

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 2022
đã được kiểm toán.**

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 2022.

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 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 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%

Chi nhánh	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings - Xi nghiệp Vật tư và Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.

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 Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2022 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	
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên	Đến ngày 22/04/2022
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	Từ ngày 22/04/2022

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc tài chính	Từ ngày 21/11/2022
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ông Võ Trung Kiên Phó Tổng Giám đốc Đến ngày 31/12/2022
Ông Nguyễn Văn Tuyên Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Đình Cường Chủ tịch Đến ngày 22/04/2022
Bà Hoàng Thị Hà Thành viên
Bà Lê Thu Trang Thành viên Từ ngày 08/06/2022

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 2022 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 số 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 2022, 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

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 31/12/2022 của Công ty.

Ông Lê Đình Thắng Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Lê Đình Thắng
Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Trần Gia Phúc

Số: 57-2/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 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 5 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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

Chủ tịch Hội đồng Thành viên



Nguyễn Đạt Lan

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 8167-2023-152-1

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 03 tháng 04 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		826.839.355.295	832.348.848.969
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	28.962.190.554	180.964.296.478
1. Tiền	111		22.433.768.636	180.964.296.478
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.528.421.918	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.7a	912.000.000	488.109
1. Chứng khoán kinh doanh	121		1.288.856.867	488.109
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(376.856.867)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		285.898.492.112	358.358.693.944
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	172.289.618.994	223.926.678.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	77.350.321.954	97.756.505.363
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	50.652.558.731	49.120.681.283
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.8	(14.394.007.567)	(12.445.170.728)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	502.482.218.293	291.730.117.784
1. Hàng tồn kho	141		502.482.218.293	291.730.117.784
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		8.584.454.336	1.295.252.654
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	469.734.917	204.548.531
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.114.719.419	1.090.704.123
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		352.218.021.605	122.900.214.566
I. Tài sản cố định	220		8.696.172.136	11.582.001.397
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.696.172.136	11.582.001.397
- Nguyên giá	222		53.718.449.989	57.079.360.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.022.277.853)	(45.497.359.415)
II. Tài sản dở dang dài hạn	240		225.250.017.259	53.126.222
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6	225.250.017.259	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	53.126.222
III. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7b	101.875.057.767	103.531.802.000
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		(1.656.744.233)	-
IV. Tài sản dài hạn khác	260		16.396.774.443	7.733.284.947
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	14.316.535.546	7.040.133.081
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2.080.238.897	693.151.866
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.179.057.376.900	955.249.063.535

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		592.446.573.642	375.567.560.474
I. Nợ ngắn hạn	310		588.072.690.588	371.193.677.420
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	196.968.172.182	64.290.138.498
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	13.816.752.466	37.220.965.514
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.374.645.046	1.208.001.593
4. Phải trả người lao động	314		3.914.275.053	3.879.814.015
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14a	2.282.712.499	30.088.644.942
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	166.543.687.380	73.573.363.630
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	7.324.156.215	888.318.893
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	187.936.702.500	156.960.830.894
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		5.911.587.247	3.083.599.441
II. Nợ dài hạn	330		4.373.883.054	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	605.600.000	605.600.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		586.610.803.258	579.681.503.061
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	586.610.803.258	579.681.503.061
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.099.763.897
3. Quỹ Đầu tư Phát triển	418		15.341.034.778	13.693.151.903
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.171.831.102	34.888.587.261
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.299.825.761	1.930.929.762
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.872.005.341	32.957.657.499
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.179.057.376.900	955.249.063.535

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Giám đốc



Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

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	256.015.291.009	541.684.357.976
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	255.374.217.422	541.684.357.976
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	203.523.529.911	476.713.191.365
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		51.850.687.511	64.971.166.611
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.926.019.384	1.057.028.285
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	12.190.672.235	3.371.564.858
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.450.424.216	3.371.564.858
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	7.402.809.606	2.446.717.498
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	20.022.545.700	19.044.504.020
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.160.679.354	41.165.408.520
11. Thu nhập khác	31	VI.9	1.063.420.194	340.228.192
12. Chi phí khác	32	VI.10	36.636.516	95.616.259
13. Lợi nhuận khác	40		1.026.783.678	244.611.933
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.187.463.032	41.410.020.453
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	4.702.544.722	8.449.867.139
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(1.387.087.031)	2.495.815
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.872.005.341	32.957.657.499

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

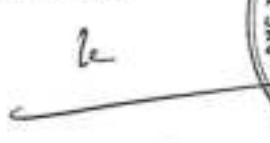
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15.187.463.032	41.410.020.453
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	3.931.640.198	4.623.979.329
- Các khoản dự phòng	03	3.982.437.939	859.754.483
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.259.867.116)	(1.057.028.285)
- Chi phí lãi vay	06	4.450.424.216	3.371.564.858
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	25.292.098.269	49.208.290.838
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	62.139.924.870	(148.828.366.171)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(436.002.117.768)	(78.462.158.374)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	182.170.775.854	16.803.674.877
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.541.588.851)	888.211.174
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.288.368.758)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.895.867.906)	(3.123.658.096)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.514.543.920)	(9.790.976.872)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	20.120.000	200.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.135.780.819)	(1.753.771.235)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(183.755.349.029)	(174.858.753.859)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(992.684.715)	(1.292.908.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	909.090.909	-
3. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	860.965.305	879.043.349
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	777.371.499	586.135.167
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	193.390.700.110
2. Tiền thu từ đi vay	33	361.520.110.855	268.883.109.542
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(330.544.239.249)	(148.255.793.161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	30.975.871.606	314.018.016.491
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(152.002.105.924)	139.745.397.799
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	180.964.296.478	41.218.898.679
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	28.962.190.554	180.964.296.478

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2022

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 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 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. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

a) Công ty con:

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%

b) Công ty có các chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings XI nghiệp Vật tư và Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của 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).

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. 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.

2. 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, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại (dưới 12 tháng hay từ 12 tháng trở lên kể từ thời điểm báo cáo) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

4. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

10. 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.

11. 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.

12. 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 phân 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 thoả 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.

13. 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).

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa bán trong kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ.

15. 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...

16. 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

17. 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.

18. 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.

19. 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)**20. 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**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	503.551.304	321.609.457
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	21.063.457.332	180.642.687.021
Tiền đang chuyển	866.760.000	-
Các khoản tương đương tiền ^(*)	6.528.421.918	-
Cộng	28.962.190.554	180.964.296.478

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,8% - 5,1%/năm.

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.934.024.733	16.253.285.911
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	92.850.123.487	81.689.525.550
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	21.712.621.427
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	-	34.619.869.587
Các khách hàng khác	34.639.701.425	49.661.098.048
Cộng	172.289.618.994	223.926.678.026

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	594.000.000
Công ty CP Dic Xây dựng Cửu Long	99.761.692	99.761.692
Cộng	18.252.909.614	20.684.039.195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.8 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	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ông Đào Văn Vui	-	46.000.000.000
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	11.481.065.554	21.756.505.363
Cộng	77.350.321.954	97.756.505.363
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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.8 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	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tạm ứng	16.629.493.941	16.322.391.912
Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
Các nhân viên khác	629.493.941	322.391.912
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	21.001.182.331	20.373.374.000
Bà Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Sugiko Việt Nam	501.536.331	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	499.646.000	373.374.000
Phải thu khác	13.021.882.460	12.424.915.371
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	1.870.241.983	1.679.297.983
Phải thu khác	1.777.427.976	1.371.404.888
Cộng	50.652.558.731	49.120.681.283

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Công ty TNHH MTV Vinawindow	-	68.480.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	6.000.000	-
Ông Lê Đình Thắng	133.040.005	-
Ông Trần Gia Phúc	16.064.817.002	16.000.000.000
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	39.930.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuyên	39.930.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ông Nguyễn Văn Đa	20.000.004	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	35.970.000	-
Cộng	16.339.687.011	16.068.480.000

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.8 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	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.653.844.417	-	2.732.867.936	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	402.432.831.449	-	214.224.107.624	-
Hàng hoá bất động sản	97.395.542.427	-	74.773.142.224	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	502.482.218.293	-	291.730.117.784	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm:	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chung cư Ruby Tower	84.453.271.018	84.415.276.927
Dự án Chí Linh Center	244.737.761.142	83.994.742.716
Dự án 46 căn shophouse An Sương	30.857.691.428	14.065.796.325
Các Dự án khác	42.384.107.861	31.748.291.656
Cộng	402.432.831.449	214.224.107.624

6. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các Dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu công nghiệp Long Sơn	60.521.866.666	-
Khu nhà ở đường 2/9	164.728.350.593	-
Cộng	225.250.017.259	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Đầu tư tài chính

Đơn vị tính : VND

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh						
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)	-	-	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (mã CK: DIG) - 5 cổ phiếu	-	-	-	188.599	188.599	-
Công ty CP Vạn Phát Hưng (mã CK: VPH) - 7 cổ phiếu	-	-	-	299.510	299.510	-
Cộng	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)	488.109	488.109	-

b) Đầu tư vào Công ty con	31/12/2022				01/01/2022			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	8.499.982	93.531.802.000	-	(*)	8.499.982	93.531.802.000	-	(*)
Công ty TNHH MTV Vinawindow		10.000.000.000	(1.656.744.233)	(*)		10.000.000.000	-	(*)
Cộng		103.531.802.000	(1.656.744.233)			103.531.802.000	-	

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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)

8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	119.125.948.659	115.455.142.741	(3.670.805.918)	3.108.754.859	1.081.885.780	(2.026.869.079)
- Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2 (PVC 2)	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
- Ông Trần Tấn Phong	-	-	-	1.545.551.114	1.081.885.780	(463.665.334)
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	92.850.123.487	92.299.329.928	(550.793.559)	-	-	-
- Doanh nghiệp tư nhân Du lịch Kiều Anh	3.000.000.000	2.400.000.000	(600.000.000)	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	20.755.812.813	(956.808.614)	-	-	-
- Các khách hàng khác	798.304.507	-	(798.304.507)	798.304.507	-	(798.304.507)
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.511.089.149	162.100.000	(1.348.989.149)	1.044.089.149	-	(1.044.089.149)
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	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	107.100.000	(249.900.000)	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	110.000.000	55.000.000	(55.000.000)	-	-	-
- Các nhà cung cấp khác	396.089.149	-	(396.089.149)	396.089.149	-	(396.089.149)
c) 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	130.011.250.308	115.617.242.741	(14.394.007.567)	13.527.056.508	1.081.885.780	(12.445.170.728)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
	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	3.325.135.583	15.754.323.623	9.495.794.606	554.884.445	27.949.222.555	57.079.360.812
Mua trong năm	-	629.000.000	-	-	-	629.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	416.810.937	-	-	-	-	416.810.937
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
Số dư cuối năm	3.741.946.520	11.976.601.863	9.495.794.606	554.884.445	27.949.222.555	53.718.449.989
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.900.162.411	12.867.493.002	5.112.208.507	251.112.720	24.366.382.775	45.497.359.415
Khấu hao trong năm	200.679.196	655.132.013	549.023.812	115.455.552	2.411.349.625	3.931.640.198
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
Số dư cuối năm	3.100.841.607	9.115.903.255	5.661.232.319	366.568.272	26.777.732.400	45.022.277.853
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	424.973.172	2.886.830.621	4.383.586.099	303.771.725	3.582.839.780	11.582.001.397
Tại ngày cuối năm	641.104.913	2.860.698.608	3.834.562.287	188.316.173	1.171.490.155	8.696.172.136
					31/12/2022	01/01/2022
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay					7.782.849.164	8.493.349.772
Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					31.444.211.801	30.815.020.933

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	469.734.917	204.548.531
Chi phí mua bảo hiểm	33.479.399	86.243.394
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	436.255.518	118.305.137
b) Chi phí trả trước dài hạn	14.316.535.546	7.040.133.081
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.139.571.255	3.140.264.143
Chi phí sửa chữa thường xuyên	3.215.547	89.290.128
Chi phí môi giới dự án Long Toàn	2.367.926.365	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.805.822.379	3.810.578.810
Cộng	14.786.270.463	7.244.681.612
11. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	15.326.537.219	2.970.966.899
Công ty TNHH MTV Vinawindow	5.326.382.096	5.214.588.984
Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	22.080.248.052	18.497.716.886
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	19.627.861.541	907.764.110
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	28.394.698.822	-
Các nhà cung cấp khác	66.623.271.414	36.699.101.619
Cộng	196.968.172.182	64.290.138.498
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	331.424.913
Công ty TNHH MTV Vinawindow	5.326.382.096	5.214.588.984
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	19.627.861.541	907.764.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	61.099.380	921.503.242
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	417.139.001	-
Công ty TNHH Du lịch DIC	9.300.000	-
Cộng	25.441.782.018	7.375.281.249
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	-	3.923.268.184
Công ty Quản lý Tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn	-	14.772.150.670
Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	-	-
Công ty TNHH Raemian	-	16.980.868.410

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên thứ ba		
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	7.715.217.811	-
Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	5.008.118.583	-
Các khách hàng khác	1.093.416.072	1.544.678.250
Cộng	13.816.752.466	37.220.966.514

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	230.943.910	226.413.707	4.530.203
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.175.063.211	4.702.544.722	2.514.543.920	3.363.064.013
Thuế thu nhập cá nhân	32.938.382	535.399.571	561.287.123	7.050.830
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	819.483.000	819.483.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	25.731.803	25.731.803	-
Cộng	1.208.001.593	6.314.103.006	4.147.459.553	3.374.645.046

14. Chi phí phải trả	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	2.282.712.499	30.088.644.942
Chung cư Đồng Thuận 1 và 2	643.718.258	293.431.615
Công trình Long Sơn – LSP	-	28.606.184.214
Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	945.170.296
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	-
Công trình Odyssey	474.261.550	-
Dự án Poseidon Vũng Tàu	251.615.600	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	243.858.817
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	6.050.995.553	33.856.927.996

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chung cư Ruby Tower	69.627.014.147	69.315.186.646
Công trình Resort Lăng Cô Huế	4.238.176.984	4.238.176.984
Đất Long Toàn	11.222.235.898	-
Dự án Chí Linh Center	81.436.260.351	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
Cộng	166.543.687.380	73.573.363.630

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan		
Dự án Chí Linh Center	5.520.760.893	-
Ông Lê Đình Thắng	2.411.984.529	-
Ông Nguyễn Văn Đa	2.017.867.273	-
Ông Nguyễn Văn Tuyền	1.090.909.091	-
Cộng	5.520.760.893	-

16. Các khoản phải trả khác	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Phải trả ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	7.324.156.215	888.318.893
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	173.085.924	226.199.948
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn khác	-	116.685.126
Cổ tức phải trả	2.010.000.000	10.000.000
Cổ tức phải trả	15.885.900	15.885.900
Phải trả, phải nộp khác	5.125.184.391	519.547.919
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	3.104.912.255	20.547.945
Phải trả lãi vay	644.449.374	-
Phải trả khác	1.375.822.762	498.999.974
b) Phải trả dài hạn khác		
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	605.600.000	605.600.000
Công ty TNHH Hóa dầu Long sơn	605.600.000	605.600.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	380.000.000	380.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6	165.600.000	165.600.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng V6	60.000.000	60.000.000
Cộng	7.929.756.215	1.493.918.893
Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	3.104.912.255	20.547.945
Cộng	3.104.912.255	20.547.945

17. Vay ngắn hạn	Đơn vị tính : VND			
	01/01/2022	Trong năm		31/12/2022
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	144.460.830.894	255.332.335.267	298.136.341.450	101.656.824.711
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC ⁽²⁾	10.000.000.000	19.500.000.000	14.000.000.000	15.500.000.000
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽²⁾	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	01/01/2022	Trong năm		31/12/2022
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽⁴⁾	-	20.779.877.789	-	20.779.877.789
Công ty CP Chứng khoán MB	-	2.907.897.799	2.907.897.799	-
Vay cá nhân	2.500.000.000	13.000.000.000	15.500.000.000	-
Cộng	156.960.830.894	361.520.110.855	330.544.239.249	187.936.702.500
Vay ngắn hạn là các bên liên quan				
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	10.000.000.000	19.500.000.000	14.000.000.000	15.500.000.000
Cộng	10.000.000.000	19.500.000.000	14.000.000.000	15.500.000.000

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/601139/HĐTD ngày 05/10/2021. Hạn mức tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 265 tỷ đồng, Hạn mức thấu chi: 5 tỷ đồng, Hạn mức bảo lãnh: 50 tỷ đồng. Lãi suất vay: 7,5% -11,2%/năm. Thời hạn cấp hạn mức: từ ngày 05/10/2022 đến hết ngày 21/09/2022 và gia hạn theo hợp đồng sửa đổi đến 21/12/2022, Thời hạn vay: theo từng kế ước nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 101.656.824.711 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2021/601139/BBĐGL tháng 11/2021, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2021/601139 ngày 21/09/2021 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 485,8 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. Số tiền vay: 19,5 tỷ đồng. Lãi suất vay 7,5%/năm. Thời hạn vay: 11 tháng từ ngày giải ngân. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 15,5 tỷ 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: 10,5% -12,4%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 50 tỷ 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 Công thương Việt Nam:

Vay thấu chi theo hình thức mở L/C theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 09/2022-HĐCVHM/NHCT880-DICCons ngày 29/09/2022. Hạn mức tín dụng: 10 tỷ đồng và Ngân hàng có điều chỉnh tái cấp hạn mức. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 7,5% và điều chỉnh theo từng lần nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 20.779.877.789 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo: Các hợp đồng tiền gửi của Công ty CP Xây dựng DIC Holdings tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

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	319.997.580.000	1.714.413.787	13.226.084.186	21.300.999.253	356.239.077.226
Tăng vốn năm trước	164.005.350.000	29.501.070.000	-	-	193.506.420.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.997.070.000	-	-	(15.997.070.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	32.957.657.499	32.957.657.499
Trích lập các quỹ	-	-	467.067.717	(3.372.999.491)	(2.905.931.774)
Biến động khác	-	(115.719.890)	-	-	(115.719.890)
Số dư cuối 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 nay	-	-	-	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 nay	524.997.230.000	31.100.707.378	15.341.034.778	15.171.831.102	586.610.803.258

Trong năm 2022, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCD.2022 ngày 22/04/2022.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022 VND	%	01/01/2022 VND	%
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	188.413.400.000	35,89	179.441.340.000	35,89
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà (HDTC)	72.175.950.000	13,75	148.200.000.000	29,64
Công ty TNHH Phát triển và Kinh doanh nhà Hậu Giang	36.264.900.000	6,91	-	-
Ông Lê Đình Thắng	53.121.520.000	10,12	50.591.930.000	10,12
Ông Huỳnh Tấn Gia Thạnh	26.250.000.000	5,00	25.000.000.000	5,00
Các cổ đông khác	148.771.460.000	28,33	96.766.730.000	19,35
Cộng	524.997.230.000	100	500.000.000.000	100

c) 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	500.000.000.000	319.997.580.000
Vốn góp tăng trong năm	24.997.230.000	180.002.420.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	500.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.499.723	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.499.723	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.499.723	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	50.000.000

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

19. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 bán hàng	95.080.800	1.181.818.182
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.833.835.781	4.854.454.948
Doanh thu hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu kinh doanh bất động sản	34.346.935.744	5.677.633.202
Doanh thu cửa nhựa	2.255.611.745	16.694.146.381
Cộng	256.015.291.009	541.684.357.976
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	2.255.611.745	24.923.147.810
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	540.000.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	360.000.000	280.000.000
Cộng	2.615.611.745	25.743.147.810
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 bán hàng	95.080.800	1.181.818.182
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.833.835.781	4.854.454.948
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	33.705.862.157	5.677.633.202
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	2.255.611.745	16.694.146.381
Cộng	255.374.217.422	541.684.357.976
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	94.391.130	1.175.910.144
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.184.886.121	1.770.603.728
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	178.287.946.846	452.962.380.906
Giá vốn kinh doanh Bất động sản	21.700.724.561	5.359.451.384
Giá vốn của cửa nhựa	2.255.581.253	15.444.845.203
Cộng	203.523.529.911	476.713.191.365

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Trong đó Giá vốn tương ứng với Doanh thu các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.255.581.253	25.718.128.981
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	533.006.411
Công ty TNHH MTV Vinawindow	200.679.197	131.210.708
Cộng	2.456.260.450	26.382.346.100

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	900.627.509	1.057.028.285
Lãi kinh doanh chứng khoán	450.148.698	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	575.243.177	-
Cộng	1.926.019.384	1.057.028.285

6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	4.450.424.216	3.371.564.858
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.706.646.919	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	2.033.601.100	-
Cộng	12.190.672.235	3.371.564.858

7. Chi phí bán hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bảo hành	1.573.547.062	2.385.707.396
Chi phí hoa hồng môi giới	5.829.262.544	-
Chi phí bán hàng khác	-	61.010.102
Cộng	7.402.809.606	2.446.717.498

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	9.881.284.070	11.431.431.430
Chi phí bằng tiền khác	8.192.424.791	6.753.318.107
Dự phòng phải thu khó đòi	1.948.836.839	859.754.483
Cộng	20.022.545.700	19.044.504.020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý tài sản	909.090.909	-
Thu tiền phạt vi phạm an toàn lao động	12.000.000	60.800.000
Phí thay đổi thông tin	124.727.274	41.818.182
Hoàn nhập chi phí trích trước	-	93.291.370
Thu nhập khác	17.602.011	144.318.640
Cộng	1.063.420.194	340.228.192

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi chậm nộp thuế, truy thu thuế	12.797.488	58.520.956
Lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	19.082.597	21.240.529
Chi phí khác	4.756.431	15.854.774
Cộng	36.636.516	95.616.259

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	15.187.463.032	41.410.020.453
Các khoản điều chỉnh tăng	1.389.825.421	71.378.469
Tổng lợi nhuận tính thuế	16.577.288.453	41.481.398.922
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.315.457.691	8.296.279.784
Tạm nộp 1% thuế TNDN Bất động sản	1.387.087.031	(2.495.815)
Thuế TNDN các năm trước	-	156.083.170
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	4.702.544.722	8.449.867.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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	(1.387.087.031)	2.495.815
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.387.087.031)	2.495.815

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	276.632.051.086	415.486.189.591
Chi phí nhân công	69.426.786.465	50.395.560.106
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.931.640.198	4.623.979.329
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.532.398.950	34.461.488.696
Chi phí khác bằng tiền	17.839.616.652	6.054.495.862
Cộng	397.362.493.351	511.021.713.584

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN 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	15.997.070.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	361.520.110.855	268.883.109.542

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(330.544.239.249)	(148.255.793.161)

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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
Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1.188.736.905	1.052.667.514
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	217.866.673	137.500.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	64.000.000	106.833.334
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	16.000.000	115.000.000
Ông Võ Việt Trung	Thành viên	-	66.666.667
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	64.000.000	53.333.333
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	48.000.000	-
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 Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc (đến ngày 17/02/2021)	-	303.493.942
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc (từ ngày 17/02/2021)	660.897.846	397.093.729
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	463.985.000	457.721.515
Ông Võ Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Văn Dương	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Văn Tuyến	Phó Tổng Giám đốc	463.985.000	417.842.131
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
		412.318.782	385.459.198
Cộng		3.599.590.206	3.493.611.363

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	2.481.172.920	27.415.462.591
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	35.869.256.400	-

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
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	-	17.227.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ	451.634.001	7.175.052.000
		Vay ngắn hạn	19.500.000.000	10.000.000.000
		Phải trả về lãi cho vay ngắn hạn	495.265.753	20.547.945
		Phải trả ngắn hạn khác	2.946.898.557	-
		Phải thu ngắn hạn về cung cấp DV	-	594.000.000
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	Phải thu ngắn hạn về cung cấp DV	394.400.000	308.000.000
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm,	13.889.372.711	20.522.375.858
		Phải thu ngắn hạn khác	16.562.720	131.054.545
		Phải trả ngắn hạn khác	126.074.113	107.735.086
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	46.026.690.784	17.581.404.390
		Phải thu ngắn hạn khác	6.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	598.889.290	1.481.736.960
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	19.100.000	101.699.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	8.420.000.000	-
Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.653.182.982	-
		Phải thu ngắn hạn khác	133.040.005	-
Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.219.654.000	-
		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	-
		Tạm ứng	-	16.000.000.000
Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-

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 Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	1.200.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-
Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Phải thu ngắn hạn khác	35.970.000	-
Lê Đình Thức	Người có liên quan	Phải thu ngắn hạn khác	24.427.920	-

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	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
Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	1.181.818.182	4.854.454.948	513.276.305.263	5.677.833.202	16.694.146.381	541.684.357.976
Chi phí bộ phận	(1.175.910.144)	(1.770.603.728)	(452.962.380.906)	(5.359.451.384)	(15.444.845.203)	(476.713.191.365)
Kết quả kinh doanh	5.908.038	3.083.851.220	60.313.924.357	318.181.818	1.249.301.178	64.971.166.611
Doanh thu tài chính						1.057.028.285
Chi phí tài chính						(3.371.564.858)
Chi phí bán hàng						(2.446.717.498)
Chi phí QLDN						(19.044.504.020)
Thu nhập khác						340.228.192
Chi phí khác						(95.616.259)
Thuế TNDN hiện hành						(8.449.867.139)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						(2.495.815)
Lợi nhuận sau thuế						32.957.657.499



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 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh V.9 và V.17). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (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 2021 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

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực 3319 Duyệt 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 31/12/2022
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 2022.

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 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 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%

Công ty có các Chi nhánh sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings – XI nghiệp Vật tư và Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.

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 Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2022 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	
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên	Đến ngày 22/04/2022
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	Từ ngày 22/04/2022

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	Từ ngày 17/02/2022
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc tài chính	Từ ngày 21/11/2022
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ông Võ Trung Kiên Phó Tổng Giám đốc Đến ngày 31/12/2022
Ông Nguyễn Văn Tuyên Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Đình Cường Chủ tịch Đến ngày 22/04/2022
Bà Hoàng Thị Hà Thành viên
Bà Lê Thu Trang Thành viên Từ ngày 08/06/2022

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 2022 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 2022, 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 31/12/2022 của Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lê Đình Thắng
Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Trần Gia Phúc



Số: 58-2/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 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022 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

Chức vụ Hội đồng Thành viên



Nguyễn Thị Lan

Giấy nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0167-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

CHỨNG THỰC BAN SẠO DỰNG VỚI BÀN CHÍNH

Số chứng thực: 33/16 Quyền số: SCT/BS

Ngày 10 tháng 12 năm 2024

Kiểm toán viên

TM UBND PHƯỜNG 3

PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hoàng Hồ Nam

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 4308-2023-152-1



Diệp Bảo Hưng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		858.240.351.248	885.272.586.715
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.495.976.596	195.223.847.882
1. Tiền	111		24.967.554.678	187.223.847.882
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.528.421.918	8.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		912.000.000	488.109
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.4	1.288.856.867	488.109
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(376.856.867)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		298.531.897.469	381.948.950.088
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	186.154.301.705	250.077.594.970
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3a	79.189.206.077	98.635.234.339
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	54.158.460.039	52.017.786.662
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(20.970.070.352)	(18.781.665.883)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	518.286.550.450	306.804.047.982
1. Hàng tồn kho	141		518.580.195.582	306.992.463.311
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(293.645.132)	(188.415.329)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.013.926.733	1.295.252.654
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	476.438.696	204.548.531
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.114.719.419	1.090.704.123
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	422.768.618	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		319.367.063.231	96.420.504.507
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.456.783.294	2.535.800.931
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.456.783.294	2.535.800.931
II. Tài sản cố định	220		25.666.269.232	30.917.713.563
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	25.625.516.306	30.848.824.853
- Nguyên giá	222		99.433.956.396	102.794.867.219
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(73.808.440.090)	(71.946.042.366)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	40.752.926	68.888.710
- Nguyên giá	228		450.172.500	450.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(409.419.574)	(381.283.790)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		226.334.380.146	522.308.040
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.8	225.250.017.259	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.084.362.887	522.308.040
IV. Tài sản dài hạn khác	260		63.909.630.559	62.444.681.973
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	14.612.369.314	7.795.994.723
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	2.127.669.995	740.582.964
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	47.169.591.250	53.908.104.286
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.177.607.414.479	981.693.091.222

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		582.642.977.213	379.731.794.632
I. Nợ ngắn hạn	310		574.472.870.621	367.888.036.887
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	196.605.177.728	62.674.630.709
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	13.916.711.466	37.806.274.451
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	3.906.734.480	4.871.307.504
4. Phải trả người lao động	314		4.856.880.646	5.627.806.797
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	2.282.712.499	30.088.644.942
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	166.543.687.380	73.573.363.630
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	5.114.525.531	1.916.073.292
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	175.213.252.250	148.124.734.727
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.033.188.641	3.205.200.835
II. Nợ dài hạn	330		8.170.106.592	11.843.757.745
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	743.109.761	4.743.109.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	791.600.000	796.600.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		331.348.847	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	2.535.764.930	2.535.764.930
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		594.964.437.266	601.961.296.590
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	594.964.437.266	601.961.296.590
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.099.763.897
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.599.194.759	13.951.311.884
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.369.002.468	54.810.818.399
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.222.056.899	12.896.125.425
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.853.054.431)	41.914.692.974
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.898.302.661	2.099.402.410
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.177.607.414.479	981.693.091.222

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

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	264.514.410.891	614.226.154.267
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		641.073.587	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		263.873.337.304	614.226.154.267
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	213.211.043.819	513.989.683.955
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		50.662.293.485	100.236.470.312
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.305.117.838	1.194.442.049
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.174.462.948	3.428.842.535
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4.090.959.162	3.428.842.535
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	8.584.218.171	6.831.853.779
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	34.331.373.714	34.096.543.571
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(122.643.510)	57.073.672.476
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.146.117.407	460.210.360
13. Chi phí khác	32	VI.7	390.977.768	2.100.133.763
14. Lợi nhuận khác	40		1.755.139.639	(1.639.923.403)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.632.496.129	55.433.749.073
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4.742.388.493	13.012.345.592
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.055.738.184)	(44.935.283)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(2.054.154.180)	42.466.338.764
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(1.853.054.431)	41.914.692.974
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(201.099.749)	551.645.790
19. Lãi(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(35)	1.023

Người lập biểu

Lê Thị Hạnh

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc

Trần Gia Phúc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2022

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	1.632.496.129	55.433.749.073
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	13.035.768.304	14.690.760.221
- Các khoản dự phòng	03	2.670.491.139	1.590.322.702
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.638.965.570)	(856.766.107)
- Chi phí lãi vay	06	4.090.959.162	3.428.842.535
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	18.790.749.164	74.286.908.424
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	79.373.116.151	(151.979.132.036)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(436.837.749.530)	(73.020.138.542)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	165.349.294.842	19.255.702.345
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.088.264.756)	937.469.205
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.288.368.758)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.536.402.852)	(3.201.483.718)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.116.866.144)	(14.508.600.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	20.120.000	200.000.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.135.780.819)	(2.629.235.220)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(191.470.152.902)	(150.658.510.058)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(1.623.865.784)	(2.792.399.904)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	909.090.909	90.909.091
3. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.368.538.968	887.981.904
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	653.764.093	(813.508.909)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	193.390.700.110
2. Tiền thu từ đi vay	33	354.825.324.607	263.442.656.261
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(327.736.807.084)	(155.723.111.531)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(21.382.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	27.088.517.523	301.088.862.340
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(163.727.871.286)	149.616.843.373
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	195.223.847.882	45.607.004.509
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	31.495.976.596	195.223.847.882

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Trần Gia Phúc

Vũng Tàu, Ngày 30 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2022

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 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

a) 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%

b) Các đơn vị trực thuộc

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP Xây dựng Dic Holdings - Xí nghiệp Vật tư và Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.

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

Đơn vị tính: VND

II. KỶ 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)

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.

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

Đơn vị tính: VND

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 quyền kiểm soát được kế toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của công ty con và số chỉ 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.

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

Đơn vị tính: VND

Khi lập Báo cáo Tài chính hợp nhất, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại (dưới 12 tháng hay từ 12 tháng trở lên 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.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	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

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

Đơn vị tính: VND

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 kê 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, kê 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 kê 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 kê 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.

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, kê toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

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

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

Đơn vị tính: VND

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 phân 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 bán 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 bán trong kỳ.

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 kỳ 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

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

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

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.

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

Đơn vị tính: VND

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 Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị, 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**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Tiền mặt	858.586.584	531.984.354
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.242.208.094	186.691.863.528
Tiền đang chuyển	866.760.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	6.528.421.918	8.000.000.000
Cộng	<u>31.495.976.596</u>	<u>195.223.847.882</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,8% - 5,1%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 lãi suất.....).

2. Phải thu của khách hàng

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	186.154.301.705	250.077.594.970
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.934.024.733	16.253.285.911
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	92.850.123.487	81.689.525.550
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	21.712.621.427

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
2. Phải thu của khách hàng		
- Công ty TNHH Hòa dầu Long Sơn	-	34.619.869.587
- Các khách hàng khác	48.504.384.136	75.812.014.992
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	48.504.384.136	75.812.014.992
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	1.269.992.795	2.215.032.160
- Công ty CP Dic Xây dựng Cửu Long	99.761.692	99.761.692
Cộng	19.522.902.409	22.305.071.355

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

	31/12/2022	01/01/2022
3. Trả trước cho người bán		
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	79.189.206.077	98.635.234.339
- Ông Đào Văn Vui	-	46.000.000.000
- 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	13.319.949.677	22.635.234.339
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	79.189.206.077	98.635.234.339
c) Trả trước cho người bán 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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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	31/12/2022			01/01/2022		
	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)	-	-	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (mã CK: DIG) - 5 cổ phiếu	-	-	-	188.599	188.599	-
Công ty CP Vạn Phát Hưng (mã CK: VPH) - 7 cổ phiếu	-	-	-	299.510	299.510	-
Cộng	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)	488.109	488.109	-

5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	124.633.178.011	115.482.864.091	(9.150.313.920)	10.664.843.322	3.189.561.891	(7.475.281.431)
- Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2	764.899.238	-	(764.899.238)	764.899.238	-	(764.899.238)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Phú Thịnh	789.944.998	-	(789.944.998)	789.944.998	-	(789.944.998)
- Công ty CP UNA	1.258.914.113	-	(1.258.914.113)	1.258.914.113	-	(1.258.914.113)
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	92.850.123.487	92.299.329.928	(550.793.559)	-	-	-
- Doanh nghiệp tư nhân Du lịch Kiều Anh	3.000.000.000	2.400.000.000	(600.000.000)	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	20.755.812.813	(956.808.614)	-	-	-

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

Đơn vị tính: VND

5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
-	Các khách hàng khác	4.256.674.748	27.721.350	(4.228.953.398)	7.851.084.973	3.189.561.891	(4.661.523.082)
b)	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.961.927.749	162.100.000	(1.799.827.749)	1.494.927.749	-	(1.494.927.749)
-	Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	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	107.100.000	(249.900.000)	-	-	-
-	Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	110.000.000	55.000.000	(55.000.000)	-	-	-
-	Các khách hàng khác	846.927.749	-	(846.927.749)	846.927.749	-	(846.927.749)
c)	Phải thu ngắn hạn khác	10.538.060.776	518.132.093	(10.019.928.683)	10.547.103.714	735.647.011	(9.811.456.703)
c1)	Tạm ứng	60.957.062	42.669.943	(18.287.119)	-	-	-
c2)	Phải thu khác	10.477.103.714	475.462.150	(10.001.641.564)	10.547.103.714	735.647.011	(9.811.456.703)
-	Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
-	Các khoản khác	1.102.891.214	475.462.150	(627.429.064)	1.172.891.214	735.647.011	(437.244.203)
	Cộng	137.133.166.536	116.163.096.184	(20.970.070.352)	22.706.874.785	3.925.208.902	(18.781.665.883)

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

Đơn vị tính: VND

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm:	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chung cư Ruby Tower	84.453.271.018	84.415.276.927
Dự án Chí Linh Center	244.737.761.142	83.994.742.716
Dự án 46 căn shophouse An Sương	30.857.691.428	14.065.796.325
Các Dự án khác	48.262.675.788	37.155.425.735
Cộng	408.311.399.376	219.631.241.703

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các Dự án Bất động sản đang đầu tư		
Dự án Khu công nghiệp Long Sơn	60.521.666.666	-
Dự án Khu nhà ở đường 2/9	164.728.350.593	-
Cộng	225.250.017.259	-

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

Đơn vị tính: VND

9. 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	15.714.470.921	39.544.955.888	11.077.646.071	895.188.848	35.562.605.491	102.794.867.219
Mua trong năm	-	629.000.000	-	-	-	629.000.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	416.810.937	-	-	-	-	416.810.937
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
Số dư cuối năm	16.131.281.858	35.767.234.128	11.077.646.071	895.188.848	35.562.605.491	99.433.956.396
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	9.667.034.723	28.159.234.844	6.694.059.941	407.135.655	27.018.577.203	71.946.042.366
Khấu hao trong năm	757.514.216	1.984.447.585	549.023.812	168.457.303	2.809.676.568	6.289.119.484
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
Số dư cuối năm	10.424.548.939	25.736.960.669	7.243.083.753	575.592.958	29.828.253.771	73.808.440.090
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	6.047.436.198	11.385.721.044	4.383.586.130	488.053.193	8.544.028.288	30.848.824.853
Tại ngày cuối năm	5.706.732.919	10.030.273.459	3.834.562.318	319.595.890	5.734.351.720	25.625.516.306
					31/12/2022	01/01/2022
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay					7.782.849.164	8.493.349.772
Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng					37.550.214.993	29.220.460.057

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

Đơn vị tính: VND

10. 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

381.283.790

Khấu hao trong năm

28.135.784

Số dư cuối năm

409.419.574

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

68.888.710

Tại ngày cuối năm

40.752.926

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2022

01/01/2022

Mỏ đá Châu Pha

-

16.000.000

Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha

965.686.553

453.181.818

Mái nhà kho Vinawindow

-

53.126.222

Sửa chữa văn phòng Vinawindow

118.676.334

-

Cộng

1.084.362.887

522.308.040

12. Chi phí trả trước

31/12/2022

01/01/2022

a) Ngắn hạn

476.438.696

204.548.531

Chi phí mua bảo hiểm

33.479.399

86.243.394

Chi phí trả trước ngắn hạn khác

442.959.297

118.305.137

b) Dài hạn

14.612.369.314

7.795.994.723

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

8.208.896.817

3.408.501.981

Chi phí sửa chữa thường xuyên

97.702.798

367.634.634

Chi phí môi giới Dự án Long Toàn

2.367.926.365

-

Chi phí trả trước dài hạn khác

3.937.843.334

4.019.858.108

Cộng

15.088.808.010

8.000.543.254

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

31/12/2022

01/01/2022

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ

2.127.669.995

740.582.964

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

2.127.669.995

740.582.964

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

Đơn vị tính: VND

14. Lợi thế thương mại	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	53.908.104.286	60.646.617.322
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(6.738.513.036)	(6.738.513.036)
Số cuối năm	47.169.591.250	53.908.104.286

15. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty TNHH Kim Hưng Phát	15.326.537.219	15.326.537.219	-	-
- Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dông	22.080.248.052	22.080.248.052	2.970.966.899	2.970.966.899
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bé tông	19.627.861.541	19.627.861.541	907.764.110	907.764.110
- Ông Nguyễn Vũ Hưng	30.896.600.000	30.896.600.000	-	-
- Công ty CP Kỹ thuật Nam Thuận Phát	8.692.573.038	8.692.573.038	18.497.716.886	18.497.716.886
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	28.394.698.822	28.394.698.822	-	-
- Các nhà cung cấp khác	71.586.659.056	71.586.659.056	40.298.182.814	40.298.182.814
Cộng	196.605.177.728	196.605.177.728	62.674.630.709	62.674.630.709

Phải trả người bán là các bên liên quan

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	-	331.424.913	331.424.913
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng bê tông	19.627.861.541	19.627.861.541	907.764.110	907.764.110
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	61.099.380	61.099.380	921.503.242	921.503.242
Công ty TNHH Du lịch DIC	9.300.000	9.300.000	-	-
Cộng	19.698.260.921	19.698.260.921	2.160.692.265	2.160.692.265

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

Đơn vị tính: VND

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Bên thứ ba		
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	-	3.923.268.184
- Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	-	14.772.150.670
- Công ty TNHH Raemian	-	16.980.868.410
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	7.715.217.811	-
- Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	5.008.118.583	-
- Các khách hàng khác	1.193.375.072	2.129.987.187
Cộng	13.916.711.466	37.806.274.451

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a) Phải nộp	4.871.307.504	7.863.963.898	8.828.536.922	3.906.734.480
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	1.014.792.205	495.179.664	1.320.471.404	189.500.465
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.711.581.206	4.742.388.493	4.090.905.686	3.363.064.013
- Thuế thu nhập cá nhân	47.026.471	625.260.043	659.948.312	12.338.202
- Thuế tài nguyên	790.770.381	(699.243.901)	91.526.480	-
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.780.081	2.341.779.445	2.341.779.436	1.780.090
- Các loại thuế khác	305.357.160	34.694.550	-	340.051.710
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	323.905.604	323.905.604	-
b) Phải thu	-	(379.852.037)	42.916.581	422.768.618
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa ở Công ty con	-	-	25.960.458	25.960.458
- Thuế tài nguyên nộp thừa ở Công ty con	-	(379.852.037)	-	379.852.037
- Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa ở Công ty con	-	-	16.956.123	16.956.123

18. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	2.282.712.499	30.088.644.942
- Công trình Chung cư Đông Thuận 1 và 2	643.718.258	293.431.615
- Công trình Long Sơn - LSP	-	28.606.184.214

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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022	01/01/2022
- Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	945.170.296
- Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	-
- Công trình Odyssey	474.261.550	-
- Dự án Poseidon Vũng Tàu	251.615.600	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	-	243.858.817
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	6.050.995.553	33.856.927.996
19. Doanh thu chưa thực hiện		
	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	166.543.687.380	73.573.363.630
- Chung cư Ruby Tower	69.627.014.147	69.315.186.646
- Công trình Resort Lăng Cô Huế	4.238.176.984	4.238.176.984
- Dự án Đất Long Toàn	11.222.235.898	-
- Dự án Chí Linh Center	81.436.260.351	-
- Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
b) Dài hạn	743.109.761	4.743.109.761
- Dự án Vienna Town	743.109.761	4.743.109.761
Cộng	167.286.797.141	78.316.473.391
c) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan		
- Dự án Chí Linh Center	5.520.760.893	-
- Ông Lê Đình Thắng	2.411.984.529	-
- Ông Nguyễn Văn Đa	2.017.867.273	-
- Ông Nguyễn Văn Tuyển	1.090.909.091	-
Cộng	5.520.760.893	-
20. Phải trả khác		
	31/12/2022	01/01/2022
a) Ngắn hạn	5.114.525.531	1.916.073.292
- Kinh phí công đoàn	232.901.636	346.183.480
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	119.570.426
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.010.000.000	210.000.000
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.885.900	15.885.900
- Phải trả ngắn hạn khác	2.855.737.995	1.224.433.486
- Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894

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

Đơn vị tính: VND

Phải trả lãi vay	644.449.374	-
Phải trả khác	1.472.874.727	486.019.592
b) Dài hạn	791.600.000	796.600.000
- Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn	791.600.000	796.600.000
Công ty TNHH Hóa dầu Long sơn	380.000.000	380.000.000
Công ty CP TM DV Nhất Trần	186.000.000	186.000.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	165.600.000	165.600.000
Nhận kỳ quỹ, kỳ cược dài hạn khác	60.000.000	65.000.000
Cộng	5.906.125.531	2.712.673.292

21. Vay và nợ ngắn hạn

	01/01/2022	Trong năm		31/12/2022
		Tăng	Giảm	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam ⁽¹⁾	145.624.734.727	268.137.549.019	309.328.909.285	104.433.374.461
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽²⁾	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ⁽³⁾	-	20.779.877.789	-	20.779.877.789
- Công ty CP Chứng khoán MB	-	2.907.897.799	2.907.897.799	-
- Vay cá nhân	2.500.000.000	13.000.000.000	15.500.000.000	-
Cộng	148.124.734.727	354.825.324.607	327.736.807.084	175.213.252.250

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/601139/HĐTD ngày 05/10/2021. Hạn mức tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 265 tỷ đồng, Hạn mức thấu chi: 5 tỷ đồng, Hạn mức bảo lãnh: 50 tỷ đồng. Lãi suất vay: 7,5% -11,2%/năm. Thời hạn cấp hạn mức: từ ngày 05/10/2022 đến hết ngày 21/09/2022 và gia hạn theo hợp đồng sửa đổi đến 21/12/2022, Thời hạn vay: theo từng kế ước nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 101.656.824.711 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2021/601139/BBĐGL tháng 11/2021, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng và Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2021/601139 ngày 21/09/2021 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 485,8 tỷ đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/13820718/HĐTD ngày 24/12/2021. Lãi suất: 8,3% - 10,65%/năm. Thời hạn vay: dưới 12 tháng, tùy theo từng kế ước nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 2.776.549.750 đồng.

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

Đơn vị tính: VND

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty CP Xây dựng Dic Holdings tại ấp Ông Trịn, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 21.925,5 m².

(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: 10,5% -12,4%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 50 tỷ 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 Công thương Việt Nam:

Vay thấu chi theo hình thức mở L/C theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 09/2022-HĐCVHM/NHCT880-DICCons ngày 29/09/2022. Hạn mức tín dụng: 10 tỷ đồng và Ngân hàng có điều chỉnh tái cấp hạn mức. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 7,5% và điều chỉnh theo từng lần nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 20.779.877.789 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo: Các hợp đồng tiền gửi của Công ty CP Xây dựng DIC Holdings tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam.

22. Dự phòng phải trả dài hạn

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
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	711.640.809	711.640.809
Cộng	<u>2.535.764.930</u>	<u>2.535.764.930</u>

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	319.997.580.000	1.714.413.787	13.484.244.167	32.729.830.298	1.564.121.238	369.490.189.490
Tăng vốn năm 2021	164.005.350.000	29.501.070.000	-	-	-	193.506.420.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.997.070.000	-	-	(15.997.070.000)	-	-
Lãi trong năm 2021	-	-	-	41.914.692.974	551.645.790	42.466.338.764
Trích lập các quỹ	-	-	467.067.717	(3.852.999.491)	-	(3.385.931.774)
Biến động khác	-	(115.719.890)	-	16.364.618	(16.364.618)	(115.719.890)
Số dư cuối 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
Số dư đầu năm nay	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 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

Trong năm 2022, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCG.2022 ngày 22/04/2022.

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

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2022	%	01/01/2022	%
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	188.413.400.000	35,89	179.441.340.000	35,89
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà (HDTC)	72.175.950.000	13,75	148.200.000.000	29,64
Công ty TNHH Phát triển và Kinh doanh nhà Hậu Giang	36.264.900.000	6,91	-	-
Ông Lê Đình Thắng	53.121.520.000	10,12	50.591.930.000	10,12
Ông Huỳnh Tấn Gia Thạnh	26.250.000.000	5,00	25.000.000.000	5,00
Các cổ đông khác	148.771.460.000	28,33	96.766.730.000	19,35
Cộng	524.997.230.000	100	500.000.000.000	100

c) 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	500.000.000.000	319.997.580.000
Vốn góp tăng trong năm	24.997.230.000	180.002.420.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	500.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.499.723	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.499.723	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.499.723	50.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	50.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/CP.		

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

	31/12/2022	01/01/2022
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 Đông	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

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

Đơn vị tính: VND

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	7.027.775.675	66.236.152.650
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.274.990.589	5.202.204.869
Doanh thu hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu kinh doanh bất động sản	34.346.935.744	5.677.633.202
Doanh thu cửa nhựa	3.380.881.944	23.833.858.283
Cộng	264.514.410.891	614.226.154.267
b) Doanh thu đối với các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.255.611.745	24.923.147.810
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bà tông	5.305.848.717	11.584.018.988
Cộng	7.561.460.462	36.507.166.798

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	7.027.775.675	66.236.152.650
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.274.990.589	5.202.204.869
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	33.705.862.157	5.677.633.202
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	3.380.881.944	23.833.858.283
Cộng	263.873.337.304	614.226.154.267

4. Giá vốn hàng bán

a) Giá vốn	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hoá đã bán	9.400.441.727	33.912.794.124
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	982.684.429	1.981.711.897
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	178.287.946.846	452.962.380.906
Giá vốn Bất động sản đầu tư	21.700.724.561	5.359.451.384
Giá vốn của cửa nhựa	2.734.036.453	19.743.905.532
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	105.229.803	29.440.112
Cộng	213.211.043.819	513.989.683.955

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

Đơn vị tính: VND

b) Giá vốn tương ứng với Doanh thu các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.255.581.253	25.718.128.981
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	4.545.245.334	6.024.251.590
Cộng	6.800.826.587	31.742.380.571
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi	1.279.725.963	1.194.442.049
Lãi kinh doanh chứng khoán	450.148.698	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	575.243.177	-
Cộng	2.305.117.838	1.194.442.049
6. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	4.090.959.162	3.428.842.535
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.706.646.919	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	376.856.867	-
Cộng	10.174.462.948	3.428.842.535
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a) Chi phí bán hàng		
Chi phí cho nhân viên bán hàng	8.584.218.171	6.831.853.779
Chi phí bảo hành	671.293.393	725.975.272
Chi phí hoa hồng môi giới	1.637.365.862	2.458.696.910
Chi phí vận chuyển	5.829.262.544	-
Chi phí bán hàng khác	414.926.853	3.530.218.545
	31.369.519	116.963.052
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	34.331.373.714	34.096.543.571
Các khoản chi phí quản lý khác	14.712.907.039	16.861.574.828
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	10.691.549.170	9.462.174.707
Lợi thế thương mại	2.188.404.469	1.034.281.000
	6.738.513.036	6.738.513.036

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

Đơn vị tính: VND

8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ thanh lý tài sản	909.090.909	-
Phí thay đổi thông tin	124.727.274	41.818.182
Hoàn nhập thuế tái nguyên môi trường	1.079.095.938	-
Hoàn nhập chi phí trích trước		93.291.370
Các khoản khác	33.203.286	325.100.808
Cộng	<u>2.146.117.407</u>	<u>460.210.360</u>

9. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí bán, thanh lý tài sản cố định	-	337.675.942
Phạt vi phạm hợp đồng	60.000.000	-
Lãi chậm nộp thuế, truy thu thuế	307.111.240	390.547.772
Lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	19.082.597	21.240.529
Thuế GTGT bị truy thu	-	258.783.134
Chi phí các năm trước	-	1.076.031.110
Chi phí khác	4.783.931	15.855.276
Cộng	<u>390.977.768</u>	<u>2.100.133.763</u>

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.702.544.722	12.856.262.422
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành các năm trước	39.843.771	156.083.170
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	<u>4.742.388.493</u>	<u>13.012.345.592</u>

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.055.738.184)	(44.935.283)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<u>(1.055.738.184)</u>	<u>(44.935.283)</u>

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

Đơn vị tính: VND

11. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.853.054.431)	41.914.692.974
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(4.943.648.625)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(1.853.054.431)	36.971.044.349
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	52.499.723	36.135.352
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	(35)	1.023

EPS năm trước được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCG.2022 ngày 22/04/2022.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	271.804.999.225	423.485.409.065
Chi phí nhân công	77.840.581.328	60.944.903.048
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.035.768.304	14.690.760.221
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.431.874.964	46.788.993.274
Chi phí khác bằng tiền	21.555.473.402	15.638.151.832
Cộng	416.668.697.223	561.548.217.440

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

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	15.997.070.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	354.825.324.607	263.442.656.261

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(327.736.807.084)	(155.723.111.531)

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

Đơn vị tính: VND

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 Giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ trong năm như sau:

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Thủ lao của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1.228.736.905	1.190.445.291
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	217.666.673	137.500.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	64.000.000	106.833.334
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	16.000.000	115.000.000
Ông Võ Việt Trung	Thành viên	-	66.666.667
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	64.000.000	53.333.333
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	48.000.000	-
Thủ 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 Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc (đến ngày 17/02/2021)	446.237.179	622.960.941
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc (từ ngày 17/02/2021)	765.342.289	449.202.154
Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	511.985.000	517.721.515
Võ Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	463.985.000	417.842.131
Những người quản lý khác			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
		412.318.782	385.459.198
Cộng		4.238.271.828	4.062.964.564

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

Đơn vị tính: VND

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	2.481.172.920	27.415.462.591
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	35.869.256.400	-
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	-	17.227.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	5.836.433.589	12.966.222.486
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	46.026.690.784	17.581.404.390
		Phải thu ngắn hạn khác	70.839.845	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	598.889.290	1.481.736.960
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp dịch vụ	19.100.000	101.699.000
Công ty CP Bất động sản DIC Lê Đình Thắng	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	8.420.000.000	-
Nguyễn Văn Đa	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.653.182.982	-
		Phải thu ngắn hạn	133.040.005	-
Trần Gia Phúc	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.219.654.000	-
		Phải thu ngắn hạn	20.000.004	-
Nguyễn Tuyết Hoa	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	64.817.002	-
		Tạm ứng kinh doanh	-	16.000.000.000
Nguyễn Văn Tuyên	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-
Nguyễn Văn Tuyên	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	1.200.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-

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 Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Phải thu ngắn hạn khác	35.970.000	-
Lê Đình Thúc	Người có liên quan	Phải thu ngắn hạn khác	24.427.920	-

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố 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 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)
Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	66.236.152.650	5.202.204.869	513.276.305.263	5.677.633.202	23.833.858.283	614.226.154.267
Chi phí bộ phận	(33.942.234.236)	(1.981.711.897)	(452.962.380.905)	(5.359.451.384)	(19.743.905.532)	(513.989.683.955)
Kết quả kinh doanh	32.293.918.414	3.220.492.972	60.313.924.357	318.181.818	4.089.952.751	100.236.470.312
Doanh thu tài chính						1.194.442.049
Chi phí tài chính						(3.428.842.535)
Chi phí bán hàng						(6.831.853.779)
Chi phí QLDN						(34.096.543.571)
Thu nhập khác						460.210.360
Chi phí khác						(2.100.133.763)
Thuế TNDN hiện hành						(13.012.345.592)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						44.935.283
Lợi nhuận sau thuế						42.466.338.764



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 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh V.8 và V.21). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (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 2021 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 30 tháng 03 năm 2023

