725	169.848.990.095	110.746.986.716	311.490.545.176
Doanh thu kinh doanh bất động sản	314.217.072.709	545.245.328.772	183.197.669.716	1.132.736.409.405
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	843.558.998	3.374.235.992

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	**331.191.318.148**	**783.760.379.136**	**281.089.873.150**	**1.271.137.679.726**
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	22.937.870.674	24.307.359.946	-	-
Giá vốn của thành phẩm đã bán	12.902.006.317	147.954.917.972	44.497.116.774	282.665.039.371
Giá vốn cung cấp dịch vụ	28.701.653.456	119.231.250.051	37.291.207.361	132.984.037.950
Giá vốn xây lắp	28.127.693.562	118.183.247.864	94.501.955.705	258.676.324.556
Giá vốn kinh doanh bất động sản	237.799.814.976	371.194.486.651	104.077.314.147	593.923.161.197
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	2.889.116.652

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	**19.228.689.818**	**228.529.492.097**	**22.231.764.567**	**86.826.425.790**
Lãi tiền gửi, cho vay	19.165.141.418	46.310.381.998	22.041.412.086	86.634.029.851

Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	15.380.356	185.081.656	173.971.362	173.971.362
Chiết khấu thanh toán	-	-	-	
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Thu nhập từ các khoản đầu tư	(180.444.982.641)	1.540.877.758	16.381.119	16.381.119
Nhượng bán các khoản đầu tư	180.493.150.685	180.493.150.685	-	2.043.458
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	**23.479.647.710**	**124.668.179.132**	**55.783.255.797**	**264.479.467.205**
Lãi vay	16.356.460.022	98.485.686.295	45.757.754.709	242.775.022.335
Chiết khấu thanh toán	-	167.553.279	-	18.781.167
Dự phòng tài chính	-	(34.829.605.397)	7.073.928.240	9.959.025.932
Chênh lệch tỷ giá	237.642.570	237.642.570	439.800	17.515.551
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	7.080.095.118	40.752.985.635	-	-
Chi phí tài chính khác	(194.550.000)	19.853.916.750	2.951.133.048	11.709.122.220

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	**54.328.909.943**	**83.573.795.091**	**4.534.515.447**	**24.503.863.353**
Thanh lý tài sản	230.650.000	1.020.348.047	177.400.269	1.437.393.798
Tiền chiết khấu, khuyến mãi	-	-	-	-
Xử lý công nợ không phải trả	2.068.389.770	10.266.096.547	3.750.000.000	15.000.000.000
Phạt vi phạm hợp đồng	50.575.501.000	69.641.415.280	93.652.000	1.078.465.996
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	385.843.851	1.298.852.160	240.000.000	1.060.268.672
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	-	-	(955.714.000)
Thu nhập khác	1.068.525.322	1.347.083.057	273.463.178	6.883.448.887

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	**47.559.102.751**	**57.396.828.505**	**1.949.346.932**	**14.134.127.608**

Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	18.244.646	27.147.704	9.136.222	96.764.819
Phạt do chậm thanh toán	392.008.097	392.008.097	(1.423.970.263)	162.451.625
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	46.544.973.747	46.940.456.242	1.927.042.999	7.273.071.709
Chi phí khác	603.876.261	10.037.216.462	1.437.137.974	6.601.839.455

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch các bên có liên quan:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01 đến 31/12/2023	Từ 01/01 đến 31/12/2022
Doanh thu			**16.006.060.293**	**16.452.051.354**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	13.253.818.644	13.242.283.644
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm Nhìn DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		23.027.777
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mại DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ		23.027.777
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	224.000.164	35.850.840
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		13.509.259
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	51.133.285	8.293.532
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ		165.790.625
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan	Cung cấp dịch vụ	2.477.108.200	2.940.267.900
Chi phí xây dựng			**427.907.267.984**	**280.891.439.028**
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	Chi phí xây dựng	124.699.848.179	155.341.788.128
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	Chi phí xây dựng	39.662.419.805	123.294.039.155
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng	263.545.000.000	2.255.611.745
Chi phí dịch vụ			**24.875.988.487**	**46.376.428.570**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Chi phí dịch vụ	3.943.138.456	4.135.553.986
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	1.304.729.340	2.497.213.522
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ	19.628.120.691	39.743.661.062
Lãi cho vay			**24.604.430.889**	**24.820.707.459**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Lãi cho vay	3.506.808.218	3.565.550.609
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi cho vay	21.097.622.671	21.255.156.850
Cho vay (+),Thu nợ vay (-)			**(1.380.000.000)**	**(3.350.000.000)**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	Cho vay nội bộ	(300.000.000)	(2.000.000.000)
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cho vay nội bộ	(1.080.000.000)	(1.350.000.000)

2. Các khoản chưa thanh toán với các bên liên quan	Mối quan hệ	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022
Phải thu khách hàng		**6.320.211.932**	**189.547.278**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con		18.600.000
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		17.965.594
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	128.742.486	128.742.486
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	6.191.469.446	
Công ty CP Vina Đại Phước	Bên liên quan		24.239.198
Trả trước cho người bán		**186.499.974.132**	**190.987.718.275**
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con		4.487.744.143
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn		**292.850.000.000**	**294.830.000.000**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	52.500.000.000	52.800.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	240.350.000.000	242.030.000.000
Phải thu về tiền lãi cho vay		**86.122.494.446**	**49.046.409.714**
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	Công ty con	29.117.902.075	23.830.984.877
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	57.004.592.371	25.215.424.837
Phải thu ngắn hạn khác		**27.801.741.885**	**35.426.032.907**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con		8.461.797.115
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC	Công ty con	807.506.093	
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	26.964.235.792	26.964.235.792
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	30.000.000	
Phải trả người bán ngắn hạn		**370.650.070.764**	**420.565.741.313**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	120.629.452.295	217.224.766.436
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	34.568.480.982	61.252.982.951
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	85.652.711.720	122.203.119.069
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	169.164.574	570.592.790
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	110.346.045.083	18.153.147.923
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	19.284.216.110	1.161.132.144

Người mua trả tiền trước ngắn hạn		**221.169.746.120**	-
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	48.715.151.316	
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	172.454.594.804	
Phải trả ngắn hạn khác		**65.627.350.216**	**50.493.927.581**
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	5.000.000.000	
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con		9.224.671.181
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	3.865.846.216	5.400.000.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	56.761.504.000	35.869.256.400
Cổ tức bằng tiền được chia		**1.067.011.500**	-
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	1.058.011.500	
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	Bên liên quan	9.000.000	
Cổ tức bằng cổ phiếu được chia (cổ phiếu)		**8.202.200.000**	**24.272.170.000**
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	Công ty con	2.116.020.000	4.883.130.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	Công ty con	1.803.980.000	3.279.980.000
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết		8.972.060.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	4.282.200.000	7.137.000.000

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của các thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2023)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/12/2022)
Thù lao Hội đồng quản trị	**5.051.666.667**	**4.790.000.000**
Nguyễn Thiện Tuấn	1.950.000.000	1.950.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.495.000.000	1.495.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	1.300.000.000	1.030.000.000
Nguyễn Quang Tín	53.300.000	
Đinh Hồng Kỳ	86.666.667	
Hoàng Văn Tăng	66.700.000	120.000.000
Phạn Văn Danh	100.000.000	195.000.000
Thù lao Ban Thư ký HĐQT	**152.000.000**	**160.772.727**
Đỗ Võ Mạnh Hùng	33.300.000	60.000.000
Diệp Thị Ngọc Lan	46.700.000	27.000.000

Trần Quang Hùng	36.000.000	27.000.000
Đào Thanh Xuân	36.000.000	18.000.000
Lê Hoàng Vũ		9.000.000
Nguyễn Thị Loan		1.772.727
Nguyễn Thị Hiền		9.000.000
Lê Thành Hưng		9.000.000
Tổng Giám đốc	**1.639.193.170**	**1.716.065.353**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.639.193.170	1.716.065.353
Những người quản lý khác	**6.105.396.953**	**6.379.736.894**
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	6.105.396.953	6.379.736.894

Vũng tàu, ngày 29 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH Lê Thành Hưng	Bùi Văn Sự	Nguyễn Quang Tín