

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022  
đã được kiểm toán



**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                               | <b>TRANG</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 2 – 3        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 4            |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 5 – 7        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 8            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 9 – 10       |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất    | 11 – 48      |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn DIC") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **Khái quát**

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

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

Trụ sở chính của Tập đoàn DIC tại số 15 Thi Sách, Phường Thới Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – 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 khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính hợp nhất đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### **Hội đồng Quản trị**

|                           |                    |                       |
|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Ông Nguyễn Thiện Tuấn     | Chủ tịch           |                       |
| Ông Nguyễn Hùng Cường     | Phó Chủ tịch       |                       |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Phó Chủ tịch       | (Từ ngày 18/02/2022)  |
| Ông Hoàng Văn Tăng        | Thành viên         |                       |
| Ông Phan Văn Danh         | Thành viên độc lập |                       |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Thành viên         | (Đến ngày 18/02/2022) |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                           |                   |                                     |
|---------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Ông Hoàng Văn Tăng        | Tổng Giám đốc     |                                     |
| Ông Nguyễn Văn Tùng       | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Tuấn Liêm      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Quang Tín      | Phó Tổng Giám đốc |                                     |
| Ông Trần Văn Đạt          | Phó Tổng Giám đốc | (Từ ngày 18/02/2022)                |
| Ông Phạm Văn Thái         | Phó Tổng Giám đốc | (Từ ngày 24/05/2021 đến 19/01/2022) |
| Ông Chu Văn Thanh         | Phó Tổng Giám đốc | (Đến ngày 18/02/2022)               |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền | Phó Tổng Giám đốc |                                     |

#### **Ủy ban Kiểm toán**

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Ông Phan Văn Danh     | Chủ tịch   |
| Ông Nguyễn Hùng Cường | Thành viên |

#### **Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn DIC trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Nguyễn Hùng Cường – Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 28/GUQ-DIC Corp-HĐQT ngày 01 tháng 10 năm 2021.

Ông Hoàng Văn Tăng – Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC, được Ông Nguyễn Thiện Tuấn – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 11/UQ-DIC Corp-HĐQT ngày 15 tháng 03 năm 2021.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

### **Kiểm toán viên**

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 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 hợp nhất**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2022 của Tập đoàn được trình bày từ trang 05 đến trang 48 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



**Nguyễn Hùng Cường**  
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

**Hoàng Văn Tăng**  
Tổng Giám đốc

Số: 52-2/BCKTHN/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 5 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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 hợp nhất.

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

Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN  
DỊCH VỤ TƯ VẤN  
TÀI CHÍNH KẾ TOÁN  
VÀ KIỂM TOÁN  
NAM VIỆT

Nguyễn Anh Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Kiểm toán viên



Nguyễn Văn Tinh

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

**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                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>10.877.019.373.058</b> | <b>11.214.616.631.891</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>245.914.234.531</b>    | <b>1.000.254.949.868</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 236.424.019.112           | 380.782.411.609           |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 9.490.215.419             | 619.472.538.259           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>176.857.553.417</b>    | <b>2.737.903.082.422</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.2         | 176.857.553.417           | 2.737.903.082.422         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>4.336.772.938.536</b>  | <b>3.433.980.916.361</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 1.219.270.256.242         | 1.176.436.193.206         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 207.703.572.359           | 216.985.822.782           |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.5         | 266.130.000.000           | 259.480.000.000           |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.6         | 2.667.065.407.318         | 1.804.000.043.906         |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | V.7         | (23.397.617.383)          | (22.922.463.533)          |
| 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139        |             | 1.320.000                 | 1.320.000                 |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>V.8</b>  | <b>5.923.303.752.238</b>  | <b>3.844.295.963.880</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 5.925.737.257.822         | 3.848.208.105.002         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (2.433.505.584)           | (3.912.141.122)           |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>194.170.894.336</b>    | <b>198.181.719.360</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.9         | 158.752.644.233           | 178.700.572.461           |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 22.381.668.161            | 3.297.357.939             |
| 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước       | 153        | V.17        | 13.036.581.942            | 16.183.788.960            |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>3.870.776.854.827</b>  | <b>5.632.288.008.979</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>2.381.712.421.430</b>  | <b>4.110.287.408.009</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        | V.6         | 2.381.712.421.430         | 4.110.287.408.009         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>717.459.864.599</b>    | <b>724.974.218.266</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.10        | 674.360.239.308           | 701.883.536.637           |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 1.025.640.804.886         | 1.016.502.724.593         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (351.280.565.578)         | (314.619.187.956)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.11        | 43.099.625.291            | 23.090.681.629            |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 45.413.736.874            | 25.152.826.470            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (2.314.111.583)           | (2.062.144.841)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>V.12</b> | <b>103.767.439.988</b>    | <b>106.656.556.640</b>    |
| - Nguyên giá                                 | 231        |             | 144.455.832.878           | 144.455.832.878           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 232        |             | (40.688.392.890)          | (37.799.276.238)          |



**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                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> |             | <b>126.652.346.287</b>    | <b>115.145.030.948</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        | V.13        | 126.652.346.287           | 115.145.030.948           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>353.684.470.238</b>    | <b>349.246.482.765</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        |             | 317.026.114.937           | 298.617.130.079           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác          | 253        |             | 63.449.160.396            | 63.449.692.377            |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn       | 254        |             | (55.790.805.095)          | (45.820.339.691)          |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn         | 255        |             | 29.000.000.000            | 33.000.000.000            |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b> |             | <b>187.500.312.285</b>    | <b>225.978.312.351</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | V.9         | 26.861.446.992            | 46.705.042.797            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại          | 262        | V.21, VI.11 | 15.451.485.620            | 16.133.082.673            |
| 3. Lợi thế thương mại                      | 269        | V.14        | 145.187.379.673           | 163.140.186.881           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                   | <b>270</b> |             | <b>14.747.796.227.885</b> | <b>16.846.904.640.870</b> |

03052  
 C  
 TRÁCH I  
 DỊCH  
 TÀI CH  
 VÀ F  
 N.  
 1-7

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

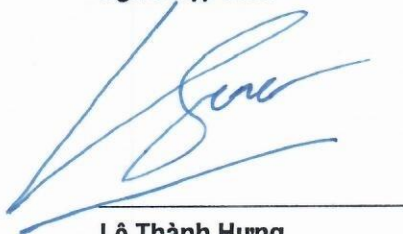
Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022                | 01/01/2022                |
|--|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>  | <b>300</b> |             | <b>6.953.061.220.803</b>  | <b>9.175.421.701.435</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>  | <b>310</b> |             | <b>3.945.743.304.514</b>  | <b>4.670.430.680.530</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                               | 311        | V.15        | 420.025.240.538           | 288.164.675.704           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                         | 312        | V.16        | 1.465.406.822.828         | 1.741.492.216.996         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước                       | 313        | V.17        | 91.019.630.938            | 341.425.092.343           |
| 4. Phải trả người lao động                                   | 314        |             | 37.385.617.689            | 30.673.343.744            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                 | 315        | V.18        | 216.836.539.272           | 146.406.705.834           |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                         | 318        | V.19        | 57.035.413.168            | 56.134.028.642            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                    | 319        | V.20        | 583.380.274.169           | 1.428.251.872.080         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                         | 320        | V.22        | 1.006.741.204.345         | 611.201.075.313           |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn                                | 321        |             | 1.493.234.728             | -                         |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                | 322        |             | 66.419.326.839            | 26.681.669.874            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>  | <b>330</b> |             | <b>3.007.317.916.289</b>  | <b>4.504.991.020.905</b>  |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                          | 336        | V.19        | 117.817.043.372           | 121.191.279.364           |
| 2. Phải trả dài hạn khác                                     | 337        | V.20        | 20.106.000.000            | 20.054.120.000            |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                          | 338        | V.22        | 2.838.326.830.713         | 4.295.452.475.499         |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                           | 341        | V.21, VI.11 | 28.582.175.875            | 63.272.314.440            |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn                                 | 342        |             | 2.485.866.329             | 5.020.831.602             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> |             | <b>7.794.735.007.082</b>  | <b>7.671.482.939.435</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>7.794.735.007.082</b>  | <b>7.671.482.939.435</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                    | 411        | V.23        | 6.098.519.950.000         | 4.998.909.620.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 6.098.519.950.000         | 4.998.909.620.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi  | 411b       |             | -                         | -                         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                      | 412        | V.23        | 1.046.337.538.421         | 1.121.119.538.421         |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu                                   | 414        | V.23        | 10.975.110.000            | 2.812.000.000             |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                                     | 418        | V.23        | 84.687.037.740            | 229.992.552.096           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                         | 421        | V.23        | 297.491.097.067           | 1.111.416.213.358         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 153.362.838.279           | 125.261.932.573           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 144.128.258.788           | 986.154.280.785           |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                           | 429        | V.24        | 256.724.273.854           | 207.233.015.560           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>14.747.796.227.885</b> | <b>16.846.904.640.870</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2023





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
Năm 2022

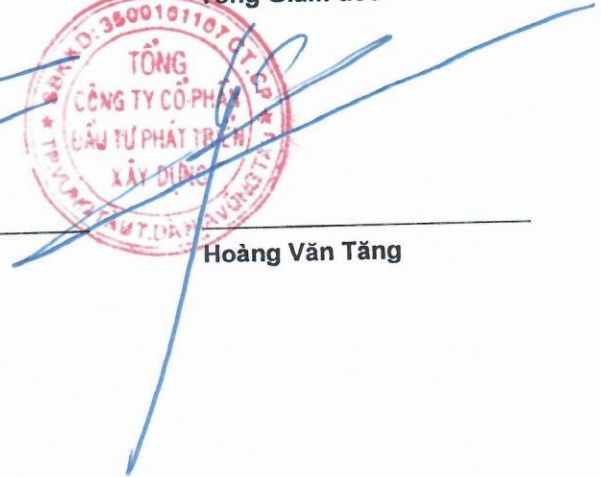
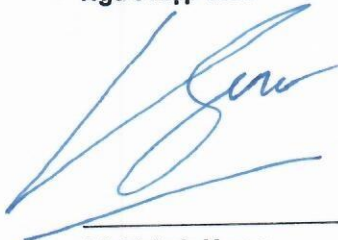
Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số | Năm nay           | Năm trước         |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm                         | 50    | (754.346.120.532) | 597.290.731.864   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60    | 1.000.254.949.868 | 402.938.011.038   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    | 5.405.195         | 26.206.966        |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm                       | 70    | 245.914.234.531   | 1.000.254.949.868 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 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**

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 2.023 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.838).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

**4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn DIC có 10 công ty con trực tiếp và 3 công ty con gián tiếp. Số lượng Công ty con được hợp nhất tại ngày 31/12/2022 là 13 công ty. Thông tin về công ty con được hợp nhất như sau

| Tên Công ty                                    | Địa chỉ   | Ngành nghề kinh doanh chính   | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) |
|--|---|---|----------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Du lịch DIC                       | Số 169 Thùy Vân, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu             | Kinh doanh dịch vụ và thương mại  | 78,30                | 78,30             |
| Công ty CP Thủy Cung DIG                       | Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch, dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao  | 97,0                 | 96,57             |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam | Số 12B, Đường Đinh Công Tráng, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam     | Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, nhà và hạ tầng kỹ thuật                                       | 100                  | 100               |
| Công ty CP Gạch men Anh Em DIC                 | KCN Bắc Chu Lai, Xã Tam Hiệp, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam                     | Sản xuất sản phẩm gốm sứ, bán buôn vật liệu, khai thác khoáng sản   | 89,03                | 89,03             |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1     | Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị | 51,67                | 51,67             |



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

| Tên Công ty   | Địa chỉ  | Ngành nghề kinh doanh chính   | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) |
|---|--|---|----------------------|-------------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) Số 2                        | Số 5, Đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, Phường Thắng Nhất, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình nhà ở, công trình giao thông, thủy lợi; kinh doanh bất động sản | 52,46                | 52,46             |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm nhìn DIC                                 | Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                    | Kinh doanh bất động sản; hoạt động tư vấn quản lý; giáo dục, đào tạo; hoạt động chăm sóc, điều dưỡng                          | 98,67                | 98,67             |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương mại DIC                               | Số 265, Đường Lê Hồng Phong, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                    | Kinh doanh bất động sản; môi giới bất động sản; tư vấn đầu tư, quản lý dự án  | 98,67                | 98,67             |
| Công ty TNHH Đại Phước Thiên An   | Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai  | Kinh doanh bất động sản   | 99,96                | 99,96             |
| Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp DIC          | Số 15 Thi Sách, Phường Thắng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                         | Đầu tư Khu công nghiệp  | 100                  | 100               |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao Vũng Tàu (Sở hữu gián tiếp) | B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan  | 82,24                | 64,39             |
| Công ty CP Sport TOTO Việt Nam (Sở hữu gián tiếp)                         | B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Hoạt động tư vấn quản lý  | 65,70                | 42,31             |
| Công ty CP Phát triển E&S (Sở hữu gián tiếp)                              | B12 Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác  | 98,00                | 63,11             |

Tại ngày 31/12/2022, Tập đoàn có 4 công ty liên kết trực tiếp. Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 là 4 công ty. Thông tin về công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau :

| Tên Công ty                                     | Địa chỉ  | Ngành nghề kinh doanh chính | Tỷ lệ biểu quyết (%) | Tỷ lệ lợi ích (%) |
|---|--|-----------------------------|----------------------|-------------------|
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                | Tòa nhà Ruby Tower - số 12, đường 3 tháng 2, phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | Xây lắp                     | 35,89                | 39,29             |
| Công ty CP bất động sản D.I.C                   | Số 118 Gateway B, phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu               | Bất động sản                | 42,68                | 42,68             |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông | Số 169 Thùy Vân, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                      | Sản xuất bê tông            | 36                   | 36                |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam         | Số 15 Thi Sách, phường Thắng Tam, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu                      | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày   | 43,35                | 43,35             |

1388  
 CÔNG T  
 HIỆM H  
 VỤ T  
 NH K  
 KIỂM T  
 AM VI  
 P. HỒ

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

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

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

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

**1. Kỳ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn DIC áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tập đoàn DIC đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng 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.

Nếu việc hợp nhất kinh doanh liên quan đến các công ty hoặc doanh nghiệp dưới dạng kiểm soát chung, phương pháp cộng giá trị ghi sổ được xác định như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các công ty được hợp nhất theo giá trị ghi sổ trên báo cáo hợp nhất của công ty mẹ tối hậu;

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

- Không có lợi thế thương mại mới phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh; và
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động của các doanh nghiệp hợp nhất kể từ thời điểm phát sinh nghiệp vụ hợp nhất.

**Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

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

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

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

**Công ty liên doanh và công ty liên kết**

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

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

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

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

**2. Lợi thế thương mại**

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

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

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

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 phân giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

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

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

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

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

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

**Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**

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

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

**6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

**7. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay**

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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



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

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

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

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

|                         |             |
|-------------------------|-------------|
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 07 - 35 năm |
| - Máy móc thiết bị      | 04 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải   | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị quản lý      | 04 - 10 năm |
| - Tài sản cố định khác  | 05 năm      |
| - Quyền sử dụng đất     | 38 năm      |
| - Phần mềm quản lý      | 03 năm      |

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

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

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

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

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

**11. 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.

**12. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh**

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

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay**

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

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

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 389.271.274.027 đồng (năm trước là 145.566.982.966 đồng)

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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



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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

**17. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:
  - + Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).
  - + Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**22. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**23. Bên liên quan**

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

**24. Sử dụng các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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:

- Giá trị hợp lý của tài sản thuần ghi nhận tại ngày mua khi hợp nhất kinh doanh;
- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

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



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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                 | 31/12/2022             | 01/01/2022               |
|---------------------------------|------------------------|--------------------------|
|                                 | VND                    | VND                      |
| Tiền mặt                        | 1.616.193.984          | 1.225.970.907            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 234.807.825.128        | 379.556.440.702          |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 9.490.215.419          | 619.472.538.259          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>245.914.234.531</b> | <b>1.000.254.949.868</b> |

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,6%/năm đến 5,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 từ 3%/năm đến 3,65%/năm).

**2. Đầu tư tài chính**

**Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                        | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022               |                          |
|------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                        | Giá gốc<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND  | Giá gốc<br>VND           | Giá trị ghi sổ<br>VND    |
| <b>Ngắn hạn</b>        | <b>176.857.553.417</b> | <b>176.857.553.417</b> | <b>2.737.903.082.422</b> | <b>2.737.903.082.422</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 176.857.553.417        | 176.857.553.417        | 1.546.810.816.439        | 1.546.810.816.439        |
| Trái phiếu (ii)        | -                      | -                      | 1.191.092.265.983        | 1.191.092.265.983        |
| <b>Dài hạn</b>         | <b>29.000.000.000</b>  | <b>29.000.000.000</b>  | <b>33.000.000.000</b>    | <b>33.000.000.000</b>    |
| Trái phiếu (iii)       | 29.000.000.000         | 29.000.000.000         | 33.000.000.000           | 33.000.000.000           |
| <b>Cộng</b>            | <b>205.857.553.417</b> | <b>205.857.553.417</b> | <b>2.770.903.082.422</b> | <b>2.770.903.082.422</b> |

(i) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,7%/năm đến 7,65%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 từ 4,6%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Là các khoản trái phiếu doanh nghiệp với thời hạn đáo hạn là 12 tháng và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 10,5%/năm.

(iii) Là các khoản trái phiếu ngân hàng với thời hạn đáo hạn là 7 năm đến 10 năm và hưởng lãi suất từ 6,5%/năm đến 7,4%/năm.

| Đầu tư vào công ty liên kết                     | Tỷ lệ % |                        | Giá gốc VND |                        |
|---|---------|------------------------|-------------|------------------------|
|   |         |                        |             |                        |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                | 40,01   | 212.842.278.893        | 40,01       | 215.280.054.213        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông | 36      | 46.813.411.087         | 36          | 33.805.301.325         |
| Công ty CP Bất động sản D.I.C                   | 42,68   | 57.370.424.957         | 42,68       | 49.531.774.541         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam         | 43,35   | -                      | 43,35       | -                      |
| <b>Cộng</b>                                     |         | <b>317.026.114.937</b> |             | <b>298.617.130.079</b> |

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày 31/12/2022 như sau :

|  | Công ty CP bất động sản DIC | Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông | Công ty CP Xây dựng DIC Holdings | Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam | Cộng                     |
|--|-----------------------------|---|----------------------------------|---|--------------------------|
| <b>Giá gốc khoản đầu tư</b>                      |                             |   |                                  |   |                          |
| Vào ngày 31/12/2021                              | 19.938.000.000              | 17.982.564.000                                | 171.602.184.500                  | 225.400.000.000                         | 434.922.748.500          |
| Tăng trong năm                                   | -                           | 12.599.940.000                                | -                                | -                                       | 12.599.940.000           |
| Thanh lý trong năm                               | -                           | -   | -                                | -                                       | -                        |
| <b>Vào ngày 31/12/2022</b>                       | <b>19.938.000.000</b>       | <b>30.582.504.000</b>                         | <b>171.602.184.500</b>           | <b>225.400.000.000</b>                  | <b>447.522.688.500</b>   |
| <b>Phần lợi nhuận (lỗ) lũy kế sau khi đầu tư</b> |                             |   |                                  |   |                          |
| Vào ngày 31/12/2021                              | 29.593.774.541              | 15.822.737.325                                | 43.677.869.713                   | (225.400.000.000)                       | (136.305.618.421)        |
| Lợi nhuận (lỗ) được chia Cổ tức                  | 7.838.650.416               | 408.169.762                                   | (2.437.775.320)                  | -                                       | 5.809.044.858            |
|  | -                           | -   | -                                | -                                       | -                        |
| <b>Vào ngày 31/12/2022</b>                       | <b>37.432.424.957</b>       | <b>16.230.907.087</b>                         | <b>41.240.094.393</b>            | <b>(225.400.000.000)</b>                | <b>(130.496.573.563)</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                           |                             |   |                                  |   |                          |
| Vào ngày 31/12/2021                              | 49.531.774.541              | 33.805.301.325                                | 215.280.054.213                  | -                                       | 298.617.130.079          |
| <b>Vào ngày 31/12/2022</b>                       | <b>57.370.424.957</b>       | <b>46.813.411.087</b>                         | <b>212.842.278.893</b>           | <b>-</b>                                | <b>317.026.114.937</b>   |

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                      | 31/12/2022 |                       |                         | 01/01/2022 |                       |                         |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|------------|-----------------------|-------------------------|
|                                      | Tỷ lệ %    | Giá gốc VND           | Dự phòng VND            | Tỷ lệ %    | Giá gốc VND           | Dự phòng VND            |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC  | 14,75      | 41.104.911.284        | (35.734.632.747)        | 14,75      | 41.104.911.284        | (25.775.606.815)        |
| Công ty CP Cao su Phú Riềng - Kratie | 5,00       | 20.000.000.000        | (20.000.000.000)        | 5,00       | 20.000.000.000        | (20.000.000.000)        |
| Công ty CP Vina Đại phước            | 0,1        | 1.610.000.000         | -                       | 0,1        | 1.610.000.000         | -                       |
| Đầu tư dài hạn khác                  |            | 734.249.112           | (56.172.348)            |            | 734.781.093           | (44.732.876)            |
| <b>Cộng</b>                          |            | <b>63.449.160.396</b> | <b>(55.790.805.095)</b> |            | <b>63.449.692.377</b> | <b>(45.820.339.691)</b> |

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

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)        | 429.828.320.169          | 378.731.652.827          |
| Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway              | 276.497.899.593          | 373.095.666.620          |
| Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix         | 108.347.184.716          | 130.062.836.683          |
| Khách hàng Dự án Trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu          | 22.956.895.041           | 22.717.503.041           |
| khách hàng Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu-<br>CSJ | 32.408.117.844           | 25.722.176.143           |
| Công ty CP Green Mark Construction                      | 80.196.899.741           | 46.324.105.353           |
| Công ty TNHH Logistics Cái Mép                          | 79.044.583.162           | 38.973.811.580           |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (ii)              | 189.990.355.976          | 160.808.440.959          |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.219.270.256.242</b> | <b>1.176.436.193.206</b> |

Trong đó:

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Phải thu bên thứ ba                         | 1.212.951.587.414 | 1.166.553.375.196 |
| Phải thu bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 6.318.668.828     | 9.882.818.010     |

- (i) Giá trị khoản phải thu khách hàng từ dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn như trình bày tại Thuyết minh V.22.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải thu khách hàng nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Trả trước cho bên thứ ba                         | 21.203.598.227         | 30.485.848.650         |
| Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 186.499.974.132        | 186.499.974.132        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>207.703.572.359</b> | <b>216.985.822.782</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản trả trước cho người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Phải thu cho vay là bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 266.130.000.000        | 259.480.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>266.130.000.000</b> | <b>259.480.000.000</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản cho vay 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)**

**6. Phải thu khác**

|   | 31/12/2022               | 01/01/2022               |
|---|--------------------------|--------------------------|
|   | VND                      | VND                      |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                               | <b>2.667.065.407.318</b> | <b>1.804.000.043.906</b> |
| Tạm ứng tiền đền bù cho ban bồi thường, giải phóng mặt bằng | 2.202.688.346.922        | 1.389.442.338.257        |
| Dự án Long Tân  | 1.420.721.212.400        | 909.786.187.600          |
| Dự án Bắc Vũng Tàu  | 646.596.064.278          | 415.991.005.638          |
| Dự án Chí Linh  | 128.561.070.244          | 56.855.145.019           |
| Dự án Hiệp Phước  | 4.810.000.000            | 4.810.000.000            |
| Dự án Bàu Trũng   | 2.000.000.000            | 2.000.000.000            |
| Tạm ứng cho nhân viên                                       | 270.430.654.481          | 223.582.828.351          |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                    | 86.937.839.290           | 88.719.304.252           |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay dự thu                           | 37.201.737.979           | 22.216.868.592           |
| Chi hộ  | 26.994.235.792           | 28.434.482.367           |
| Phải thu khác   | 42.812.592.854           | 51.604.222.087           |
| <b>Phải thu dài hạn khác</b>                                | <b>2.381.712.421.430</b> | <b>4.110.287.408.009</b> |
| Hợp tác đầu tư phát triển dự án (i)                         |                          |                          |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Thiên Tân                      | 1.298.153.760.510        | 1.298.153.760.510        |
| Công ty CP Logistics Cái Mép                                | 1.000.000.000.000        | 1.000.000.000.000        |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A                            | 79.999.999.999           | 79.999.999.999           |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC                            | 3.000.000.000            | 3.000.000.000            |
| Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III - Resco                       | -                        | 1.729.119.206.500        |
| Ký quỹ, ký cược dài hạn                                     | 558.660.921              | 14.441.000               |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.048.777.828.748</b> | <b>5.914.287.451.915</b> |

Trong đó:

|   |                 |                 |
|---|-----------------|-----------------|
| Phải thu khác từ Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 153.104.454.981 | 133.987.830.164 |
|---|-----------------|-----------------|

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

**7. Nợ xấu**

|                    | 31/12/2022            |                         | 01/01/2022            |                         |
|--------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                    | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>VND         | Giá trị ghi sổ<br>VND | Dự phòng<br>VND         |
| Ông Lê Văn Hưởng   | 8.318.000.000         | (8.318.000.000)         | 8.318.000.000         | (8.318.000.000)         |
| Ông Nguyễn Sơn Lâm | 6.392.487.348         | (6.392.487.348)         | 6.392.487.348         | (6.392.487.348)         |
| Đối tượng khác     | 8.756.675.634         | (8.687.130.035)         | 8.211.976.185         | (8.211.976.185)         |
| <b>Cộng</b>        | <b>23.467.162.982</b> | <b>(23.397.617.383)</b> | <b>22.922.463.533</b> | <b>(22.922.463.533)</b> |

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

**8. Hàng tồn kho**

|                                     | 31/12/2022               |                        | 01/01/2022               |                        |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                     | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        | Giá gốc<br>VND           | Dự phòng<br>VND        |
| Bất động sản đang xây dựng (*)      | 5.673.146.084.241        | -                      | 3.546.213.482.644        | -                      |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 98.853.671.526           | -                      | 123.176.888.652          | -                      |
| Thành phẩm bất động sản             | 22.109.599.529           | -                      | 46.386.951.092           | -                      |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 71.283.324.366           | (2.433.505.584)        | 76.963.069.897           | (3.912.141.122)        |
| Công cụ, dụng cụ                    | 15.619.620.209           | -                      | 15.890.950.418           | -                      |
| Thành phẩm                          | 41.957.925.315           | -                      | 38.467.254.926           | -                      |
| Hàng mua đang đi đường              | 256.354.182              | -                      | -                        | -                      |
| Hàng hoá                            | 2.510.678.454            | -                      | 1.109.507.373            | -                      |
| <b>Cộng</b>                         | <b>5.925.737.257.822</b> | <b>(2.433.505.584)</b> | <b>3.848.208.105.002</b> | <b>(3.912.141.122)</b> |

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

|   | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (i)                   | 1.966.148.860.619        | 1.903.832.739.363        |
| Dự án Khu du lịch đô thị sinh thái Đại Phước (i)        | 1.321.402.092.703        | 182.184.448.198          |
| Dự án Khu dân cư phường 4, Hậu Giang (i)                | 757.567.320.113          | 384.487.815.123          |
| Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch                  | 481.054.996.650          | 118.691.742.123          |
| Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques                    | 317.718.382.117          | 328.167.936.838          |
| Dự án Block B Pullman, Vũng Tàu                         | 278.262.411.361          | 278.262.411.361          |
| Dự án Khu nhà ở Lam Hạ Center Point, TP. Thủ Lý, Hà Nam | 173.467.496.920          | 61.131.433.437           |
| Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch                 | 56.072.223.031           | 151.647.752.450          |
| Dự án Khu đô thị đường 51B, Vũng Tàu                    | 99.729.793.872           | 39.715.428.238           |
| Các dự án khác  | 221.722.506.855          | 98.091.775.513           |
| <b>Cộng</b>   | <b>5.673.146.084.241</b> | <b>3.546.213.482.644</b> |

(i) Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của các dự án trên đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn được trình bày tại các thuyết minh V.22.

**9. Chi phí trả trước**

|  | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>                              | <b>158.752.644.233</b> | <b>178.700.572.461</b> |
| Chi phí môi giới dự án chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản | 153.589.510.164        | 173.919.519.536        |
| Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ                                   | 2.718.376.208          | 4.066.633.522          |
| Chi phí trả trước khác   | 2.444.757.861          | 714.419.403            |
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>                               | <b>26.861.446.992</b>  | <b>46.705.042.797</b>  |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ                                    | 19.454.570.703         | 38.210.067.626         |
| Chi phí sửa chữa   | 3.016.912.784          | 4.435.441.680          |
| Chi phí trả trước khác   | 4.389.963.505          | 4.059.533.491          |
| <b>Cộng</b>  | <b>185.614.091.225</b> | <b>225.405.615.258</b> |



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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                                   | Nhà cửa vật kiến trúc  | Máy móc thiết bị       | Phương tiện vận tải   | Thiết bị quản lý     | Tài sản cố định khác  | Đơn vị tính: VND<br>Tổng cộng |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                 |                        |                        |                       |                      |                       |                               |
| Số dư đầu năm                     | 583.329.236.207        | 322.636.251.594        | 82.221.447.562        | 8.170.374.200        | 20.145.415.030        | 1.016.502.724.593             |
| Mua trong năm                     | -                      | 4.318.046.922          | 8.468.669.095         | 854.446.778          | 233.013.789           | 13.874.176.584                |
| Đầu tư xây dựng có bản hoàn thành | 1.824.798.603          | -                      | -                     | 608.227.758          | 190.688.490           | 2.623.714.851                 |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                      | (2.930.423.628)        | (3.039.047.734)       | (1.226.711.597)      | (213.369.112)         | (7.409.552.071)               |
| Khác                              | -                      | (21.895.435)           | 71.636.364            | -                    | -                     | 49.740.929                    |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>585.154.034.810</b> | <b>324.001.979.453</b> | <b>87.722.705.287</b> | <b>8.406.337.139</b> | <b>20.355.748.197</b> | <b>1.025.640.804.886</b>      |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>     |                        |                        |                       |                      |                       |                               |
| Số dư đầu năm                     | 75.310.072.156         | 183.623.718.493        | 43.953.206.519        | 6.375.070.535        | 5.357.120.253         | 314.619.187.956               |
| Khấu hao trong năm                | 14.726.708.073         | 18.956.465.544         | 6.611.279.093         | 1.043.628.455        | 2.178.823.381         | 43.516.904.546                |
| Thanh lý, nhượng bán              | -                      | (2.930.423.628)        | (2.607.135.818)       | (1.164.909.397)      | (131.162.646)         | (6.833.631.489)               |
| Khác                              | -                      | (21.895.435)           | -                     | -                    | -                     | (21.895.435)                  |
| <b>Số dư cuối năm</b>             | <b>90.036.780.229</b>  | <b>199.627.864.974</b> | <b>47.957.349.794</b> | <b>6.253.789.593</b> | <b>7.404.780.988</b>  | <b>351.280.565.578</b>        |
| <b>Giá trị còn lại</b>            |                        |                        |                       |                      |                       |                               |
| Tại ngày đầu năm                  | 508.019.164.051        | 139.012.533.101        | 38.268.241.043        | 1.795.303.665        | 14.788.294.777        | 701.883.536.637               |
| Tại ngày cuối năm                 | 495.117.254.581        | 124.374.114.479        | 39.765.355.493        | 2.152.547.546        | 12.950.967.209        | 674.360.239.308               |

Một số tài sản cố định của Tập đoàn DIC vào ngày 31/12/2022 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn được trình bày tại Thuyết minh V.22.

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

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

|                               | Quyền sử dụng đất     | Phần mềm máy tính    | Tổng cộng             |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 23.460.827.470        | 1.691.999.000        | 25.152.826.470        |
| Mua trong năm                 | 20.401.500.000        | 387.147.404          | 20.788.647.404        |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                     | (527.737.000)        | (527.737.000)         |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>43.862.327.470</b> | <b>1.551.409.404</b> | <b>45.413.736.874</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm                 | 1.452.060.213         | 610.084.628          | 2.062.144.841         |
| Khấu hao trong năm            | 142.870.476           | 296.887.862          | 439.758.338           |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                     | (187.791.596)        | (187.791.596)         |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>1.594.930.689</b>  | <b>719.180.894</b>   | <b>2.314.111.583</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                       |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 22.008.767.257        | 1.081.914.372        | 23.090.681.629        |
| Tại ngày cuối năm             | <b>42.267.396.781</b> | <b>832.228.510</b>   | <b>43.099.625.291</b> |

**12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: VND

|                               | Quyền sử dụng đất và hạ tầng cho thuê |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                       |
| Số dư đầu năm                 | 144.455.832.878                       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>144.455.832.878</b>                |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                       |
| Số dư đầu năm                 | 37.799.276.238                        |
| Khấu hao trong năm            | 2.889.116.652                         |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>40.688.392.890</b>                 |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                       |
| Tại ngày đầu năm              | 106.656.556.640                       |
| Tại ngày cuối năm             | <b>103.767.439.988</b>                |

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

**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|  | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| Nhà máy gạch men                                     | 47.391.094.628         | 47.391.094.628         |
| Dự án Khu du lịch sinh thái vui chơi giải trí Ba Sao | 40.058.147.774         | 36.620.322.846         |
| Khác   | 39.203.103.885         | 31.133.613.474         |
| <b>Cộng</b>  | <b>126.652.346.287</b> | <b>115.145.030.948</b> |

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

**14. Lợi thế thương mại**

|                       | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm         | 163.140.186.881        | 39.297.852.888         |
| Tăng trong năm        | -                      | 129.888.678.963        |
| Phân bổ trong năm     | (17.952.807.208)       | (6.046.344.970)        |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>145.187.379.673</b> | <b>163.140.186.881</b> |

**15. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | 31/12/2022<br>VND      | 01/01/2022<br>VND      |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả bên thứ ba</b>                         | <b>381.297.671.361</b> | <b>189.440.449.029</b> |
| Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam                      | 40.640.917.329         | -                      |
| Phải trả người bán khác (i)                        | 340.656.754.032        | 189.440.449.029        |
| <b>Phải trả bên liên quan (Thuyết minh VIII.2)</b> | <b>38.727.569.177</b>  | <b>98.724.226.675</b>  |
| <b>Cộng</b>  | <b>420.025.240.538</b> | <b>288.164.675.704</b> |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có phải trả người bán nào chiếm 10% trở lên trên tổng số dư.

**16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|   | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Bên thứ ba</b>                                   |                          |                          |
| Khách hàng Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên        | 1.086.756.349.110        | 900.874.843.712          |
| Khách hàng Dự án du lịch Đô thị Sinh thái Đại Phước | 111.620.206.117          | 106.966.657.130          |
| Khách hàng Dự án Khu phức hợp Cap Saint Jacques     | 83.368.722.712           | 326.741.275.791          |
| Khách hàng Dự án Chung cư Vũng Tàu Gateway          | 56.602.494.874           | 139.501.821.945          |
| Khách hàng Dự án Khu trung tâm Chí Linh - Vũng Tàu  | 50.168.792.579           | 50.168.792.579           |
| Khách hàng Dự án Khu dân cư Hiệp Phước              | 49.231.742.611           | 173.471.255.601          |
| Khách hàng Dự án Khu căn hộ cao cấp DIC Phoenix     | 3.266.370.125            | 23.574.364.287           |
| Khách hàng các dự án khác                           | 24.392.144.700           | 20.193.205.951           |
| <b>Cộng</b>   | <b>1.465.406.822.828</b> | <b>1.741.492.216.996</b> |



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

**17. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu nhà nước**

|                                    | 01/01/2022             | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực<br>nộp trong năm | 31/12/2022            |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                   |
| <b>Thuế phải nộp</b>               | <b>341.425.092.343</b> | <b>182.405.155.670</b>   | <b>432.810.617.075</b>      | <b>91.019.630.938</b> |
| Thuế giá trị gia tăng đầu ra       | 6.381.447.553          | 38.772.319.282           | 38.707.332.106              | 6.446.434.729         |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt             | 60.027.274             | 593.950.010              | 601.980.314                 | 51.996.970            |
| Thuế xuất, nhập khẩu               | -                      | 91.352.030               | 91.352.030                  | -                     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp         | 244.664.842.871        | 41.429.529.642           | 257.135.449.491             | 28.958.923.022        |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 2.427.703.164          | 5.994.499.424            | 7.711.343.245               | 710.859.343           |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất      | (16.475.821.974)       | 16.197.033.961           | 44.554.225.547              | 51.284.443.560        |
| Các loại thuế khác                 | 104.366.893.455        | 79.053.896.559           | 83.736.359.580              | 3.566.973.314         |
| Các khoản phải nộp khác            | -                      | 272.574.762              | 272.574.762                 | -                     |
| <b>Thuế phải thu</b>               | <b>16.183.788.960</b>  | <b>12.924.814.766</b>    | <b>9.777.607.748</b>        | <b>13.036.581.942</b> |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp | 16.141.225.351         | 12.894.107.302           | 9.727.268.519               | 12.974.386.568        |
| Thuế thu nhập cá nhân              | 13.771.384             | 1.915.239                | 10.286.760                  | 22.142.905            |
| Các loại thuế khác                 | 28.732.325             | 28.732.325               | 40.052.469                  | 40.052.469            |
| Các khoản phải nộp khác            | 59.900                 | 59.900                   | -                           | -                     |

**18. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                          | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
|                          | VND                    | VND                    |
| <b>Bên thứ ba</b>        |                        |                        |
| Chi phí các dự án        | 149.993.164.908        | 60.407.413.012         |
| Chi phí lãi vay phải trả | 59.333.980.813         | 81.698.368.148         |
| Chi phí phải trả khác    | 7.509.393.551          | 4.300.924.674          |
| <b>Cộng</b>              | <b>216.836.539.272</b> | <b>146.406.705.834</b> |

**19. Doanh thu chưa thực hiện**

|  | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>57.035.413.168</b>  | <b>56.134.028.642</b>  |
| Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước | 3.374.235.992          | 3.374.235.992          |
| Doanh thu khác                                   | 53.661.177.176         | 52.759.792.650         |
| <b>Dài hạn</b>                                   | <b>117.817.043.372</b> | <b>121.191.279.364</b> |
| Doanh thu nhận trước cho thuê sân golf Đại Phước | 117.817.043.372        | 121.191.279.364        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>174.852.456.540</b> | <b>177.325.308.006</b> |



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

**20. Phải trả khác**

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022               |
|---|------------------------|--------------------------|
|   | VND                    | VND                      |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                   | <b>583.380.274.169</b> | <b>1.428.251.872.080</b> |
| Nhận đặt cọc chuyển nhượng dự án                | 230.396.515.470        | 1.098.011.652.900        |
| Lợi nhuận được chia từ hợp tác kinh doanh       | 136.388.584.457        | 116.388.584.457          |
| Lệ phí trước bạ, quỹ bảo trì chung cư (i)       | 76.167.099.268         | 96.536.008.445           |
| Chi phí đền bù, giải tỏa phải trả               | 29.726.027.982         | 24.773.442.950           |
| Phải trả ông Phan Văn Bình                      | 26.627.957.846         | 40.549.957.848           |
| Nhận đặt cọc từ khách hàng                      | 15.541.588.589         | 14.163.848.004           |
| Nhận ký quỹ, ký cược                            | 13.470.527.500         | 9.035.327.500            |
| Phải trả khác                                   | 55.061.973.057         | 28.748.049.976           |
| <b>Phải trả dài hạn khác</b>                    | <b>20.106.000.000</b>  | <b>20.054.120.000</b>    |
| Nhận hợp tác đầu tư các dự án bất động sản (ii) | 19.600.000.000         | 19.600.000.000           |
| Nhận ký quỹ, ký cược khác                       | 506.000.000            | 454.120.000              |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>603.486.274.169</b> | <b>1.448.305.992.080</b> |

Trong đó:

Phải trả khác là Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) 35.953.603.289 35.918.389

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

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

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

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>  | <b>15.451.485.620</b> | <b>16.013.469.927</b> |
| Lợi nhuận chưa thực hiện               | 15.451.485.620        | 16.013.469.927        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b> | <b>28.582.175.875</b> | <b>63.272.314.442</b> |
| Dự phòng Công ty con                   | 28.582.175.875        | 63.272.314.442        |

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

**22. Vay và nợ thuê tài chính**

|  | 01/01/2022<br>VND        | Tăng<br>VND              | Giảm<br>VND              | 31/12/2022<br>VND        |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn – Bên thứ ba</b>               | <b>611.201.075.313</b>   | <b>1.785.135.595.310</b> | <b>1.389.595.466.278</b> | <b>1.006.741.204.345</b> |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.2)               | 288.531.530.802          | 1.200.017.711.276        | 1.044.681.261.764        | 443.867.980.314          |
| Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh 22.3)     | 313.423.384.511          | 348.106.904.041          | 315.469.884.514          | 346.060.404.038          |
| Vay cá nhân (Thuyết minh 22.1)                 | 9.246.160.000            | 237.010.979.993          | 29.444.320.000           | 216.812.819.993          |
| <b>Vay dài hạn – Bên thứ ba</b>                | <b>4.295.452.475.499</b> | <b>420.642.323.585</b>   | <b>1.877.767.968.371</b> | <b>2.838.326.830.713</b> |
| Vay ngân hàng (Thuyết minh 22.3)               | 897.101.547.384          | 417.967.723.585          | 351.012.979.041          | 964.056.291.928          |
| Trái phiếu thường phát hành (Thuyết minh 22.4) | 3.387.249.328.115        | -                        | 1.525.412.189.330        | 1.861.837.138.785        |
| Vay cá nhân                                    | 11.101.600.000           | 2.674.600.000            | 1.342.800.000            | 12.433.400.000           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>4.906.653.550.812</b> | <b>2.205.777.918.895</b> | <b>3.267.363.434.649</b> | <b>3.845.068.035.058</b> |

22.1. Chi tiết số dư các khoản vay ngắn hạn cá nhân như sau:

| Cá nhân              | Số dư cuối năm<br>VND  | Lãi suất<br>(%/năm) | Tài sản đảm bảo |
|----------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| Ông Đào Thanh Phương | 189.500.000.000        | 6,0%                | Tín chấp        |
| Vay cá nhân khác     | 27.312.819.993         | 6%-10%              | Tín chấp        |
| <b>Cộng</b>          | <b>216.812.819.993</b> |                     |                 |

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

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

| Ngân hàng   | Số dư cuối năm<br>VND  | Lãi suất<br>(%/năm) | Tài sản đảm bảo  |
|---|------------------------|---------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu  | 26.739.608.358         | 8,1%-10,2%          | Quyền sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại phường 5, thành phố Vũng Tàu; tài sản trên đất tại Biệt thự Tiên Sa và Văn phòng làm việc tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu với tổng giá trị thế chấp 22.766.000.000 đồng.   |
|   | 152.262.648.598        | 7,9%-10,7%          | Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, BRVT; Hợp đồng tiền gửi, máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860   |
|   | 81.665.786.108         | 8,2%-13%            | Máy móc thiết bị; Vật liệu phụ, trang thiết bị; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Giai đoạn 1, tỉnh Vĩnh Phúc<br><br>Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 431, số 422, số 423, số 430 tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai | 100.000.000.000        | 9,5%                | 12.996,8 m2 đất ở theo GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN981924 do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 20/5/2014 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 194.952.000.000 đồng.   |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - chi nhánh Chu Lai  | 20.000.000.000         | 7,5%                | Máy móc thiết bị của Công ty Cổ phần gạch men Anh Em DIC   |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - chi nhánh Vũng Tàu                       | 20.132.982.850         | 7%-13%              | Quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công sử dụng vốn vay của Ngân hàng  |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam   | 36.816.954.400         | 5,5%-9,5%           | Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình   |
| Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam  | 6.250.000.000          | 7,1%-8,5%           | Máy bơm tĩnh Huijie, cần phân phối bơm bê tông Zoomwolf, ống thép đúc chịu áp lực ST52; Tài sản bảo đảm từ bên thứ ba  |
| <b>Cộng</b>   | <b>443.867.980.314</b> |                     |  |

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

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

| Ngân hàng   | Số dư cuối năm<br>VND | Phân loại thành<br>nợ đến hạn trả<br>VND | Thời hạn vay                        | Lãi suất<br>(%/năm) | Tài sản đảm bảo   |
|---|-----------------------|--|-------------------------------------|---------------------|---|
| Ngân hàng TMCP<br>Công Thương Việt<br>Nam - chi nhánh Bình<br>Xuyên | 473.814.458.320       | 211.474.000.000                          | Đến ngày 25<br>tháng 12 năm<br>2024 | 13,0%               | <p>95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 30.195 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3.</p> <p>- 133 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 26.690,9 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.</p> <p>- Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, cổng, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3.</p> <p>- 570 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 84.299,4 m<sup>2</sup>.</p> <p>- Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đầu ra của các tài sản hình thành từ DA Nam Vĩnh Yên, GĐ1, PK2,3.</p> |

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

|  |                          |                        |                               |       |   |
|--|--------------------------|------------------------|-------------------------------|-------|---|
|  | 136.000.000.000          | 20.000.000.000         | Đến ngày 01 tháng 11 năm 2028 | 11,5% | Thửa đất số 667 với diện tích 7.920 m2 tại Phường Khai Quang, Thành phố Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc, tờ bản đồ số 16, thửa đất số 805 và 806 với diện tích 17.341 m2 tại Xã Thanh Trù, Thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án khu tổ hợp Khách sạn DIC Star.<br>- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần đầu tư phát triển xây dựng phát sinh từ Dự án Khu tổ hợp Khách sạn DIC Star. |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu | 244.230.118.971          | -                      | Đến ngày 01 tháng 12 năm 2025 | 8,9%  | Quyền tài sản từ 834.644,6 m2 tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, thành phố Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang; 435 thửa đất có tổng diện tích 169.006 m2, 230 thửa đất có tổng diện tích 25.517,8 m2 tại dự án Khu Dân cư Vị Thanh, phường 4, TP.Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.  |
|  | 14.725.000.000           | 4.300.000.000          | Đến ngày 07 tháng 05 năm 2027 | 8,0%  | Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu  |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu            | 440.897.618.678          | 110.224.404.038        | Đến ngày 16 tháng 03 năm 2026 | 10,5% | Toàn bộ tài sản và quyền tài sản phát sinh từ dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (diện tích 19,6ha) tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, Quyền sử dụng 9.282 m2 đất ở đô thị và toàn bộ tài sản hình thành trên đất tại Phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu và Quyền sử dụng 4.082,6 m2 đất thương mại, dịch vụ và công trình xây dựng trên đất là Trung tâm Hội nghị triển lãm Quốc tế thành phố Vũng Tàu, do Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phương Nam thế chấp bảo lãnh.  |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong  | 449.499.997              | 62.000.000             | Đến ngày 31 tháng 3 năm 2030  | 10,0% | Xe ô tô Mitsubishi 92A-280.63   |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.310.116.695.966</b> | <b>346.060.404.038</b> |                               |       |   |

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

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

|                              | 01/01/2022<br>VND        | Tăng<br>VND | Giảm/(phân bổ chi phí<br>phát hành trái phiếu)<br>VND | 31/12/2022<br>VND        |
|------------------------------|--------------------------|-------------|---|--------------------------|
| Trái phiếu thường phát hành  | 3.500.000.000.000        | -           | 1.600.000.000.000                                     | 1.900.000.000.000        |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (112.750.671.885)        | -           | (74.587.810.670)                                      | (38.162.861.215)         |
| <b>Cộng</b>                  | <b>3.387.249.328.115</b> | <b>-</b>    | <b>1.525.412.189.330</b>                              | <b>1.861.837.138.785</b> |

Đây là các khoản huy động bằng việc phát hành trái phiếu thường theo mệnh giá bằng Đồng Việt Nam bởi Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh (HDBank), bao gồm ba (3) Trái Phiếu với tổng mệnh giá là 3.500.000.000.000 đồng, chi tiết:

- Trái phiếu DIGH2124001: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 16/09/2024.

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10/11/2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10/11/2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2022 là 461.000.000.000 đồng.

- Trái Phiếu DIGH2124003: tổng giá trị 1.500.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 26/11/2024. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 233 ngày 10/11/2022 thông qua phương án mua lại trái phiếu trước hạn và được sự đồng ý bán lại trái phiếu trước hạn của chủ sở hữu trái phiếu. Vào ngày 10/11/2022, Tập đoàn DIC đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng trái phiếu. Tổng giá trị trái phiếu còn lại đang lưu hành sau khi mua lại đến 31 tháng 12 năm 2022 là 439.000.000.000 đồng.

Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên ba (3) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án "Khu Đô thị du lịch Long Tân" diện tích khoảng 331,9 ha, thuộc địa phận xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC. Quyền sử dụng đất của 80 thửa đất tại Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu thế chấp tại HDBank thuộc sở hữu của Tập đoàn DIC.

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

**23. Vốn chủ sở hữu**

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

|  | Đơn vị tính: VND          |                          |                            |                          |                                      |                          |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
|  | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần  | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                             | <b>3.184.925.510.000</b>  | <b>296.708.538.421</b>   | <b>1.550.200.000</b>       | <b>215.043.954.655</b>   | <b>1.034.315.397.871</b>             | <b>4.732.543.600.947</b> |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu                              | 913.984.110.000           | -                        | -                          | -                        | (913.984.110.000)                    | -                        |
| Phát hành cổ phiếu người lao động (i)                  | 150.000.000.000           | 74.782.000.000           | -                          | -                        | -                                    | 224.782.000.000          |
| Phát hành cổ phiếu riêng lẻ (ii)                       | 750.000.000.000           | 749.802.000.000          | -                          | -                        | -                                    | 1.499.802.000.000        |
| Lãi trong năm trước                                    | -                         | -                        | -                          | -                        | 986.154.280.785                      | 986.154.280.785          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                            | -                         | -                        | -                          | 14.948.597.441           | (14.948.597.441)                     | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                         | -                         | -                        | -                          | -                        | (36.294.805.416)                     | (36.294.805.416)         |
| Công ty con tăng vốn bằng chia cổ tức<br>bằng cổ phiếu | -                         | -                        | 1.261.800.000              | -                        | (1.261.800.000)                      | -                        |
| Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công<br>ty con    | -                         | -                        | -                          | -                        | 57.435.847.559                       | 57.435.847.559           |
| Biến động khác   | -                         | (173.000.000)            | -                          | -                        | -                                    | (173.000.000)            |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                            | <b>4.998.909.620.000</b>  | <b>1.121.119.538.421</b> | <b>2.812.000.000</b>       | <b>229.992.552.096</b>   | <b>1.111.416.213.358</b>             | <b>7.464.249.923.875</b> |

- (i) Ngày 31/08/2021, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc phát hành 15.000.000 cổ phiếu phổ thông hạn chế chuyển nhượng 03 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành với giá phát hành là 15.000 đồng/cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Tổng Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHCĐ ngày 22/04/2021 với mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2021 bao gồm chi trả lương, chi phí quản lý, chi đầu tư cho các dự án sử dụng nguồn vốn tự có, chi trả công nợ. Tổng tiền thu ròng từ đợt phát hành là 224.967.000.000 đồng đã được Tập đoàn DIC sử dụng để thanh toán các khoản theo như mục đích phát hành và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- (ii) Ngày 07/10/2021, Tập đoàn DIC đã hoàn thành việc phát hành 750.000.000 cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu với giá phát hành 15.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường số 02/2021/NQ-ĐHCĐ ngày 28/01/2021 với mục đích sử dụng vốn là đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Phường 12, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 14/01/2022, Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 192A/2022/NQ-DIC Corp-HĐQT thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2021. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 1.499.802.000.000 đồng, số tiền đã giải ngân tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.178.418.228.312 đồng cho mục đích sử dụng vốn phù hợp với Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông, Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã phê duyệt thông qua.

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

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Đơn vị tính: VND

|  | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư vốn<br>cổ phần  | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng                |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Số dư đầu năm nay</b>   | <b>4.998.909.620.000</b>  | <b>1.121.119.538.421</b> | <b>2.812.000.000</b>       | <b>229.992.552.096</b>   | <b>1.111.416.213.358</b>             | <b>7.464.249.923.875</b> |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)  | 849.728.490.000           | -                        | -                          | -                        | (849.728.490.000)                    | -                        |
| Tăng vốn bằng nguồn thặng dư vốn cổ phần<br>và quỹ đầu tư phát triển (i) | 249.881.840.000           | (74.782.000.000)         | -                          | (175.099.840.000)        | -                                    | -                        |
| Lãi trong năm nay  | -                         | -                        | -                          | -                        | 144.128.258.788                      | 144.128.258.788          |
| Trích quỹ đầu tư phát triển  | -                         | -                        | -                          | 29.792.750.013           | (29.792.750.013)                     | -                        |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi   | -                         | -                        | -                          | -                        | (70.123.917.862)                     | (70.123.917.862)         |
| Công ty con tăng vốn bằng chia cổ tức bằng<br>cổ phiếu                   | -                         | -                        | 8.163.110.000              | -                        | (8.163.110.000)                      | -                        |
| Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ sở hữu công ty<br>con                      | -                         | -                        | -                          | 1.575.631                | (245.107.204)                        | (243.531.573)            |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>  | <b>6.098.519.950.000</b>  | <b>1.046.337.538.421</b> | <b>10.975.110.000</b>      | <b>84.687.037.740</b>    | <b>297.491.097.067</b>               | <b>7.538.010.733.228</b> |

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

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

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

|                             | Năm nay<br>VND    | Năm trước<br>VND  |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu      |                   |                   |
| Vốn góp đầu năm             | 4.998.909.620.000 | 3.184.925.510.000 |
| Vốn góp tăng trong năm      | 1.099.610.330.000 | 1.813.984.110.000 |
| Vốn góp giảm trong năm      | -                 | -                 |
| Vốn góp cuối năm            | 6.098.519.950.000 | 4.998.909.620.000 |
| Cổ tức đã chia              | 849.728.490.000   | 913.984.110.000   |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 849.728.490.000   | 913.984.110.000   |

**c) Cổ phiếu**

|  | 31/12/2022<br>Cổ phiếu | 01/01/2022<br>Cổ phiếu |
|--|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 609.851.995            | 499.890.962            |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 609.851.995            | 499.890.962            |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 609.851.995            | 499.890.962            |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -                      | -                      |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 609.851.995            | 499.890.962            |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 609.851.995            | 499.890.962            |

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

**24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

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

|   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm   | 207.233.015.560        | 57.585.629.424         |
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông không kiểm soát trong năm | 47.237.777.683         | 3.786.992.001          |
| Tăng/(giảm) vốn của cổ đông không kiểm soát                   | 2.905.000.000          | (3.100.000.000)        |
| Tăng/(giảm) do thay đổi tỷ lệ lợi ích trong năm               | 243.531.573            | (57.435.847.559)       |
| Tăng do mua mới, thành lập công ty con                        | -                      | 209.115.101.880        |
| Giảm do chia cổ tức   | -                      | (629.100.000)          |
| Giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | (895.050.962)          | (2.089.760.186)        |
| <b>Số dư cuối năm</b>   | <b>256.724.273.854</b> | <b>207.233.015.560</b> |

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

|                   | Đơn vị | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------|--------|------------|------------|
| Ngoại tệ các loại | USD    | 523,85     | 537,05     |



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

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

**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                      | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 1.167.234.417.277        | 1.994.281.526.667        |
| Doanh thu hoạt động xây dựng         | 307.446.838.456          | 196.893.983.488          |
| Doanh thu bán thành phẩm             | 276.145.187.726          | 239.488.967.634          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 174.954.178.910          | 155.071.790.953          |
| Doanh thu bán hàng hóa               | 4.441.971.363            | -                        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>1.930.222.593.732</b> | <b>2.585.736.268.742</b> |

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                       | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiết khấu thương mại | 968.484.798           | 157.284.399           |
| Giảm giá hàng bán     | 1.441.614.777         | 1.316.703.771         |
| Hàng bán bị trả lại   | 31.123.771.880        | 15.573.436.133        |
| <b>Cộng</b>           | <b>33.533.871.455</b> | <b>17.047.424.303</b> |

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

|  | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản | 1.137.527.099.164        | 1.978.714.806.170        |
| Doanh thu thuần hoạt động xây dựng         | 307.446.838.456          | 196.893.983.488          |
| Doanh thu thuần bán thành phẩm             | 272.318.634.384          | 238.008.263.828          |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ           | 174.954.178.910          | 155.071.790.953          |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa               | 4.441.971.363            | -                        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.896.688.722.277</b> | <b>2.568.688.844.439</b> |

**Trong đó:**

|  |               |               |
|--|---------------|---------------|
| Doanh thu thuần với Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2) | 4.187.152.834 | 5.129.596.502 |
|--|---------------|---------------|

**4. Giá vốn hàng bán**

|                                    | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 596.812.277.849          | 1.204.652.975.159        |
| Giá vốn hoạt động xây dựng         | 255.656.266.997          | 159.850.629.537          |
| Giá vốn thành phẩm                 | 282.665.039.371          | 244.069.463.370          |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ           | 124.794.172.650          | 120.625.646.889          |
| Giá vốn hàng hóa                   | 4.449.498.858            | -                        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.264.377.255.725</b> | <b>1.729.198.714.955</b> |



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

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 86.609.594.802        | 32.017.274.631        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá       | 177.846.362           | 7.864.498             |
| Lãi bán các khoản đầu tư    | 2.043.458             | 4.035.136.920         |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 16.381.119            | 488.415.493           |
| Khác                        | 246.520               | 627.780               |
| <b>Cộng</b>                 | <b>86.806.112.261</b> | <b>36.549.319.322</b> |

**6. Chi phí tài chính**

|   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay                           | 243.164.900.279        | 96.056.007.775         |
| Chi phí phát hành trái phiếu              | 11.352.380.952         | 3.327.958.252          |
| Chi phí dự phòng đầu tư tài chính         | 9.970.465.404          | 6.396.680.177          |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                      | 25.326.639             | 1.157.030              |
| Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính | -                      | 1.000.000.000          |
| Chi phí tài chính khác                    | 375.522.435            | 268.449.188            |
| <b>Cộng</b>                               | <b>264.888.595.709</b> | <b>107.050.252.422</b> |

**7. Chi phí bán hàng**

|                             | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí môi giới, quảng cáo | 64.197.854.776         | 164.050.658.846        |
| Chi phí cho nhân viên       | 12.324.053.063         | 12.096.775.237         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài   | 13.651.363.376         | 12.343.662.318         |
| Chi phí khác                | 11.886.410.727         | 8.643.238.252          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>102.059.681.942</b> | <b>197.134.334.653</b> |

**8. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                    | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí cho nhân viên              | 94.122.214.705         | 77.050.993.907         |
| Chi phí phân bổ lợi thế thương mại | 17.952.807.208         | 6.046.344.970          |
| Chi phí giao tế                    | 11.512.707.790         | 11.226.287.101         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định   | 5.776.476.555          | 5.153.896.594          |
| Chi phí bằng tiền khác             | 44.453.457.313         | 55.061.834.164         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>173.817.663.571</b> | <b>154.539.356.736</b> |

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

**9. Thu nhập khác**

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND       |
|---|-----------------------|------------------------|
| Lãi từ được giảm khoản nợ phải trả                  | 15.000.000.000        | 15.000.000.000         |
| Lãi thanh lý tài sản cố định                        | 1.333.657.383         | -                      |
| Thu từ các khoản vi phạm hợp đồng                   | 1.078.465.996         | 3.202.658.413          |
| Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn và chuyển nhượng | -                     | 861.965.672.025        |
| Thu nhập khác                                       | 11.203.970.802        | 6.574.556.389          |
| <b>Cộng</b>   | <b>28.616.094.181</b> | <b>886.742.886.827</b> |

**10. Chi phí khác**

|                             | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Các khoản phạt              | 7.443.718.289         | 3.415.735.116         |
| Lỗ thanh lý tài sản cố định | -                     | 61.284.074.534        |
| Chi phí khác                | 6.546.033.740         | 24.511.641.298        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>13.989.752.029</b> | <b>89.211.450.948</b> |

**11. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

**a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế. Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

|  | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND       |
|--|----------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế   | 198.787.024.601      | 1.281.556.948.813      |
| Thuế tính ở thuế suất 20%  | 39.757.404.920       | 256.311.389.763        |
| Điều chỉnh:  |                      |                        |
| Lợi thế thương mại phân bổ   | 3.590.561.442        | 1.209.268.994          |
| Chi phí không được khấu trừ  | 8.065.089.025        | 27.763.670.821         |
| Lỗ tính thuế không ghi nhận thuế hoãn lại  | 2.382.083.323        | 14.678.182.501         |
| Sử dụng lỗ tính thuế   | (46.012.625.749)     | (160.271.952)          |
| Phần lỗ trong công ty liên kết   | (621.625.537)        | (13.342.001.588)       |
| Thu nhập từ cổ tức lợi nhuận được chia   | (308.056)            | (96.321.459)           |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư   | 260.408.762          | 4.755.095.453          |
| Giảm thu nhập do góp vốn tài sản vào công ty con   | -                    | 2.338.802.253          |
| Thuế TNDN trích thừa các năm trước   | -                    | (594.780.725)          |
| Khác   | -                    | (1.247.358.033)        |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (*)</b>  | <b>7.420.988.130</b> | <b>291.615.676.027</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: |                      |                        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hiện hành   | 41.429.529.642       | 291.120.609.581        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp - hoãn lại  | (34.008.541.512)     | 495.066.446            |
|  | <b>7.420.988.130</b> | <b>291.615.676.027</b> |

(\*) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế có bao gồm loại trừ chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo tính toán của Tập đoàn. Số liệu này chưa qua kiểm tra của cơ quan thuế.



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

**b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

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

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

|   | Năm nay<br>VND                 | Năm trước<br>VND               |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | 16.133.082.673                 | 17.718.120.436                 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | <u>(63.272.314.440)</u>        | <u>(64.362.285.757)</u>        |
| Số dư đầu năm                                     | (47.139.231.767)               | (46.644.165.321)               |
| Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 34.268.950.274                 | 3.170.057.692                  |
| Phát sinh do hợp nhất kinh doanh trong năm        | <u>(260.408.762)</u>           | <u>(3.665.124.138)</u>         |
| <b>Số dư cuối năm</b>                             | <b><u>(13.130.690.255)</u></b> | <b><u>(47.139.231.767)</u></b> |
| Trong đó:   |                                |                                |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                    | <u>15.451.485.620</u>          | <u>16.133.082.673</u>          |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                   | <u>(28.582.175.875)</u>        | <u>(63.272.314.440)</u>        |

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND    |
|--|--------------------|---------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của công ty mẹ    | 144.128.258.788    | 986.154.280.785     |
| Các khoản điều chỉnh   | -                  | (70.123.917.862)    |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ | 144.128.258.788    | 916.030.362.923     |
| Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm                    | <u>609.851.995</u> | <u>542.331.447</u>  |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                    | <b><u>236</u></b>  | <b><u>1.689</u></b> |

**Ghi chú:** Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh lại do trong năm Tập đoàn DIC trích quỹ khen thưởng phúc lợi và tăng vốn bằng chia cổ tức bằng cổ phiếu, nguồn thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển.

**13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|  | Năm nay<br>VND                  | Năm trước<br>VND                |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Giá vốn bất động sản   | 596.812.277.849                 | 1.204.652.975.159               |
| Giá vốn hàng hóa và thành phẩm                                 | 287.114.538.229                 | 244.069.463.370                 |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp                                       | 380.450.439.647                 | 280.476.276.426                 |
| Chi phí nhân công  | 106.446.267.768                 | 89.147.769.144                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và phân bổ lợi thế thương mại | 64.798.586.744                  | 51.221.152.288                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                      | 48.292.622.961                  | 165.388.795.857                 |
| Chi phí khác   | <u>56.339.868.040</u>           | <u>45.915.974.100</u>           |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>1.540.254.601.238</u></b> | <b><u>2.080.872.406.344</u></b> |

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

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

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

|  | Năm nay<br>VND  | Năm trước<br>VND |
|--|-----------------|------------------|
| Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu | 849.728.490.000 | 913.984.110.000  |

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

|                              | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vay theo kế ước thông thường | 1.857.671.014.854        | 1.281.142.401.323        |
| Phát hành trái phiếu thường  | -                        | 3.379.300.000.000        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>1.857.671.014.854</b> | <b>4.660.442.401.323</b> |

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

|  | Năm nay<br>VND             | Năm trước<br>VND           |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường | (1.393.844.341.278)        | (1.276.411.887.991)        |
| Mua lại trái phiếu thường trước hạn          | (1.600.000.000.000)        | -                          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>(2.993.844.341.278)</b> | <b>(1.276.411.887.991)</b> |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

| Các bên liên quan                             | Mối quan hệ      | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|---|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Doanh thu</b>                              |                  |                    | <b>4.187.152.834</b> | <b>5.129.596.502</b> |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings              | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ   | 572.131.499          | 1.455.148.145        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ   | 176.125.810          | 343.086.407          |
| Công ty CP Vina Đại Phước                     | Bên liên quan    | Cung cấp dịch vụ   | 2.940.267.900        | 3.331.361.950        |





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

|   |                             | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|---|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|   |                             | VND                    | VND                    |
| <b>Phải thu khác</b>                          |                             | <b>153.104.454.981</b> | <b>133.987.830.164</b> |
| <b>Ngắn hạn</b>                               |                             | <b>150.104.454.981</b> | <b>130.987.830.164</b> |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam       | Lãi vay phải thu            | 65.355.592.136         | 43.342.910.627         |
| Công ty Cổ phần Vina Đại Phước                | Ký quỹ                      | 84.748.862.845         | 87.191.647.357         |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings              | Cổ tức phải thu             | -                      | 453.272.180            |
| <b>Dài hạn</b>                                |                             | <b>3.000.000.000</b>   | <b>3.000.000.000</b>   |
| Công ty CP Đầu tư Thương mại DIC              | Hợp đồng hợp tác kinh doanh | 3.000.000.000          | 3.000.000.000          |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>            |                             | <b>38.727.569.177</b>  | <b>98.724.226.675</b>  |
| Công ty CP Xây dựng DIC Số 4                  | Chi phí xây dựng            | 18.153.147.923         | 19.990.277.504         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông | Chi phí xây dựng            | 18.842.696.320         | 5.440.696.450          |
| Công ty CP bất động sản DIC                   | Chi phí môi giới            | 1.161.132.144          | 73.050.060.525         |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam       | Sử dụng dịch vụ             | 570.592.790            | 243.192.196            |
| <b>Phải trả khác</b>                          |                             | <b>35.953.603.289</b>  | <b>35.918.389</b>      |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings              | Chi phí khác                | 35.869.256.400         | -                      |
| Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC              | Chi phí khác                | 60.180.000             | -                      |
| Công ty CP bất động sản DIC                   | Chi phí khác                | 24.166.889             | 35.918.389             |

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

|   |   | Năm nay              | Năm trước            |
|---|---|----------------------|----------------------|
|   |   | VND                  | VND                  |
| <b>Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị</b> |   | <b>4.790.000.000</b> | <b>2.830.000.000</b> |
| Ông Nguyễn Thiện Tuấn                           | Chủ tịch  | 1.950.000.000        | 1.300.000.000        |
| Ông Nguyễn Hùng Cường                           | Phó Chủ tịch  | 1.495.000.000        | 975.000.000          |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền                       | Phó Chủ tịch (từ 18/02/2022)<br>Thành viên (đến 18/02/2022) | 1.030.000.000        | 120.000.000          |
| Ông Hoàng Văn Tăng                              | Thành viên  | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Phan Văn Danh                               | Thành viên độc lập (từ ngày 28/01/2021)                     | 195.000.000          | 165.000.000          |
| Bà Phan Thị Mai Hương                           | Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)                    | -                    | 45.000.000           |
| Ông Nguyễn Quang Tín                            | Thành viên (đến ngày 22/04/2021)                            | -                    | 30.000.000           |
| Bà Nguyễn Thảo My                               | Thành viên độc lập (đến ngày 22/04/2021)                    | -                    | 45.000.000           |
| Ông Đinh Quang Hoàn                             | Thành viên (đến ngày 28/01/2021)                            | -                    | 15.000.000           |
| Ông Trần Thái Phong                             | Thành viên (đến ngày 28/01/2021)                            | -                    | 15.000.000           |
| <b>Thù lao của thành viên Ủy ban Kiểm toán</b>  |   |                      |                      |
| Ông Phan Văn Danh                               | Chủ tịch (từ ngày 10/05/2021)                               | -                    | -                    |
| Ông Nguyễn Hùng Cường                           | Thành viên (từ ngày 10/05/2021)                             | -                    | -                    |
| <b>Tổng Giám đốc</b>                            |   |                      |                      |
| Lương, thưởng và phúc lợi khác                  |   | 1.716.065.353        | 1.247.221.554        |
| <b>Những người quản lý khác</b>                 |   |                      |                      |
| Lương, thưởng và phúc lợi khác                  |   | 6.379.736.894        | 6.313.190.842        |

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

**3. Báo cáo bộ phận**

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

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 | Kinh doanh bất động sản<br>VND | Thương mại và dịch vụ<br>VND | Xây dựng<br>VND       | Loại trừ nội bộ<br>VND | Tổng cộng<br>VND          |
|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| Doanh thu bộ phận                                    | 2.026.683.268.449              | 109.667.415.048              | 656.128.725.346       | (223.790.564.404)      | 2.568.688.844.439         |
| Chi phí bộ phận                                      | (1.233.238.788.502)            | (93.671.433.556)             | (624.925.116.392)     | 222.636.623.495        | (1.729.198.714.955)       |
| <b>Kết quả kinh doanh</b>                            | <b>793.444.479.947</b>         | <b>15.995.981.492</b>        | <b>31.203.608.954</b> | <b>(1.153.940.909)</b> | <b>839.490.129.484</b>    |
| Chi phí không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | (351.673.691.389)         |
| Thu nhập tài chính                                   |                                |                              |                       |                        | 36.549.319.322            |
| Chi phí tài chính                                    |                                |                              |                       |                        | (107.050.252.422)         |
| Lỗ trong công ty liên kết                            |                                |                              |                       |                        | 66.710.007.939            |
| Thu nhập khác  |                                |                              |                       |                        | 886.742.886.827           |
| Chi phí khác   |                                |                              |                       |                        | (89.211.450.948)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 |                                |                              |                       |                        | (291.120.609.581)         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                  |                                |                              |                       |                        | (495.066.446)             |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                            |                                |                              |                       |                        | <b>989.941.272.786</b>    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát       |                                |                              |                       |                        | 3.786.992.001             |
| <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b> |                                |                              |                       |                        | <b>986.154.280.785</b>    |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>                 |                                |                              |                       |                        |                           |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                            |                                |                              |                       |                        |                           |
| Tài sản bộ phận                                      | 7.492.481.004.720              | 27.118.737.284               | 695.322.819.106       | (331.925.200.109)      | 7.882.997.361.001         |
| Tài sản không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | 8.963.907.279.869         |
| <b>Tổng tài sản</b>                                  |                                |                              |                       |                        | <b>16.846.904.640.870</b> |
| Công nợ bộ phận                                      | 8.420.975.708.873              | 38.265.248.634               | 510.427.431.645       | (281.374.059.720)      | 8.688.294.329.432         |
| Công nợ không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | 487.127.372.003           |
| <b>Tổng công nợ</b>                                  |                                |                              |                       |                        | <b>9.175.421.701.435</b>  |

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

| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Kinh doanh bất động sản<br>VND | Thương mại và dịch vụ<br>VND | Xây dựng<br>VND       | Loại trừ nội bộ<br>VND | Tổng cộng<br>VND          |
|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------|
| Doanh thu bộ phận                                    | 1.156.842.035.509              | 174.419.793.288              | 862.300.916.523       | (296.874.023.043)      | 1.896.688.722.277         |
| Chi phí bộ phận                                      | (600.402.035.765)              | (135.326.604.246)            | (820.811.386.237)     | 292.162.770.523        | (1.264.377.255.725)       |
| <b>Kết quả kinh doanh</b>                            | <b>556.439.999.744</b>         | <b>39.093.189.042</b>        | <b>41.489.530.286</b> | <b>(4.711.252.520)</b> | <b>632.311.466.552</b>    |
| Chi phí không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | (275.877.345.513)         |
| Thu nhập tài chính                                   |                                |                              |                       |                        | 86.806.112.261            |
| Chi phí tài chính                                    |                                |                              |                       |                        | (264.888.595.709)         |
| Lãi trong công ty liên kết                           |                                |                              |                       |                        | 5.809.044.858             |
| Thu nhập khác  |                                |                              |                       |                        | 28.616.094.181            |
| Chi phí khác   |                                |                              |                       |                        | (13.989.752.029)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                 |                                |                              |                       |                        | (41.429.529.642)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                  |                                |                              |                       |                        | 34.008.541.512            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                            |                                |                              |                       |                        | <b>191.366.036.471</b>    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát       |                                |                              |                       |                        | 47.237.777.683            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</b> |                                |                              |                       |                        | <b>144.128.258.788</b>    |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>                 |                                |                              |                       |                        |                           |
| <b>Tài sản và công nợ</b>                            |                                |                              |                       |                        |                           |
| Tài sản bộ phận                                      | 10.366.391.914.916             | 26.764.598.366               | 895.371.902.339       | (656.262.012.035)      | 10.632.266.403.586        |
| Tài sản không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | 4.115.529.824.299         |
| <b>Tổng tài sản</b>                                  |                                |                              |                       |                        | <b>14.747.796.227.885</b> |
| Công nợ bộ phận                                      | 6.577.539.611.448              | 26.481.681.699               | 705.920.203.201       | (604.372.127.943)      | 6.705.569.368.405         |
| Công nợ không phân bổ                                |                                |                              |                       |                        | 247.491.852.398           |
| <b>Tổng công nợ</b>                                  |                                |                              |                       |                        | <b>6.953.061.220.803</b>  |



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

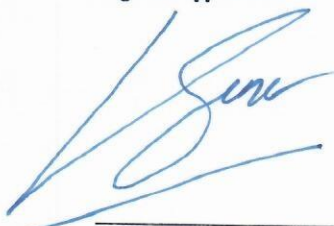
**4. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục**

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

**Người lập biểu**



**Lê Thành Hưng**

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

**Kế toán trưởng**



**Bùi Văn Sự**

**Tổng Giám đốc**



**Hoàng Văn Tăng**

