BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

đã được kiểm toán

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
Ký ngày: 27/12/2024 17:17:54

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	9 – 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản.

Công ty con	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trong năm 2023 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Lê Thu Trang	Thành viên
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (từ ngày 19/05/2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch
Bà Lê Thu Trang	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Trần Gia Phúc – Tổng Giám đốc được Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/DICcons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

Kiểm toán viên

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty từ trang 05 đến trang 36 kèm theo.

Thay mặt Hội đồng Quản trị
Chủ tịch

Lê Đình Thắng

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Trần Gia Phúc

Số: 39-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings**, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 5 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Tỉnh
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3919-2022-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hoàng Hồ Nam
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4308-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2024

Địa chỉ giao dịch: 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh,
Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

Địa chỉ ĐKKD: 54/3 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Tel: 028. 3910 4881

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		**1.286.785.424.210**	**826.839.355.295**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**20.792.808.242**	**28.962.190.554**
1. Tiền	111		15.692.808.242	22.433.768.636
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.100.000.000	6.528.421.918
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**4.409.865.564**	**912.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.6a	-	1.288.856.867
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.6a	-	(376.856.867)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6b	4.409.865.564	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**337.620.772.384**	**285.898.492.112**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	232.766.280.892	172.289.618.994
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	38.649.706.626	77.350.321.954
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	106.784.972.324	50.652.558.731
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(40.580.187.458)	(14.394.007.567)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	**916.975.733.846**	**502.482.218.293**
1. Hàng tồn kho	141		916.975.733.846	502.482.218.293
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**6.986.244.174**	**8.584.454.336**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	72.402.194	469.734.917
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.908.206.125	8.114.719.419
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		5.635.855	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**408.614.326.220**	**352.218.021.605**
I. Tài sản cố định	220		**16.635.747.660**	**8.696.172.136**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	16.635.747.660	8.696.172.136
- Nguyên giá	222		64.631.675.834	53.718.449.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.995.928.174)	(45.022.277.853)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		**227.122.929.410**	**225.250.017.259**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	226.978.429.410	225.250.017.259
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.500.000	-
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.6c	**99.318.474.915**	**101.875.057.767**
1. Đầu tư vào công ty con	251		103.531.802.000	103.531.802.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.213.327.085)	(1.656.744.233)
IV. Tài sản dài hạn khác	260		**65.537.174.235**	**16.396.774.443**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	61.468.819.247	14.316.535.546
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		4.068.354.988	2.080.238.897
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		**1.695.399.750.430**	**1.179.057.376.900**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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		**985.911.166.455**	**592.446.573.642**
I. Nợ ngắn hạn	310		**977.857.283.401**	**588.072.690.588**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	184.185.410.834	196.968.172.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	19.824.986.230	13.816.752.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	39.317.349.875	3.374.645.046
4. Phải trả người lao động	314		5.226.156.303	3.914.275.053
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	5.091.576.030	2.282.712.499
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	369.870.453.454	166.543.687.380
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	22.837.997.715	7.324.156.215
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	326.805.017.897	187.936.702.500
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.698.335.063	5.911.587.247
II. Nợ dài hạn	**330**		**8.053.883.054**	**4.373.883.054**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14b	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	225.600.000	605.600.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	4.060.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**709.488.583.975**	**586.610.803.258**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	**709.488.583.975**	**586.610.803.258**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.100.707.378
3. Quỹ Đầu tư Phát triển	418		15.341.034.778	15.341.034.778
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		138.049.611.819	15.171.831.102
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.171.831.102	3.299.825.761
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		122.877.780.717	11.872.005.341
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.695.399.750.430**	**1.179.057.376.900**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	570.436.269.467	256.015.291.009
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	641.073.587
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**570.436.269.467**	**255.374.217.422**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	348.966.755.644	203.523.529.911
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**221.469.513.823**	**51.850.687.511**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	952.910.106	1.926.019.384
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	19.850.884.996	12.190.672.235
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.026.977.144	4.450.424.216
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	677.860.589	7.402.809.606
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	43.871.134.110	20.022.545.700
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**158.022.544.234**	**14.160.679.354**
11. Thu nhập khác	31	VI.9	2.222.877.668	1.063.420.194
12. Chi phí khác	32	VI.10	343.476.711	36.636.516
13. Lợi nhuận khác	**40**		**1.879.400.957**	**1.026.783.678**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**159.901.945.191**	**15.187.463.032**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	39.012.280.565	4.702.544.722
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.988.116.091)	(1.387.087.031)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**122.877.780.717**	**11.872.005.341**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**159.901.945.191**	**15.187.463.032**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.193.944.476	3.931.640.198
- Các khoản dự phòng	03	28.365.905.876	3.982.437.939
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(935.690.470)	(2.259.867.116)
- Chi phí lãi vay	06	17.026.977.144	4.450.424.216
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**207.553.082.217**	**25.292.098.269**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(78.639.969.900)	62.139.924.870
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(416.221.927.704)	(436.002.117.768)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	216.567.374.478	182.170.775.854
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(46.754.950.978)	(7.541.588.851)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	1.288.856.867	(1.288.368.758)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(15.810.956.453)	(3.895.867.906)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.057.994.703)	(2.514.543.920)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	20.120.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.213.252.184)	(2.135.780.819)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**(136.289.738.360)**	**(183.755.349.029)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(11.278.020.000)	(992.684.715)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	14.006.364	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.409.865.564)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	865.955.191	860.965.305
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(14.807.924.009)**	**777.371.499**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	527.215.130.293	361.520.110.855
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(384.286.814.896)	(330.544.239.249)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.340)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**142.928.280.057**	**30.975.871.606**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	**(8.169.382.312)**	**(152.002.105.924)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	**28.962.190.554**	**180.964.296.478**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**20.792.808.242**	**28.962.190.554**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Sản xuất và Xây lắp, Kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty con	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính.

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

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được kế toán theo phương pháp giá gốc.

Khi lập Báo cáo tài chính, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại (dưới 1 năm hay trên 1 năm kể từ thời điểm báo cáo) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

Kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ.

c) **Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con 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.

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

5. Nguyên tắc 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 Công ty, 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 cuối năm 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tài sản cố định hữu hình 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 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	06 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	05 năm

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả được ghi nhận và theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay được kế 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:
- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng.

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 10.076.323.060 đồng (Năm trước là 3.433.891.167 đồng).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 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 hoặc nhỏ 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.

13. 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;
- 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;
- 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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng nghiệm thu, xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

14. 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).

15. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

16. 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...

17. 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...).

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.

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.

19. 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.

20. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

21. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền mặt	213.088.134	503.551.304
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.479.720.108	21.063.457.332
Tiền đang chuyển	-	866.760.000
Các khoản tương đương tiền(*)	5.100.000.000	6.528.421.918
Cộng	**20.792.808.242**	**28.962.190.554**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lãi suất từ 3,8%/năm đến 5,1%/năm).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.934.024.733
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	92.850.123.487
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	21.712.621.427
Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	-	7.780.981.606
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	5.666.924.920
Tổng Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam (PTSC)	33.105.592.243	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (*)	27.607.673.443	21.191.794.899
Cộng	**232.766.280.892**	**172.289.618.994**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
Cộng	**110.346.045.083**	**18.153.147.922**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.7 không có khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	30.000.000.000
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
Các nhà cung cấp khác (*)	8.649.706.626	11.481.065.554
Cộng	**38.649.706.626**	**77.350.321.954**

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

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
Cộng	**-**	**35.869.256.400**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.7 không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Tạm ứng	17.052.959.187	16.629.493.941
Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhân viên khác	1.052.959.187	629.493.941
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	22.651.076.477	21.001.182.331
Bà Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Ký quĩ, ký cược ngắn hạn khác	2.651.076.477	1.001.182.331
Phải thu khác	67.080.936.660	13.021.882.459
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	210.147.840	1.870.241.983
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
Phải thu khác	735.072.320	1.777.427.976
Cộng	**106.784.972.324**	**50.652.558.731**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
Ông Lê Đình Thắng	-	133.040.005
Ông Nguyễn Văn Đa	-	20.000.004
Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.064.817.002
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	39.930.000
Ông Nguyễn Văn Tuyến	-	39.930.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	35.970.000
Ông Bùi Đình Phong	-	34.189.998
Cộng	**72.761.504.000**	**16.367.877.009**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.7 không có khoản Phải thu ngắn hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Hàng tồn kho

	31/12/2023 VND		01/01/2023 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.129.429.784	-	2.653.844.417	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	561.932.130.467	-	402.432.831.449	-
Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	84.453.271.018	-
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	355.697.529.670	-	244.737.761.142	-
Dự án 46 căn shophouse An Sương	11.445.764.700	-	30.857.691.428	-
Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	97.645.451.162	-	-	-
Các Dự án khác	10.383.981.924	-	42.384.107.861	-
Hàng hoá bất động sản	351.914.173.595	-	97.395.542.427	-
Dự án Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
Dự án Long Toàn	98.783.832.042	-	85.932.346.078	-
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	172.454.594.804	-	-	-
Dự án khu du lịch Hải Minh	69.212.550.400	-	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	**916.975.733.846**	**-**	**502.482.218.293**	**-**
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-

(i) Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành đã được DIC Cons. thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Đầu tư tài chính

Đơn vị tính : VND

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (mã CK: AGG) – 30.000 cổ phiếu	-	-	-	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)
Cộng	**-**	**-**	**-**	**1.288.856.867**	**912.000.000**	**(376.856.867)**

b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023	01/01/2023
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.409.865.564	-
Cộng	**4.409.865.564**	**-**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm.

c) Đầu tư vào Công ty con	31/12/2023				01/01/2023			
	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	96,59	93.531.802.000	-	(*)	96,59	93.531.802.000	-	(*)
Công ty TNHH MTV Vinawindow	100	10.000.000.000	(4.213.327.085)	(*)	100	10.000.000.000	(1.656.744.233)	(*)
Cộng		**103.531.802.000**	**(4.213.327.085)**			**103.531.802.000**	**(1.656.744.233)**	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**68.510.489.582**	**(20.069.754.918)**	**119.125.948.659**	**(3.670.805.918)**
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	(764.899.238)	764.899.238	(764.899.238)
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	(5.240.647.069)	92.850.123.487	(550.793.559)
Doanh nghiệp tư nhân Du lịch Kiều Anh	-	-	3.000.000.000	(600.000.000)
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	-	21.712.621.427	(956.808.614)
Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	(8.469.617.391)	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	9.041.061.450	(4.294.504.189)	-	-
Các khách hàng khác	1.812.583.504	(1.280.087.031)	798.304.507	(798.304.507)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**32.827.350.931**	**(11.136.220.040)**	**1.511.089.149**	**(1.348.989.149)**
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Ao	648.000.000	(648.000.000)	648.000.000	(648.000.000)
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	(357.000.000)	357.000.000	(249.900.000)
Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	(9.000.000.000)	-	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	1.203.389.760	(601.694.880)	-	-
Các nhà cung cấp khác	618.961.171	(529.525.160)	506.089.149	(451.089.149)
Phải thu ngắn hạn khác	**9.374.212.500**	**(9.374.212.500)**	**9.374.212.500**	**(9.374.212.500)**
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
Cộng	**110.712.053.013**	**(40.580.187.458)**	**130.011.250.308**	**(14.394.007.567)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. 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 dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.741.946.520	11.976.601.863	9.495.794.606	554.884.445	27.949.222.555	53.718.449.989
Mua trong năm	-	11.026.020.000	-	-	107.500.000	11.133.520.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	**3.741.946.520**	**23.002.621.863**	**9.495.794.606**	**554.884.445**	**27.836.428.400**	**64.631.675.834**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.100.841.607	9.115.903.255	5.661.232.319	366.568.272	26.777.732.400	45.022.277.853
Khấu hao trong năm	183.424.386	1.256.126.495	549.023.813	80.580.648	1.124.789.134	3.193.944.476
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	**3.284.265.993**	**10.372.029.750**	**6.210.256.132**	**447.148.920**	**27.682.227.379**	**47.995.928.174**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	641.104.913	2.860.698.608	3.834.562.287	188.316.173	1.171.490.155	8.696.172.136
Tại ngày cuối năm	**457.680.527**	**12.630.592.113**	**3.285.538.474**	**107.735.525**	**154.201.021**	**16.635.747.660**

	31/12/2023	01/01/2023
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay	13.429.756.573	7.782.849.164
Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	41.013.530.614	31.444.211.801

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	**72.402.194**	**469.734.917**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.629.630	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	33.479.399
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.772.564	436.255.518
b) Chi phí trả trước dài hạn	**61.468.819.247**	**14.316.535.546**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.346.075.589	8.139.571.255
Chi phí sửa chữa thường xuyên	-	3.215.547
Chi phí môi giới Dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.367.926.365	2.367.926.365
Chi phí môi giới Dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	39.748.994.914	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.005.822.379	3.805.822.379
Cộng	**61.541.221.441**	**14.786.270.463**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Các Dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593
Cộng	**226.978.429.410**	**225.250.017.259**
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	226.978.429.410	225.250.017.259
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593

(i) Dự án Khu công nghiệp Long Sơn và Khu nhà ở đường 2/9 đã được DIC Cons thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga.

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	7.547.893.223	15.326.537.219
Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	4.080.248.052	22.080.248.052
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	63.853.197.383	19.627.861.541
Ông Nguyễn Vũ Hưng	-	30.896.600.000
Công ty CP Kỹ thuật Nam Thuận Phát	-	8.692.573.038
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	28.044.861.500	28.394.698.822
Các nhà cung cấp khác (*)	80.659.210.676	71.949.653.510
Cộng	**184.185.410.834**	**196.968.172.182**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	1.452.709.952	5.326.382.096
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	563.734.001	417.139.001
Cộng	**2.016.443.953**	**5.743.521.097**

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

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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Bên thứ ba		
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	6.888.781.543	7.715.217.811
Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	-	5.008.118.583
Công ty TNHH OSC - Duxton (VIETNAM)	11.777.446.501	-
Các khách hàng khác	1.158.758.186	1.093.416.072
Cộng	**19.824.986.230**	**13.816.752.466**

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	4.530.203	127.594.414	132.124.617	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	39.012.280.565	3.057.994.703	39.317.349.875
Thuế thu nhập cá nhân	7.050.830	336.683.866	343.734.696	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	22.406.047	22.406.047	-
Các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
Cộng	**3.374.645.046**	**39.502.964.892**	**3.560.260.063**	**39.317.349.875**

14. Chi phí phải trả

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	**5.091.576.030**	**2.282.712.499**
Chung cư Đông Thuận 1 và 2	15.959.081	643.718.258
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
Công trình Odyssey	-	474.261.550
Dự án Poseidon Vũng Tàu	-	251.615.600
Khu công viên Ao Cá	1.230.592.247	-
Công trình Viettel	1.220.054.184	-
Công trình PTSC	1.502.422.325	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	209.431.102	-
b) Chi phí phải trả dài hạn	**3.768.283.054**	**3.768.283.054**
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	**8.859.859.084**	**6.050.995.553**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chung cư Ruby Tower	70.427.972.075	69.627.014.147
Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	4.238.176.984
Đất Long Toàn	9.095.346.723	11.222.235.898
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	286.951.235.094	81.436.260.351
Dự án xây nhà Gò Cát	3.375.899.562	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
Cộng	**369.870.453.454**	**166.543.687.380**
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	**26.984.372.818**	**5.520.760.893**
Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	2.411.984.529
Ông Nguyễn Văn Đa	2.517.867.273	2.017.867.273
Ông Nguyễn Văn Tuyến	2.416.186.818	1.090.909.091
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	4.545.454.545	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	4.002.702.545	-
Ông Bùi Đình Phong	3.476.857.092	-
Chung cư Ruby Tower	**2.340.363.636**	**1.790.727.272**
Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.085.818.182
Ông Bùi Đình Phong	981.818.181	704.909.090
Cộng	**29.324.736.454**	**7.311.488.165**

16. Các khoản phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải trả ngắn hạn khác	**22.837.997.715**	**7.324.156.215**
Kinh phí công đoàn	52.899.093	173.065.924
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	15.625.000.000	2.010.000.000
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	15.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	625.000.000	2.010.000.000
Cổ tức phải trả	15.850.560	15.885.900
Phải trả, phải nộp khác	7.144.248.062	5.125.184.391
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	3.397.474.226	3.104.912.255
Phải trả lãi vay	648.010.494	644.449.374
Phải trả khác	3.098.763.342	1.375.822.762
b) Phải trả dài hạn khác	**225.600.000**	**605.600.000**
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	225.600.000	605.600.000
Công ty TNHH Hóa dầu Long sơn	-	380.000.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	165.600.000	165.600.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6	60.000.000	60.000.000
Cộng	**23.063.597.715**	**7.929.756.215**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Các khoản phải trả khác

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	3.397.474.226	3.104.912.255
Công ty TNHH MTV Vinawindow	16.689.365	-
Cộng	**3.414.163.591**	**3.104.912.255**

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính : VND

a) Vay ngắn hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	**187.936.702.500**	**521.415.130.293**	**383.706.814.896**	**325.645.017.897**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	101.656.824.711	333.046.346.562	230.697.327.732	204.005.843.541
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (2)	15.500.000.000	7.589.107.090	6.600.000.000	16.489.107.090
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (3)	50.000.000.000	99.707.911.789	83.335.028.671	66.372.883.118
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.779.877.789	-	20.779.877.789	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (4)	-	81.071.764.852	42.294.580.704	38.777.184.148
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**1.740.000.000**	**580.000.000**	**1.160.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	-	1.740.000.000	580.000.000	1.160.000.000
Cộng	**187.936.702.500**	**523.155.130.293**	**384.286.814.896**	**326.805.017.897**
Vay ngắn hạn là các bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	15.500.000.000	7.589.107.090	6.600.000.000	16.489.107.090
Cộng	**15.500.000.000**	**7.589.107.090**	**6.600.000.000**	**16.489.107.090**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/601139/HĐTD ngày 12/01/2023. Hạn mức tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 265 tỷ đồng, Hạn mức thấu chi: 15 tỷ đồng. Lãi suất vay: 8,5% -10%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số dư nợ gốc vay tại 31/12/2023 là 204.005.843.541 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2022/601139/BBĐGL tháng 11/2022, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số theo hợp đồng mua bán số 206/2023/HĐKT/DIC HOLDINGS-MG ngày 06/02/2023; Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Tài sản bên thứ 3 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trị giá định giá 466 tỷ đồng.

(2) Vay Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC:

Vay tín chấp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/HĐTDNH/2022 ngày 12/09/2022, phụ lục số 01 ngày 15/07/2023 và phụ lục số 02 ngày 27/11/2023. Số tiền vay: 19,5 tỷ đồng. Lãi suất vay 8,3%/năm. Thời hạn vay: đến ngày 11/08/2024. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 16.489.107.090 đồng.

(3) Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2022/HĐTD ngày 10/11/2022. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 8,5% -11,55%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 66.372.883.118 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo: theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 24/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holding và VRB là đất ở tại P.11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; Tài sản bên thứ 3 đứng tên Ông Trần Gia Phúc theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 25/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Ông Trần Gia Phúc, Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và VRB.

(4) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số REF2309300194/HĐHMTDLT ngày 13/04/2023. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 100 tỷ đồng; Hạn mức bảo lãnh: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất: 9,5%-10,7%/năm. Vay để bổ sung vốn thi công cho công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 38.777.184.148 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bởi Hợp đồng thi công xây dựng 0301/2022/OSC-DIC thực hiện gói thầu thi công kết cấu bê tông cốt thép phần hầm và thân tại công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và Công ty TNHH OSC-Duxton (VIETNAM).

b) Vay dài hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (5)	-	5.800.000.000	1.740.000.000	4.060.000.000
Cộng	**-**	**5.800.000.000**	**1.740.000.000**	**4.060.000.000**

(5) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/601139/HĐTD ngày 28/04/2023. Hạn mức tín dụng là 5,8 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,4%/năm và điều chỉnh thả nổi 6 tháng/lần. Thời hạn vay: 60 tháng. Vay để Mua 2 bộ cần cẩu cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 5.220.000.000 đồng. Phân loại vay dài hạn đến hạn trả : 1.160.000.000 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng 2 bộ cần cẩu cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	**500.000.000.000**	**31.099.763.897**	**13.693.151.903**	**34.888.587.261**	**579.681.503.061**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	-	-	(24.997.230.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	11.872.005.341	11.872.005.341
Trích lập các quỹ	-	-	1.647.882.875	(6.591.531.500)	(4.943.648.625)
Biến động khác	-	943.481	-	-	943.481
Số dư cuối năm trước	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.341.034.778**	**15.171.831.102**	**586.610.803.258**
Lãi trong năm nay	-	-	-	122.877.780.717	122.877.780.717
Số dư cuối năm nay	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.341.034.778**	**138.049.611.819**	**709.488.583.975**

Trong năm 2023, Công ty không phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ.2023 ngày 19/05/2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	524.997.230.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	24.997.230.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	524.997.230.000
Cổ tức đã chia	-	24.997.230.000
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	24.997.230.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.499.723	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.499.723	52.499.723
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.499.723	52.499.723
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP.

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	**5.674.664.085**	**5.674.664.085**
Bà Võ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hoà	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	34.346.935.744
Doanh thu bán hàng	1.524.567.804	95.080.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.911.671.144	3.833.835.781
Doanh thu cửa nhựa	-	2.255.611.745
Cộng	**570.436.269.467**	**256.015.291.009**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Trong đó doanh thu với các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	263.545.000.000	2.255.611.745
Công ty TNHH MTV Vinawindow	360.000.000	360.000.000
Cộng	**263.905.000.000**	**2.615.611.745**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	-	641.073.587
Cộng	**-**	**641.073.587**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	33.705.862.157
Doanh thu thuần bán hàng	1.524.567.804	95.080.800
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.911.671.144	3.833.835.781
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	-	2.255.611.745
Cộng	**570.436.269.467**	**255.374.217.422**

4. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	284.279.468.721	178.287.946.846
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	62.412.583.095	21.700.724.561
Giá vốn của hàng hoá đã bán	1.403.651.780	94.391.130
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	871.052.048	1.184.886.121
Giá vốn của cửa nhựa	-	2.255.581.253
Cộng	**348.966.755.644**	**203.523.529.911**

Giá vốn đối với các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	61.733.875.893	2.255.581.253
Công ty TNHH MTV Vinawindow	183.424.386	200.679.197
Cộng	**61.917.300.279**	**2.456.260.450**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	921.684.106	900.627.509
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	450.148.698
Lãi chênh lệch tỷ giá	31.226.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	575.243.177
Cộng	**952.910.106**	**1.926.019.384**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	17.026.977.144	4.450.424.216
Lãi chậm thanh toán	500.000.000	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	144.181.867	5.706.646.919
Dự phòng tổn thất đầu tư	2.179.725.985	2.033.601.100
Cộng	**19.850.884.996**	**12.190.672.235**

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bảo hành	677.860.589	1.573.547.062
Chi phí hoa hồng môi giới	-	5.829.262.544
Cộng	**677.860.589**	**7.402.809.606**

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	9.734.505.046	9.881.284.070
Chi phí bằng tiền khác	7.950.449.173	8.192.424.791
Dự phòng phải thu khó đòi	26.186.179.891	1.948.836.839
Cộng	**43.871.134.110**	**20.022.545.700**

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý tài sản	14.006.364	909.090.909
Thu tiền phạt vi phạm an toàn lao động	124.500.000	12.000.000
Phí thay đổi thông tin	31.818.182	124.727.274
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.539.228.242	-
Thu nhập khác	513.324.880	17.602.011
Cộng	**2.222.877.668**	**1.063.420.194**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hợp đồng	334.500.000	-
Lãi chậm nộp thuế, truy thu thuế	6.023.065	12.797.488
Lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	2.953.646	19.082.597
Chi phí khác	-	4.756.431
Cộng	**343.476.711**	**36.636.516**

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**159.901.945.191**	**15.187.463.032**
Các khoản điều chỉnh tăng	1.848.384.840	1.389.825.421
Tổng lợi nhuận tính thuế	**161.750.330.031**	**16.577.288.453**
Thu nhập hoạt động kinh doanh Bất động sản	185.120.822.372	9.362.438.688
Thu nhập hoạt động kinh doanh khác	(23.370.492.341)	7.214.849.765
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	37.024.164.474	3.315.457.691
Tạm nộp 1% thuế TNDN Bất động sản	1.988.116.091	1.387.087.031
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	**39.012.280.565**	**4.702.544.722**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.988.116.091)	(1.387.087.031)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(1.988.116.091)**	**(1.387.087.031)**

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	362.364.607.604	276.632.051.086
Chi phí nhân công	96.409.600.257	69.426.786.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.193.944.476	3.931.640.198
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.826.705.596	29.532.398.950
Chi phí khác bằng tiền	30.953.318.893	17.839.616.652
Cộng	**540.748.176.826**	**397.362.493.351**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	24.997.230.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo khế ước thông thường	527.215.130.293	361.520.110.855

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(384.286.814.896)	(330.544.239.249)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ trong năm như sau:

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đình Thắng (Thù lao)	Chủ tịch HĐQT	1.265.709.027	1.188.736.905
Ông Lê Đình Thắng (Thưởng)	Chủ tịch HĐQT	137.392.512	-
Ông Nguyễn Văn Đa (Thù lao)	Phó Chủ tịch HĐQT	321.897.437	217.666.673
Ông Nguyễn Văn Đa (Thưởng)	Phó Chủ tịch HĐQT	79.679.467	-
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	79.999.980	64.000.000
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	16.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	80.000.000	64.000.000
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	80.000.000	48.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (từ ngày 19/05/2023)	53.333.333	-
Thù lao của thành viên Ủy Ban Kiểm toán			
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	-
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 08/06/2022)	-	-
Ban Tổng giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	732.227.831	660.897.846
Những người quản lý khác		1.500.632.288	1.340.288.782
Cộng		**4.330.871.895**	**3.599.590.206**

Trong năm, Công ty 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	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	289.759.294.060	2.481.172.920
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	-	35.869.256.400
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	189.000.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	20.892.247.600	-
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ	146.595.000	451.634.001
		Vay ngắn hạn	7.589.107.090	19.500.000.000
		Phải trả về lãi cho vay ngắn hạn	1.212.459.571	495.265.753
		Phải trả ngắn hạn khác	4.215.090.195	2.946.898.557
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	Phải thu ngắn hạn về cung cấp DV	396.000.000	394.400.000
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	4.760.536.552	13.889.372.711
		Phải thu ngắn hạn khác	-	16.562.720
		Phải trả ngắn hạn khác	113.325.048	126.074.113
Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	8.374.652.018	2.653.182.982
		Phải thu ngắn hạn khác	-	133.040.005

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	550.000.000	2.219.654.000
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	300.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	20.000.004
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	-	64.817.002
Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	5.000.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	1.457.805.500	1.200.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	4.402.972.800	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	35.970.000
		Tạm ứng	20.000.000	-
Bùi Đình Phong	Thư ký HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	3.824.542.801	-
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	304.600.000	-

3. Thông tin báo cáo bộ phận

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ của các bộ phận báo cáo theo hoạt động sau:

Bộ phận Kinh doanh VLXD.
Bộ phận Kinh doanh Dịch vụ cho thuê mặt bằng.
Bộ phận Kinh doanh Xây dựng.
Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.
Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

Kết quả kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh như được trình bày sau đây:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm nay	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	1.524.567.804	1.911.671.144	302.776.323.317	264.223.707.202	-	570.436.269.467
Chi phí bộ phận	(1.403.651.780)	(871.052.048)	(284.279.468.721)	(62.412.583.095)	-	(348.966.755.644)
Kết quả kinh doanh	**120.916.024**	**1.040.619.096**	**18.496.854.596**	**201.811.124.107**	**-**	**221.469.513.823**
Doanh thu tài chính						952.910.106
Chi phí tài chính						(19.850.884.996)
Chi phí bán hàng						(677.860.589)
Chi phí QLDN						(43.871.134.110)
Thu nhập khác						2.222.877.668
Chi phí khác						(343.476.711)
Thuế TNDN hiện hành						(39.012.280.565)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.988.116.091
Lợi nhuận sau thuế						**122.877.780.717**

Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	95.080.800	3.833.835.781	215.483.826.939	33.705.862.157	2.255.611.745	255.374.217.422
Chi phí bộ phận	(94.391.130)	(1.184.886.121)	(178.287.946.846)	(21.700.724.561)	(2.255.581.253)	(203.523.529.911)
Kết quả kinh doanh	**689.670**	**2.648.949.660**	**37.195.880.093**	**12.005.137.596**	**30.492**	**51.850.687.511**
Doanh thu tài chính						1.926.019.384
Chi phí tài chính						(12.190.672.235)
Chi phí bán hàng						(7.402.809.606)
Chi phí QLDN						(20.022.545.700)
Thu nhập khác						1.063.420.194
Chi phí khác						(36.636.516)
Thuế TNDN hiện hành						(4.702.544.722)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.387.087.031
Lợi nhuận sau thuế						**11.872.005.341**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.5, V.8, V.10 và V.17). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.16).

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Ngày 28 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
MSDN: 3600685978

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 3315 Quyển số 02-SCT/BS
Ngày 10 tháng 12 năm 2024
TM. UBND PHƯỜNG 3
PHÓ CHỦ TỊCH

Diệp Bảo Hưng

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
đã được kiểm toán

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

Công ty con được hợp nhất	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trong năm 2023 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Lê Thu Trang	Thành viên
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (Từ ngày 19/05/2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch
Bà Lê Thu Trang	Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Trần Gia Phúc – Tổng Giám đốc được Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/DICcons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty, 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 Công ty 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 Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty từ trang 05 đến trang 41 kèm theo.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lê Đình Thắng

Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

Số: 40-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings, được lập Ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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 Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời 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.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt
Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Tình
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 3919-2022-152-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Hoàng Hồ Nam
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4308-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Địa chỉ giao dịch: 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh,
Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

Địa chỉ ĐKKD: 54/3 Nguyễn Bỉnh Khiêm, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Tel: 028. 3910 4881

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		**1.308.697.117.341**	**858.240.351.248**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	**22.466.068.275**	**31.495.976.596**
1. Tiền	111		16.366.068.275	24.967.554.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.100.000.000	6.528.421.918
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		**4.409.865.564**	**912.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.4a	-	1.288.856.867
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(376.856.867)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	133	V.4b	4.409.865.564	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		**343.569.541.190**	**298.531.897.469**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	244.869.848.096	186.154.301.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	39.494.545.226	79.189.206.077
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	110.010.249.462	54.158.460.039
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(50.805.101.594)	(20.970.070.352)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	**930.532.589.709**	**518.286.550.450**
1. Hàng tồn kho	141		931.008.158.152	518.580.195.582
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(475.568.443)	(293.645.132)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		**7.719.052.603**	**9.013.926.733**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	72.402.194	476.438.696
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.915.162.581	8.114.719.419
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	731.487.828	422.768.618
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		**369.177.225.387**	**319.367.063.231**
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		**3.456.783.294**	**3.456.783.294**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.456.783.294	3.456.783.294
II. Tài sản cố định	220		**31.266.843.487**	**25.666.269.232**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.254.226.345	25.625.516.306
- Nguyên giá	222		110.347.182.241	99.433.956.396
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.092.955.896)	(73.808.440.090)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	12.617.142	40.752.926
- Nguyên giá	228		450.172.500	450.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(437.555.358)	(409.419.574)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		**228.129.895.219**	**226.334.380.146**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	226.978.429.410	225.250.017.259
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.151.465.809	1.084.362.887
IV. Tài sản dài hạn khác	260		**106.323.703.387**	**63.909.630.559**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	61.814.783.965	14.612.369.314
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.077.841.208	2.127.669.995
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	40.431.078.214	47.169.591.250
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**1.677.874.342.728**	**1.177.607.414.479**

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		**975.842.808.328**	**582.642.977.213**
I. Nợ ngắn hạn	310		**963.190.003.435**	**574.472.870.621**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	184.736.798.855	196.605.177.728
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	19.864.945.230	13.916.711.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	40.330.617.056	3.906.734.480
4. Phải trả người lao động	314		5.704.067.595	4.856.880.646
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	5.091.576.030	2.282.712.499
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	369.870.453.454	166.543.687.380
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	20.367.017.033	5.114.525.531
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	312.404.591.725	175.213.252.250
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.819.936.457	6.033.188.641
II. Nợ dài hạn	330		**12.652.804.893**	**8.170.106.592**
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	948.621.952	743.109.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	411.600.000	791.600.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		V.21b	4.060.000.000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		842.665.417	331.348.847
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	2.621.634.470	2.535.764.930
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		**702.031.534.400**	**594.964.437.266**
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	**702.031.534.400**	**594.964.437.266**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	*412*		31.100.707.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.599.194.759	15.599.194.759
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.749.545.599	21.369.002.468
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21.390.583.659	23.222.056.899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		107.358.961.940	(1.853.054.431)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.584.856.664	1.898.302.661
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**1.677.874.342.728**	**1.177.607.414.479**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	577.971.520.153	264.514.410.891
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	641.073.587
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	VI.3	**577.971.520.153**	**263.873.337.304**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	VI.4	357.750.197.492	213.211.043.819
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**220.221.322.661**	**50.662.293.485**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	990.853.791	2.305.117.838
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	16.289.182.560	10.174.462.948
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.021.857.560	4.090.959.162
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	1.492.508.614	8.584.218.171
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	61.176.856.366	34.331.373.714
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**142.253.628.912**	**(122.643.510)**
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.697.941.543	2.146.117.407
13. Chi phí khác	32	VI.9	348.992.277	390.977.768
14. Lợi nhuận khác	**40**		**2.348.949.266**	**1.755.139.639**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**144.602.578.178**	**1.632.496.129**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	38.974.335.687	4.742.388.493
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.438.854.643)	(1.055.738.184)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**107.067.097.134**	**(2.054.154.180)**
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		107.358.961.940	(1.853.054.431)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(291.864.806)	(201.099.749)
19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.11	2.045	(35)

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	**144.602.578.178**	**1.632.496.129**
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định định và phân bổ lợi thế thương mại	02	12.271.458.781	13.035.768.304
- Các khoản dự phòng	03	29.725.967.226	2.670.491.139
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(973.634.155)	(2.638.965.570)
- Chi phí lãi vay	06	16.021.857.560	4.090.959.162
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	**201.648.227.590**	**18.790.749.164**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(75.841.863.280)	79.373.116.151
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(414.156.374.721)	(436.837.749.530)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	218.594.862.163	165.349.294.642
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(46.679.701.815)	(7.088.264.756)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	1.288.856.867	(1.288.368.758)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.018.296.440)	(3.536.402.852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.057.994.703)	(4.116.866.144)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	20.120.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.213.252.184)	(2.135.780.819)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	**(135.435.536.523)**	**(191.470.152.902)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(11.319.299.256)	(1.623.865.784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	14.006.364	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.409.865.564)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	869.482.523	1.368.538.968
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	**(14.845.675.933)**	**653.764.093**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	521.714.704.121	354.825.324.607
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(380.463.364.646)	(327.736.807.084)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.340)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	**141.251.304.135**	**27.088.517.523**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	**(9.029.908.321)**	**(163.727.871.286)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	**31.495.976.596**	**195.223.847.882**
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	**22.466.068.275**	**31.495.976.596**

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất và xây lắp, Kinh doanh Bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con được hợp nhất:

Tên Công ty	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 21/03/2016 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

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

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.

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.

Việc thoái vốn của Tập đoàn trong công ty con mà không dẫn đến mất quyết 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

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.

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính 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.

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được kế toán theo phương pháp giá gốc.

Khi lập Báo cáo Tài chính hợp nhất, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại (dưới 1 năm hay trên 1 năm kể từ thời điểm báo cáo) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

Kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ.

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

Đơn vị tính: VND

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

5. Nguyên tắc 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 Công ty, 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 cuối năm 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.

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

Tài sản cố định hữu hình 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 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	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	05 năm

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Nợ phải trả được ghi nhận và theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay được kế 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. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng.

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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.

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 10.076.323.060 đồng (Năm trước là 3.433.891.167 đồng).

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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.

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;

- 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;

- 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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng nghiệm thu, xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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 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

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, 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...).

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

21. Bên liên quan

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

22. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	341.495.356	858.586.584
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.024.572.919	23.242.206.094
Tiền đang chuyển	-	866.760.000
Các khoản tương đương tiền (*)	6.100.000.000	6.528.421.918
Cộng	**22.466.068.275**	**31.495.976.596**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lãi suất từ 3,8%/năm đến 5,1%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.934.024.733
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	92.850.123.487
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	21.712.621.427
- Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	5.666.924.920
- Tổng Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam (PTSC)	33.105.592.243	-
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (*)	39.711.240.647	42.837.459.216
Cộng	**244.869.848.096**	**186.154.301.705**

Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
Cộng	**110.346.045.083**	**18.153.147.922**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	30.000.000.000
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
- Các nhà cung cấp khác (*)	9.494.545.226	13.319.949.677
Cộng	**39.494.545.226**	**79.189.206.077**

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan

- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
Cộng	**-**	**35.869.256.400**

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

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

Đơn vị tính: VND

4. Đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (mã CK: AGG) – 30.000 cổ phiếu	-	-	-	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)
Cộng	**-**	**-**	**-**	**1.288.856.867**	**912.000.000**	**(376.856.867)**

b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2023	01/01/2023
Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	-
Cộng	**4.409.865.564**	**-**

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm.

5. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	**79.315.560.306**	**(28.583.737.999)**	**124.633.178.011**	**(9.150.313.920)**
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	(5.240.647.069)	92.850.123.487	(550.793.559)
- Doanh nghiệp tư nhân Du lịch Kiều Anh	-	-	3.000.000.000	(600.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	-	21.712.621.427	(956.808.614)
- Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	(8.489.617.391)	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	9.041.061.450	(4.294.504.189)	-	-
- Các khách hàng khác	13.382.553.466	(10.558.969.350)	7.070.433.097	(7.042.711.747)

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

Đơn vị tính: VND

5. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	**33.662.189.531**	**(11.779.058.640)**	**1.961.927.749**	**(1.799.827.749)**
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Ao	648.000.000	(648.000.000)	648.000.000	(648.000.000)
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	(357.000.000)	357.000.000	(249.900.000)
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	(9.000.000.000)	-	-
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	1.203.389.760	(601.694.880)	-	-
- Các khách hàng khác	1.453.799.771	(1.172.363.760)	956.927.749	(901.927.749)
c) Phải thu ngắn hạn khác	**10.908.060.776**	**(10.442.304.955)**	**10.538.060.776**	**(10.019.928.683)**
c1) Tạm ứng	60.957.062	(30.478.531)	60.957.062	(18.287.119)
c2) Phải thu khác	10.847.103.714	(10.411.826.424)	10.477.103.714	(10.001.641.564)
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
- Các khoản khác	1.472.891.214	(1.037.613.924)	1.102.891.214	(627.429.064)
Cộng	**123.885.810.613**	**(50.805.101.594)**	**137.133.166.536**	**(20.970.070.352)**

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

Đơn vị tính: VND

6. Phải thu khác

		31/12/2023	01/01/2023
a)	**Ngắn hạn**	**110.010.249.462**	**54.158.460.039**
	Tạm ứng	17.167.666.864	16.877.490.603
-	Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
-	Các nhân viên khác	1.167.666.864	877.490.603
	Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	23.515.924.477	21.866.030.331
-	Bà Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
-	Ký quĩ, ký cược ngắn hạn khác	3.515.924.477	1.866.030.331
	Phải thu ngắn hạn khác	69.326.658.121	15.414.939.105
-	Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
-	Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
-	Các khoản phải thu khác	3.190.941.621	6.040.726.605
b)	**Dài hạn**	**3.456.783.294**	**3.456.783.294**
	Ký quỹ ký cược dài hạn	3.456.783.294	3.456.783.294
	Cộng	**113.467.032.756**	**57.615.243.333**

c)	**Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan**		
	Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
	Ông Lê Đình Thắng	-	133.040.005
	Ông Nguyễn Văn Đa	-	20.000.004
	Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.064.817.002
	Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	39.930.000
	Ông Nguyễn Văn Tuyến	-	39.930.000
	Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	35.970.000
	Ông Bùi Đình Phong	-	34.189.998
		72.761.504.000	**16.367.877.009**

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

Đơn vị tính: VND

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.475.308.745	(181.923.311)	11.731.737.811	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	566.490.543.593	-	408.311.399.376	-
Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	84.453.271.018	-
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	355.697.529.670	-	244.737.761.142	-
Dự án 46 căn shophouse An Sương	11.445.764.700	-	30.857.691.428	-
Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	97.645.451.162	-	-	-
Các Dự án khác	14.942.395.050	-	48.262.675.788	-
Thành phẩm	1.128.132.219	(293.645.132)	1.141.515.968	(293.645.132)
Hàng hoá bất động sản	351.914.173.595	-	97.395.542.427	-
Dự án Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	
Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành	7.448.796.349	-	7.448.796.349	
Dự án Long Toàn	98.783.832.042	-	85.932.346.078	
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	172.454.594.804	-	-	
Dự án khu du lịch Hải Minh	69.212.550.400	-	-	
Cộng	**931.008.158.152**	**(475.568.443)**	**518.580.195.582**	**(293.645.132)**
Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ	3.391.124.152	(475.568.443)	3.391.124.152	(293.645.132)
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-

(i) Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành đã được DIC Cons. thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

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

Đơn vị tính: VND

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16.131.281.858	35.767.234.128	11.077.646.071	895.188.848	35.562.605.491	99.433.956.396
Mua trong năm	-	11.026.020.000	-	-	107.500.000	11.133.520.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	**16.131.281.858**	**46.793.254.128**	**11.077.646.071**	**895.188.848**	**35.449.811.336**	**110.347.182.241**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.424.548.939	25.736.960.669	7.243.083.753	575.592.958	29.828.253.771	73.808.440.090
Khấu hao trong năm	720.048.595	2.585.442.063	549.023.813	127.179.412	1.523.116.078	5.504.809.961
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	**11.144.597.534**	**28.322.402.732**	**7.792.107.566**	**702.772.370**	**31.131.075.694**	**79.092.955.896**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	5.706.732.919	10.030.273.459	3.834.562.318	319.595.890	5.734.351.720	25.625.516.306
Tại ngày cuối năm	**4.986.684.324**	**18.470.851.396**	**3.285.538.505**	**192.416.478**	**4.318.735.642**	**31.254.226.345**

	31/12/2023	01/01/2023
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay	13.429.756.573	7.782.849.164
Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	48.063.147.346	37.550.214.993

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

Đơn vị tính: VND

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	450.172.500
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	**450.172.500**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	409.419.574
Khấu hao trong năm	28.135.784
Số dư cuối năm	**437.555.358**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	40.752.926
Tại ngày cuối năm	**12.617.142**

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Các Dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593
Cộng	**226.978.429.410**	**225.250.017.259**
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	226.978.429.410	225.250.017.259
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593

(i) Dự án Khu công nghiệp Long Sơn và Khu nhà ở đường 2/9 đã được DIC Cons thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
Sửa chữa văn phòng Vinawindow	41.279.256	118.676.334
Phần mềm Fast Business	144.500.000	-
Cộng	**1.151.465.809**	**1.084.362.887**

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

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	**72.402.194**	**476.438.696**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.629.630	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	33.479.399
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.772.564	442.959.297
b) Dài hạn	**61.814.783.965**	**14.612.369.314**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.358.166.617	8.208.896.817
Chi phí sửa chữa thường xuyên	255.151.460	97.702.798
Chi phí môi giới Dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.367.926.365	2.367.926.365
Chi phí môi giới Dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	39.748.994.914	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.084.544.609	3.937.843.334
Cộng	**61.887.186.159**	**15.088.808.010**

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2023	01/01/2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.077.841.208	2.127.669.995
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**4.077.841.208**	**2.127.669.995**

14. Lợi thế thương mại

	31/12/2023	01/01/2023
Số đầu năm	**47.169.591.250**	**53.908.104.286**
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(6.738.513.036)	(6.738.513.036)
Số cuối năm	**40.431.078.214**	**47.169.591.250**

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	7.547.893.223	15.326.537.219
Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	4.080.248.052	22.080.248.052
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	63.853.197.383	19.627.861.541
Ông Nguyễn Vũ Hưng	-	30.896.600.000
Công ty CP Kỹ thuật Nam Thuận Phát	-	8.692.573.038
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	28.044.661.500	28.394.698.822
Các nhà cung cấp khác (*)	81.210.598.697	71.586.659.056
Cộng	**184.736.798.855**	**196.605.177.728**

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

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	6.888.781.543	7.715.217.811
Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	-	5.008.118.583
Công ty TNHH OSC - Duxton (VIETNAM)	11.777.446.501	-
Các khách hàng khác	1.198.717.186	1.193.375.072
Cộng	**19.864.945.230**	**13.916.711.466**

17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước

		01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
a)	**Phải nộp**	**3.906.734.480**	**41.333.169.630**	**4.909.287.054**	**40.330.617.056**
-	Thuế giá trị gia tăng phải nộp	189.500.465	356.103.982	545.604.447	-
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	39.012.280.565	3.057.994.703	39.317.349.875
-	Thuế thu nhập cá nhân	12.338.202	400.007.116	397.141.647	15.203.671
-	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.780.090	869.851.465	871.631.555	-
-	Các loại thuế khác	340.051.710	685.926.502	27.914.702	998.063.510
-	Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.000.000	9.000.000	-
b)	**Phải thu**	**422.768.618**	**(49.391.950)**	**259.327.260**	**731.487.828**
-	Thuế giá trị gia tăng nộp thừa ở Công ty con	-	(28.403.195)	45.905.504	74.308.699
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa ở Công ty con	25.960.458	(37.944.878)	-	63.905.336
-	Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	16.956.123	16.956.123	5.635.855	5.635.855
-	Thuế nhà đất và tiền thuê đất nộp thừa ở Công ty con	-	-	207.785.901	207.785.901
-	Thuế tài nguyên nộp thừa ở Công ty con	379.852.037	-	-	379.852.037

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

Đơn vị tính: VND

18. Chi phí phải trả

		31/12/2023	01/01/2023
a)	**Ngắn hạn**	**5.091.576.030**	**2.282.712.499**
-	Công trình Chung cư Đông Thuận 1 và 2	15.959.081	643.718.258
-	Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
-	Công trình Odyssey	-	474.261.550
-	Dự án Poseidon Vũng Tàu	-	251.615.600
-	Khu công viên Ao Cá	1.230.592.247	-
-	Công trình Viettel	1.220.054.184	-
-	Công trình PTSC	1.502.422.325	-
-	Chi phí phải trả ngắn hạn khác	209.431.102	-
b)	**Dài hạn**	**3.768.283.054**	**3.768.283.054**
-	Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
	Cộng	**8.859.859.084**	**6.050.995.553**

19. Doanh thu chưa thực hiện

		31/12/2023	01/01/2023
a)	**Ngắn hạn**	**369.870.453.454**	**166.543.687.380**
-	Chung cư Ruby Tower	70.427.972.075	69.627.014.147
-	Công trình Resort Láng Cô Huế	-	4.238.176.984
-	Dự án Đất Long Toàn	9.095.346.723	11.222.235.898
-	Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	286.951.235.094	81.436.260.351
-	Dự án xây nhà Gò Cát	3.375.899.562	-
-	Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
b)	**Dài hạn**	**948.621.952**	**743.109.761**
-	Dự án Vienna Town	948.621.952	743.109.761
	Cộng	**370.819.075.406**	**167.286.797.141**
c)	**Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan**		
	Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	**26.984.372.818**	**5.520.760.893**
-	Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	2.411.984.529
-	Ông Nguyễn Văn Đa	2.517.867.273	2.017.867.273
-	Ông Nguyễn Văn Tuyến	2.416.186.818	1.090.909.091
-	Bà Nguyễn Tuyết Hoa	4.545.454.545	-
-	Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	4.002.702.545	-
-	Ông Bùi Đình Phong	3.476.857.092	-
	Chung cư Ruby Tower	**2.340.363.636**	**1.790.727.272**
-	Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.085.818.182
-	Ông Bùi Đình Phong	981.818.181	704.909.090
	Cộng	**29.324.736.454**	**7.311.488.165**

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

Đơn vị tính: VND

20. Phải trả khác

		31/12/2023	01/01/2023
a)	**Ngắn hạn**	**20.367.017.033**	**5.114.525.531**
-	Kinh phí công đoàn	158.858.749	232.901.636
-	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.625.000.000	2.010.000.000
	Công ty CP Bất động sản SG Holdings	15.000.000.000	-
	Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	625.000.000	2.010.000.000
-	Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.850.560	15.885.900
-	Phải trả ngắn hạn khác	4.567.307.724	2.855.737.995
	Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
	Phải trả lãi vay	648.010.494	644.449.374
	Ông Lê Đức Trung	600.000.000	-
	Công ty CP Bất động sản SG Holdings	555.000.000	-
	Phải trả khác	2.025.883.336	1.472.874.727
b)	**Dài hạn**	**411.600.000**	**791.600.000**
-	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	411.600.000	791.600.000
	Công ty TNHH Hóa dầu Long sơn	-	380.000.000
	Công ty CP TM DV Nhất Trần	-	186.000.000
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	165.600.000	165.600.000
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	246.000.000	60.000.000
	Cộng	**20.778.617.033**	**5.906.125.531**

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

21. Các khoản vay

a) Vay ngắn hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	**175.213.252.250**	**515.914.704.121**	**379.883.364.646**	**311.244.591.725**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (1)	104.433.374.461	335.135.027.480	233.473.877.482	206.094.524.459
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga (2)	50.000.000.000	99.707.911.789	83.335.028.671	66.372.883.118
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.779.877.789	-	20.779.877.789	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (3)	-	81.071.764.852	42.294.580.704	38.777.184.148
Vay dài hạn đến hạn trả	**-**	**1.740.000.000**	**580.000.000**	**1.160.000.000**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (4)	-	1.740.000.000	580.000.000	1.160.000.000
Cộng	**175.213.252.250**	**517.654.704.121**	**380.463.364.646**	**312.404.591.725**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

(1) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/601139/HĐTD ngày 12/01/2023. Hạn mức tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 265 tỷ đồng, Hạn mức thấu chi: 15 tỷ đồng. Lãi suất vay: 8,5% -10%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 206.094.524.459 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2022/601139/BBĐGL tháng 11/2022, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số theo hợp đồng mua bán số 206/2023/HĐKT/DIC HOLDINGS-MG ngày 06/02/2023; Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Tài sản bên thứ 3 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trị giá định giá 466 tỷ đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/13820718/HĐTD ngày 20/09/2023.
Thời hạn vay: dưới 12 tháng, tùy theo từng khế ước nhận nợ.
Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.
Số dư vay tại ngày 31/12/2023: 2.088.680.918 đồng.
Lãi suất: 8,5 %/năm.
Tài sản đảm bảo: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty CP Xây dựng Dic Holdings số AD 077222 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 10/10/2005, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 21.925,5 m2.
Giá trị tài sản đảm bảo: 4.477.000.000 đồng.

(2) Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2022/HĐTD ngày 10/11/2022. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 8,5% -11,55%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 66.372.883.118 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo: theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 24/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holding và VRB là đất ở tại P.11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; Tài sản bên thứ 3 đứng tên Ông Trần Gia Phúc theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 25/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Ông Trần Gia Phúc, Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và VRB.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số REF2309300194/HĐHMTDLT ngày 13/04/2023. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 100 tỷ đồng; Hạn mức bảo lãnh: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất: 9,5%-10,7%/năm. Vay để bổ sung vốn thi công cho công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 38.777.184.148 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bởi Hợp đồng thi công xây dựng 0301/2022/OSC-DIC thực hiện gói thầu thi công kết cấu bê tông cốt thép phần hầm và thân tại công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và Công ty TNHH OSC-Duxton (VIETNAM).

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

Đơn vị tính: VND

b) Vay dài hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam [4]	-	5.800.000.000	1.740.000.000	4.060.000.000
Cộng	**-**	**5.800.000.000**	**1.740.000.000**	**4.060.000.000**

(4) Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/601139/HĐTD ngày 28/04/2023. Hạn mức tín dụng là 5,8 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,4%/năm và điều chỉnh thả nổi 6 tháng/lần. Thời hạn vay: 60 tháng. Vay để Mua 2 bộ cần cẩu cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 5.220.000.000 đồng. Phân loại vay dài hạn đến hạn trả : 1.160.000.000 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng 2 bộ cần cẩu cẩu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.

22. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	797.510.349	711.640.809
Cộng	**2.621.634.470**	**2.535.764.930**

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

Đơn vị tính: VND

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	**500.000.000.000**	**31.099.763.897**	**13.951.311.884**	**54.810.818.399**	**2.099.402.410**	**601.961.296.590**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	-	-	(24.997.230.000)	-	-
Lỗ trong năm 2022	-	-	-	(1.853.054.431)	(201.099.749)	(2.054.154.180)
Trích lập các quỹ	-	-	1.647.882.875	(6.591.531.500)	-	(4.943.648.625)
Biến động khác	-	943.481	-	-	-	943.481
Số dư cuối năm trước	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.599.194.759**	**21.369.002.468**	**1.898.302.661**	**594.964.437.266**
Số dư đầu năm nay	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.599.194.759**	**21.369.002.468**	**1.898.302.661**	**594.964.437.266**
Lãi trong năm 2023	-	-	-	107.358.961.940	(291.864.806)	107.067.097.134
Biến động khác	-	-	-	21.581.191	(21.581.191)	-
Số dư cuối năm nay	**524.997.230.000**	**31.100.707.378**	**15.599.194.759**	**128.749.545.599**	**1.584.856.664**	**702.031.534.400**

Trong năm 2023, Công ty không phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ.2023 ngày 19/05/2023.

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

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	524.997.230.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	24.997.230.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	524.997.230.000
Cổ tức đã chia	-	24.997.230.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	**52.499.723**	**52.499.723**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	**52.499.723**	**52.499.723**
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	**52.499.723**	**52.499.723**
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP.

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

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý	**5.674.664.085**	**5.674.664.085**
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hoà	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455

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

a) Doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	8.036.392.077	7.027.775.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.583.928.295	4.274.990.589
Doanh thu hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	34.346.935.744
Doanh thu cửa nhựa	351.169.262	3.380.881.944
Cộng	**577.971.520.153**	**264.514.410.891**

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

Đơn vị tính: VND

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	263.545.000.000	2.255.611.745
Cộng	**263.545.000.000**	**2.255.611.745**

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	-	641.073.587
Cộng	**-**	**641.073.587**

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng	8.036.392.077	7.027.775.675
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.583.928.295	4.274.990.589
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	33.705.862.157
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	351.169.262	3.380.881.944
Cộng	**577.971.520.153**	**263.873.337.304**

4. Giá vốn hàng bán

a) Giá vốn

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hoá đã bán	10.477.831.409	9.400.441.727
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	622.881.743	982.664.429
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	283.747.013.876	178.287.946.846
Giá vốn Bất động sản đầu tư	62.412.583.095	21.700.724.561
Giá vốn của cửa nhựa	307.964.058	2.734.036.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	181.923.311	105.229.803
Cộng	**357.750.197.492**	**213.211.043.819**

b) Giá vốn đối với các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	61.733.875.893	2.255.581.253
Cộng	**61.733.875.893**	**2.255.581.253**

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

Đơn vị tính: VND

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	959.627.791	1.279.725.963
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	450.148.698
Lãi chênh lệch tỷ giá	31.226.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	575.243.177
Cộng	**990.853.791**	**2.305.117.838**

6. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.021.857.560	4.090.959.162
Lãi chậm thanh toán	500.000.000	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	144.181.867	5.706.646.919
Dự phòng / (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	(376.856.867)	376.856.867
Cộng	**16.289.182.560**	**10.174.462.948**

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

		Năm nay	Năm trước
a)	**Chi phí bán hàng**	**1.492.508.614**	**8.584.218.171**
	Chi phí cho nhân viên bán hàng	566.487.698	671.293.393
	Chi phí bảo hành	761.554.287	1.637.365.862
	Chi phí hoa hồng môi giới	-	5.829.262.544
	Chi phí vận chuyển	156.005.455	414.926.853
	Chi phí bán hàng khác	8.461.174	31.369.519
b)	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**61.176.856.366**	**34.331.373.714**
	Chi phí nhân viên quản lý	14.144.458.738	14.712.907.039
	Các khoản chi phí quản lý khác	10.458.853.350	10.691.549.170
	Dự phòng nợ phải thu khó đòi	29.835.031.242	2.188.404.469
	Lợi thế thương mại	6.738.513.036	6.738.513.036

8. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản	14.006.364	909.090.909
Tiền phạt vi phạm an toàn lao động	124.500.000	-
Phí thay đổi thông tin	31.818.182	124.727.274
Hoàn nhập thuế tài nguyên môi trường	-	1.079.095.938
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.539.228.242	-
Xóa nợ phải trả	494.344.860	-
Tiền thuê đất được giảm	402.592.946	-
Các khoản khác	91.450.929	33.203.286
Cộng	**2.697.941.543**	**2.146.117.407**

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

Đơn vị tính: VND

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hợp đồng	334.500.000	60.000.000
Lãi chậm nộp thuế, truy thu thuế	11.538.631	307.111.240
Lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	2.953.646	19.082.597
Chi phí khác	-	4.783.931
Cộng	**348.992.277**	**390.977.768**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	38.974.335.687	4.702.544.722
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành các năm trước	-	39.843.771
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	**38.974.335.687**	**4.742.388.493**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**Năm nay**	**Năm trước**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.438.854.643)	(1.055.738.184)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	**(1.438.854.643)**	**(1.055.738.184)**

11. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	107.358.961.940	(1.853.054.431)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	107.358.961.940	(1.853.054.431)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	52.499.723	52.499.723
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	**2.045**	**(35)**

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

Đơn vị tính: VND

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	359.205.451.602	271.804.999.225
Chi phí nhân công	102.329.686.297	77.840.581.328
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.271.458.781	13.035.768.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.808.270.075	32.431.874.964
Chi phí khác bằng tiền	37.406.380.990	21.555.473.402
Cộng	**560.021.247.745**	**416.668.697.223**

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	24.997.230.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vay theo khế ước thông thường	521.714.704.121	354.825.324.607

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(380.463.364.646)	(327.736.807.084)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ trong năm như sau:

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đình Thắng (Thù lao)	Chủ tịch HĐQT	1.265.709.027	1.228.736.905
Ông Lê Đình Thắng (Thưởng)	Chủ tịch HĐQT	137.392.512	-

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

Đơn vị tính: VND

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Văn Đa (Thù lao)	Phó Chủ tịch HĐQT	692.839.744	663.903.852
Ông Nguyễn Văn Đa (Thưởng)	Phó Chủ tịch HĐQT	79.679.487	-
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	79.999.980	64.000.000
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	16.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	80.000.000	64.000.000
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	80.000.000	48.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (từ ngày 19/05/2023)	53.333.333	-
Thù lao của thành viên Ủy Ban Kiểm toán			
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch	-	-
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	-
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 08/06/2022)	-	-
Ban Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Trần Gia Phúc		857.338.942	765.342.289
Những người quản lý khác		1.548.632.288	1.388.288.782
Cộng		**4.238.271.828**	**4.062.964.564**

Trong năm, Công ty 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	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	289.759.294.060	2.481.172.920
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	-	35.869.256.400
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	189.000.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	20.892.247.600	-
Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	8.374.652.018	2.653.182.982
		Phải thu ngắn hạn khác	-	133.040.005

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

Đơn vị tính: VND

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	550.000.000	2.219.654.000
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	300.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	20.000.004
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	-	64.817.002
Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	5.000.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	1.457.805.500	1.200.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	4.402.972.800	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	35.970.000
		Tạm ứng	20.000.000	-
Bùi Đình Phong	Thư ký HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	3.824.542.801	-
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	304.600.000	-

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bổ ở trong nước, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ của các bộ phận báo cáo theo hoạt động sau:

Bộ phận Kinh doanh VLXD.
Bộ phận Kinh doanh Dịch vụ cho thuê mặt bằng.
Bộ phận Kinh doanh Xây dựng.
Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.
Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

Kết quả kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh như được trình bày sau đây:

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

Đơn vị tính: VND

Năm nay	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa	**Tổng cộng**
Doanh thu bộ phận	8.036.392.077	2.583.928.295	302.776.323.317	264.223.707.202	351.169.262	577.971.520.153
Chi phí bộ phận	(10.659.754.720)	(622.881.743)	(283.747.013.876)	(62.412.583.095)	(307.964.058)	(357.750.197.492)
Kết quả kinh doanh	**(2.623.362.643)**	**1.961.046.552**	**19.029.309.441**	**201.811.124.107**	**43.205.204**	**220.221.322.661**
Doanh thu tài chính						990.853.791
Chi phí tài chính						(16.289.182.560)
Chi phí bán hàng						(1.492.508.614)
Chi phí QLDN						(61.176.856.366)
Thu nhập khác						2.697.941.543
Chi phí khác						(348.992.277)
Thuế TNDN hiện hành						(38.974.335.687)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.438.854.643
Lợi nhuận sau thuế						**107.067.097.134**

Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	**Tổng cộng**
Doanh thu bộ phận	7.027.775.675	4.274.990.589	215.483.826.939	33.705.862.157	3.380.881.944	263.873.337.304
Chi phí bộ phận	(9.505.671.530)	(982.664.429)	(178.287.946.846)	(21.700.724.561)	(2.734.036.453)	(213.211.043.819)
Kết quả kinh doanh	**(2.477.895.855)**	**3.292.326.160**	**37.195.880.093**	**12.005.137.596**	**646.845.491**	**50.662.293.485**
Doanh thu tài chính						2.305.117.838
Chi phí tài chính						(10.174.462.948)
Chi phí bán hàng						(8.584.218.171)
Chi phí QLDN						(34.331.373.714)
Thu nhập khác						2.146.117.407
Chi phí khác						(390.977.768)
Thuế TNDN hiện hành						(4.742.388.493)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.055.738.184
Lợi nhuận sau thuế						**(2.054.154.180)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.7, V.8, V.10 và V.21). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.20).

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Hạnh	Nguyễn Thị Thanh Phương	Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 5314 Quyển số 01 SCT/BS
Ngày 10 tháng 12 năm 2024
TM. UBND PHƯỜNG 3
PHÓ CHỦ TỊCH

Diệp Bảo Hưng

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)
Đ/c: 54/3 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Q.1, TP. HCM
Đ/t: 028. 39104881 Fax: 028.38206881

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03-2/GUQ/NV

TP.HCM, ngày 02 tháng 01 năm 2024

GIẤY ỦY QUYỀN

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam có hiệu lực thi hành 01/01/2017;
- Căn cứ Nghị định số 105/2004/NĐ-CP ngày 30 tháng 3 năm 2004 của Chính phủ ban hành về hoạt động kiểm toán độc lập.

Tôi tên: Nguyễn Thị Lan

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Nay ủy quyền cho:

Ông Nguyễn Văn Tình

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Được quyền: Thay mặt tôi để ký Báo cáo Kiểm toán năm 2023 của Công ty cổ phần xây dựng DIC Holdings.

Thời hạn ủy quyền từ ngày 02 tháng 01 năm 2024 đến ngày 31 tháng 03 năm 2024.

CHỨNG THỰC
BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày 10 -12- 2024
005938
Số chứng thực.....Quyển số 01 SCT/BS

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: văn phòng.

Chủ tịch HĐTV

Nguyễn Thị Lan

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG ĐẶNG THỊ THU

CÔNG CHỨNG VIÊN
DƯƠNG VĂN HOÀNG