

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.894.301.533.750	11.214.616.631.891
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		245.922.045.619	1.000.254.949.868
1. Tiền	111	V.1	236.431.830.200	380.782.411.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.490.215.419	619.472.538.259
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		176.800.000.000	2.737.903.082.422
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		V.2	176.800.000.000	2.737.903.082.422
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.347.131.221.173	3.433.980.916.361
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.220.360.313.242	1.176.436.193.206
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	216.803.572.359	216.985.822.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	266.130.000.000	259.480.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	V.6	2.667.233.632.955	1.804.000.043.906
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(23.397.617.383)	(22.922.463.533)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140		5.923.241.536.531	3.844.295.963.880
1. Hàng tồn kho	141	V.7	5.925.675.042.115	3.848.208.105.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(3.912.141.122)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		201.206.730.427	198.181.719.360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	165.788.480.324	178.700.572.461
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.381.668.161	3.297.357.939
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17	13.036.581.942	16.183.788.960
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.849.063.966.677	5.632.288.008.979
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5	2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

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

Đơn vị tính: VND

II. Tài sản cố định	220		717.821.294.261	724.974.218.266
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	674.721.668.970	701.883.536.637
- Nguyên giá	222		1.025.474.910.044	1.016.502.724.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(350.753.241.074)	(314.619.187.956)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	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)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	103.767.439.988	106.656.556.640
- 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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		117.552.346.287	115.145.030.948
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	117.552.346.287	115.145.030.948
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		350.014.860.356	349.246.482.765
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.13	313.345.065.583	298.617.130.079
3. Đầu tư dài hạn khác	253	V.14	63.449.160.396	63.449.692.377
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(55.779.365.623)	(45.820.339.691)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.14	29.000.000.000	33.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		178.739.824.276	225.978.312.351
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	19.873.873.606	46.705.042.797
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		15.478.433.279	16.133.082.673
3. Lợi thế thương mại	269		143.387.517.391	163.140.186.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		14.743.365.500.427	16.846.904.640.870

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		6.995.611.459.520	9.175.421.701.435
I. Nợ ngắn hạn	310		3.941.323.178.626	4.670.430.680.530
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	420.332.577.273	288.164.675.704
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	1.460.086.822.828	1.741.492.216.996
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17	91.155.128.614	341.425.092.343
4. Phải trả người lao động	314		37.430.692.689	30.673.343.744
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18	215.580.286.132	146.406.705.834
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19	54.334.462.875	56.134.028.642
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	588.892.797.734	1.428.251.872.080
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	1.004.779.204.345	611.201.075.313
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2.305.391.297	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		66.425.814.839	26.681.669.874
II. Nợ dài hạn	330		3.054.288.280.894	4.504.991.020.905
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.15	-	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19	117.817.043.372	121.191.279.364
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	20.106.000.000	20.054.120.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	2.840.288.830.713	4.295.452.475.499
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		73.590.540.480	63.272.314.440
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342		2.485.866.329	5.020.831.602
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.747.754.040.907	7.671.482.939.435
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	7.747.754.040.907	7.671.482.939.435
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.046.337.538.421	1.121.119.538.421
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		10.975.110.000	2.812.000.000
4. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		84.687.037.740	229.992.552.096
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		299.658.147.423	1.111.416.213.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		153.362.864.769	125.261.932.573
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		146.295.282.654	986.154.280.785
7. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		207.576.257.323	207.233.015.560
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		14.743.365.500.427	16.846.904.640.870

Người lập biểu

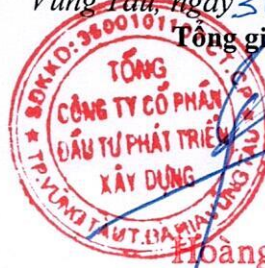
Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2022

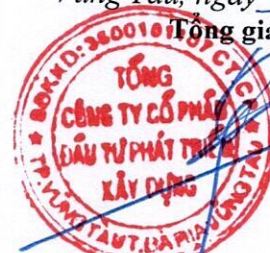
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022		Năm 2021	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	402.409.036.557	1.942.484.551.341	924.316.363.554	2.585.846.767.125
2. Các khoản giảm trừ	02	VI.2	11.547.418.105	33.755.795.275	10.226.841.526	17.047.424.303
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	390.861.618.452	1.908.728.756.066	914.089.522.028	2.568.799.342.822
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	281.089.873.150	1.271.137.679.726	518.123.441.789	1.657.418.559.068
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		109.771.745.302	637.591.076.340	395.966.080.239	911.380.783.754
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	22.231.764.567	86.826.425.790	22.949.943.330	35.279.430.042
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	55.783.255.797	264.479.467.205	49.964.387.741	102.225.804.069
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		45.757.754.709	245.650.406.654	48.873.530.711	68.113.040.680
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		3.354.148.079	2.127.995.504	6.120.896.247	5.900.813.733
9. Chi phí bán hàng	25		23.451.153.396	98.133.746.557	58.431.036.422	199.591.187.210
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		54.762.698.928	177.311.358.473	58.305.029.404	159.258.937.830
11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		1.360.549.827	186.620.925.399	258.336.466.249	491.485.098.420
12. Thu nhập khác	31	VI.7	4.534.515.447	24.503.863.353	877.711.164.842	907.276.740.605
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.949.346.932	14.134.127.608	91.979.660.612	171.185.679.518
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.585.168.515	10.369.735.745	785.731.504.230	736.091.061.087
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	50		3.945.718.342	196.990.661.144	1.044.067.970.479	1.227.576.159.507
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(148.869.946)	41.632.748.529	230.071.048.020	275.667.144.548
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		1.376.024.955	10.972.868.810	22.912.967	(619.587.863)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		2.718.563.333	144.385.043.805	813.974.009.492	952.528.602.822
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	70		(1.746.472.858)	(1.910.238.849)	(4.384.125.404)	(3.488.738.948)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	71		4.465.036.191	146.295.282.654	818.358.134.896	956.017.341.770
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)						

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023
Tổng giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sỹ

Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.254.829.296.743	2.706.332.811.736
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.760.411.239.757)	(2.705.423.264.420)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(170.185.832.355)	(171.236.080.386)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(555.878.151.902)	(129.173.565.933)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(254.743.827.328)	(134.937.629.438)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		927.084.410.636	332.451.220.233
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.971.992.257.090)	(699.312.709.467)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(2.531.297.601.053)	(801.299.217.675)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.489.787.811)	(3.988.062.070)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.610.039.057	2.886.061.738
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.332.036.390.469)	(5.435.266.264.985)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.917.998.201.487	2.672.746.857.301
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		305.781.075.480	(1.295.890.114.340)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.575.439	53.519.760.200
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		89.990.178.561	18.908.059.737
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.950.855.891.744	(3.987.083.702.419)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		-	1.948.715.114.340
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.801.973.819.660	4.712.534.530.805
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.975.826.941.278)	(1.275.411.887.992)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(43.231.997)	(137.906.180)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.173.896.353.615)	5.385.699.850.973
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(754.338.062.924)	597.316.930.879
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.000.254.949.868	402.938.011.038
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		5.158.675	7.951
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		245.922.045.619	1.000.254.949.868

Người lập biểu

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự



Hoàng Văn Tăng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

a- Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

Các Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm toán nội bộ, Hội đồng đầu tư và Tiểu ban Nhân sự, 1
Ương thưởng nhiệm kỳ từ năm 2018 đến 2022 tại ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Văn Tăng	Ủy viên HĐQT
Ông Phan Văn Danh	Ủy viên HĐQT – Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Văn Tăng	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Quang Tín	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Trần Văn Đạt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18/08/2020
Ông Nguyễn Tuấn Liêm	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/12/2020
Ông Phạm Văn Thái	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/01/2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 18/02/2022
Ông Chu Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 19/01/2022

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

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

4- Cấu trúc doanh nghiệp:

a- Danh sách các công ty con hợp nhất

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy,	51,67%

Công ty TNHH Du Lịch DIC	thiết bị thi công và phương tiện vận tải. Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	78,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	100,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số DIC 2	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới	50,13%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Tâm Nhìn DIC	Giáo dục	98,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thương Mại DIC	Dịch vụ, thương mại	98,67%
Công ty CP Thủy Cung DIG	Xây lắp, kinh doanh khách sạn, du lịch; dịch vụ ăn uống, vui chơi giải trí, thể thao	95%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	89,03%
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Đô thị và khu công nghiệp DIC	Đầu tư, kinh doanh và khai thác các dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao	100%
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An	Xây lắp, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99,96%

b- Danh sách các công ty liên kết

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

c- Danh sách các liên doanh

Tên liên doanh	Tỷ lệ Góp vốn
Liên doanh dự án khu dân cư xây dựng đợt đầu 35ha đô thị mới Phú Mỹ - Phú Mỹ	80,00%
Liên doanh dự án Xuân Thới Sơn – Hóc Môn	30,00%

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

1- Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm 2022 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2022 và kết thúc vào ngày 31/12/2022.

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

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

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

2- Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán: Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo

cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Tổng Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

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

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	38 năm

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

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở

đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
- Tiền mặt	1.620.780.314	1.225.970.907
- Tiền gửi ngân hàng	234.811.049.886	379.556.440.702
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	9.490.215.419	619.472.538.259
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>5.375.761.330</i>	<i>136.010.066.420</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>101.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>3.114.454.089</i>	<i>99.462.471.839</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	-	<i>100.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	-	<i>183.000.000.000</i>
Cộng	245.922.045.619	1.000.254.949.868
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a- Trái phiếu	-	1.191.092.265.983
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	-	<i>1.191.092.265.983</i>

b- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiền gửi kỳ hạn)	176.800.000.000	1.546.810.816.439
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	51.900.000.000	63.500.000.000
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	100.000.000.000	1.000.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Chi nhánh Vũng Tàu</i>	5.500.000.000	18.310.816.439
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	-	200.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN Vũng Tàu</i>	500.000.000	262.000.000.000
<i>Ngân hàng Liên doanh Việt Nga-CN Vũng Tàu</i>	3.500.000.000	
<i>Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Vũng Tàu</i>	13.900.000.000	
<i>Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên</i>	1.500.000.000	3.000.000.000
c- Các khoản đầu tư khác	-	
Cộng	176.800.000.000	2.737.903.082.422
	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.220.360.313.242	1.176.436.193.206
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	6.257.569.448	14.371.262.363
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	109.576.675
<i>Công ty CP ĐTPT Phương Nam</i>	56.800.002	178.750.000
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	13.463.284.000
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	-	305.453.775
<i>Công ty cổ phần Xây Dựng DIC Holdings</i>	9.300.000	314.197.913
- Phải thu khách hàng từ các dự án	905.936.112.833	968.017.405.436
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	429.828.320.169	378.731.652.827
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>	18.238.995.041	17.999.603.041
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>	10.155.848.301	13.218.882.301
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>	17.148.445.044	16.435.379.151
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>	108.347.184.716	130.062.836.683
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>	275.024.330.147	370.165.919.013
<i>Dự án DIC Star Apart Hotel Vũng Tàu-CSJ</i>	32.408.117.844	25.722.176.143
<i>Dự án Resort Thủy Tiên</i>	11.942.354.402	12.579.856.358
<i>Dự án khác</i>	2.842.517.169	3.101.099.919
- Phải thu khách hàng khác ngắn hạn	308.166.630.961	194.047.525.407
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	79.044.583.162	38.973.811.580
<i>Công ty CP Đại Phước Swancity</i>	30.856.789.473	-

<i>Công ty CP Greemark Construction</i>	80.232.899.741	46.324.105.353
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Phải thu khách hàng khác</i>	59.032.358.585	49.749.608.474
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		
Cộng	1.220.360.313.242	1.176.436.193.206
	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
- Trả trước cho các bên liên quan	186.499.974.132	186.499.974.132
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	186.499.974.132	186.499.974.132
- Các nhà cung cấp khác	30.303.598.227	30.485.848.650
<i>Công ty TNHH Xây dựng và TM Phùng Minh</i>	4.462.266.288	-
<i>Công ty CP Đầu tư Thương Mại LMP</i>	2.469.517.667	2.680.060.631
<i>Các khoản trả trước người bán khác</i>	23.371.814.272	27.805.788.019
Cộng	216.803.572.359	216.985.822.782
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Cho vay ngắn hạn	266.130.000.000	259.480.000.000
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	266.130.000.000	259.480.000.000
b) Cho vay dài hạn	-	-
Cộng	266.130.000.000	259.480.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Ngắn hạn	2.667.233.632.955	1.804.000.043.906
- Tạm ứng	270.422.681.780	223.582.828.351
- Ký quỹ, ký cược	86.937.839.290	88.719.304.252
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	2.309.873.111.885	1.491.697.911.303
Phải thu các bên liên quan	65.355.592.136	43.796.182.807
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	65.355.592.136	43.342.910.627
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	-	453.272.180

Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	1.125.248.396	8.358.267.637
Phải thu khác	2.243.392.271.353	1.439.543.460.859
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bắc Vũng Tàu</i>	<i>646.596.064.278</i>	<i>415.991.005.638</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Long Tân</i>	<i>1.420.721.212.400</i>	<i>909.786.187.600</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Bàu Trũng</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Chí Linh</i>	<i>128.561.070.244</i>	<i>56.855.145.019</i>
<i>Tạm ứng đền bù dự án Hiệp Phước</i>	<i>4.810.000.000</i>	<i>4.810.000.000</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>40.703.924.431</i>	<i>50.101.122.602</i>
b) Dài hạn	2.381.168.201.509	4.110.287.408.009
- Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	-
- Phải thu người lao động	-	-
- Ký quỹ, ký cược	14.441.000	14.441.000
- Các khoản chi hộ	-	-
- Phải thu khác	2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
Phải thu khác	2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
<i>Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC- góp VLD</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>3.000.000.000</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A- góp VLD</i>	<i>79.999.999.999</i>	<i>79.999.999.999</i>
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	<i>1.298.153.760.510</i>	<i>1.298.153.760.510</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III-Resco</i>	<i>-</i>	<i>1.729.119.206.500</i>
<i>Công ty CP Logistics Cái Mép</i>	<i>1.000.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000.000</i>
Cộng	5.048.401.834.464	5.914.287.451.915
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	31/12/2022	01/01/2022
- Hàng mua đang đi đường	256.354.182	-
- Nguyên liệu, vật liệu	70.769.009.921	76.963.069.897
- Công cụ, dụng cụ	15.619.620.209	15.890.950.418
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	5.772.451.854.505	3.669.390.371.296
- Thành phẩm	41.957.925.315	38.467.254.926
- Hàng hoá	2.510.678.454	1.109.507.373
- Hàng hoá bất động sản	22.109.599.529	46.386.951.092
Cộng giá gốc hàng tồn kho	5.925.675.042.115	3.848.208.105.002
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho	(2.433.505.584)	(3.912.141.122)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	5.923.241.536.531	3.844.295.963.880

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	38.544.306.015	5.271.886.982
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	1.321.402.092.703	182.184.448.198
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	99.729.793.872	39.715.428.238
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	1.966.148.860.619	1.903.832.739.363
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	803.891.374.940	384.487.815.123
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	481.054.996.650	118.691.742.123
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	56.072.223.031	151.647.752.450
<i>Dự án khu phức hợp Capsaintjacques</i>	317.718.382.117	328.167.936.838
<i>Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point</i>	173.467.496.920	61.131.433.437
<i>Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng</i>	21.199.512.910	19.664.310.858
<i>Dự án Block D Pullman</i>	121.940.813.355	40.212.641.226
<i>Dự án Block B Pullman</i>	278.262.411.361	278.262.411.361
<i>Chi phí dở dang khác</i>	93.019.590.012	156.119.825.099
	-	-
8- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	31/12/2022	01/01/2022
Mỏ đá tại Gia Kiệm , Đồng Nai	1.245.048.503	1.173.048.503
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	40.058.147.774	36.620.322.846
Nhà máy gạch men	47.391.094.628	47.391.094.628
Chi phí xây dựng dở dang khác	28.858.055.382	29.960.564.971
Cộng	117.552.346.287	115.145.030.948

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng Cộng
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
Số tăng trong năm	1.813.860.397	4.318.046.922	8.465.020.947	1.430.674.536	376.030.155	16.403.632.957
- Mua trong kỳ	-	4.318.046.922	8.465.020.947	822.446.778	233.013.789	13.838.528.436
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.813.860.397	-	-	608.227.758	143.016.366	2.565.104.521
Số giảm trong năm	-	2.952.319.063	3.039.047.734	1.226.711.597	213.369.112	7.431.447.506
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.930.423.628	3.039.047.734	1.226.711.597	213.369.112	7.409.552.071
- Giảm khác	-	21.895.435	-	-	-	21.895.435
Số dư cuối kỳ	585.143.096.604	324.001.979.453	87.647.420.775	8.374.337.139	20.308.076.073	1.025.474.910.044
Giá trị hao mòn lũy kế						
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
Số tăng trong năm	14.225.415.657	18.956.465.544	6.603.521.319	1.043.628.455	2.160.549.067	42.989.580.042
Khấu hao trong năm	14.225.415.657	18.956.465.544	6.603.521.319	1.043.628.455	2.160.549.067	42.989.580.042
Số giảm trong năm	-	2.952.319.063	2.607.135.818	1.164.909.397	131.162.646	6.855.526.924
- Thanh lý, nhượng bán	-	2.930.423.628	2.607.135.818	1.164.909.397	131.162.646	6.833.631.489
- Giảm khác	-	21.895.435	-	-	-	21.895.435
Số dư cuối năm	89.535.487.813	199.627.864.974	47.949.592.020	6.253.789.593	7.386.506.674	350.753.241.074
Giá trị còn lại						
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	495.607.608.791	124.374.114.479	39.697.828.755	2.120.547.546	12.921.569.399	674.721.668.970

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	Tổng Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	23.460.827.470	1.691.999.000	-	25.152.826.470
Số tăng trong năm	20.401.500.000	387.147.404	-	20.788.647.404
- Mua trong kỳ	20.401.500.000	387.147.404	-	20.788.647.404
Số giảm trong năm	-	527.737.000	-	527.737.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	527.737.000	-	527.737.000
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	43.862.327.470	1.551.409.404	-	45.413.736.874
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.452.060.213	610.084.628	-	2.062.144.841
Số tăng trong năm	142.870.476	296.887.862	-	439.758.338
Khấu hao trong năm	142.870.476	296.887.862	-	439.758.338
Số giảm trong năm	-	187.791.596	-	187.791.596
- Thanh lý, nhượng bán	-	187.791.596	-	187.791.596
- Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.594.930.689	719.180.894	-	2.314.111.583
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	22.008.767.257	1.081.914.372	-	23.090.681.629
Tại ngày cuối năm	42.267.396.781	832.228.510	-	43.099.625.291

11. Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư khác	Tổng Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	144.455.832.878		144.455.832.878
Số tăng trong năm	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-

- Giảm khác			-
Số dư cuối kỳ	144.455.832.878	-	144.455.832.878
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	37.799.276.238		37.799.276.238
Số tăng trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
Khấu hao trong năm	2.889.116.652		2.889.116.652
Tăng khác			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán			-
- Giảm khác			-
Số dư cuối năm	40.688.392.890	-	40.688.392.890
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	106.656.556.640	-	106.656.556.640
Tại ngày cuối năm	103.767.439.988	-	103.767.439.988

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

12- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Ngắn hạn	165.788.480.324	178.700.572.461
Công cụ dụng cụ	9.847.683.537	4.066.633.522
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	153.589.510.164	173.919.519.536
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.351.286.623	714.419.403
b) dài hạn	19.873.873.606	46.705.042.797
Công cụ dụng cụ	13.040.636.649	38.210.067.626
Lợi thế thương mại	-	-
Chi phí sửa chữa thường xuyên	2.408.378.404	4.435.441.680
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	4.424.858.553	4.059.533.491
Cộng	185.662.353.930	225.405.615.258

	31/12/2022		01/01/2022	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)
13- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty CP bất động sản DIC	3.568.500	42,68%	3.568.500	42,68%
Công ty CP ĐPTXD Bé Tông	1.259.994	36,00%	1.259.994	36,00%
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	13.444.135	35,89%	13.444.135	35,89%
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540.000	43,35%	-	
Cộng			313.345.065.583	298.617.130.079
14- Đầu tư dài hạn khác				
- Đầu tư cổ phiếu				
Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	3.992.577	14,75%	3.992.577	14,75%
Công ty CP DIC Hội An	15.000	0,50%	15.050	0,50%
Công ty CP Vina Đại phước	161.000	0,10%	161.000	0,10%
Công ty CP Cao su Phú Riêng Kratie	2.000.000	5,00%	2.000.000	5,00%
- Đầu tư cổ phiếu dài hạn khác			574.655.000	574.655.000
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			29.000.000.000	33.000.000.000
- Trái phiếu			29.000.000.000	33.000.000.000
Cộng			92.449.160.396	96.449.692.377

15- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Phải trả người bán ngắn hạn	420.332.577.273	288.164.675.704
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	170.090.483.986	49.197.243.920
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	4.717.783.156	9.746.113.436
<i>Công ty TNHH Thang máy MITSUBISHI Việt Nam</i>	-	2.232.955.000
<i>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	19.932.634.123	5.014.702.378
<i>Công ty TNHH TM&DV CN Hưng Việt</i>	2.412.963.376	2.779.862.271
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	40.640.917.329	-
<i>Công ty CP PTTM Thiên Quang</i>	16.021.707.320	6.179.219.341
<i>Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại dịch vụ Phú Mỹ</i>	4.890.408.159	
<i>Công ty cổ phần Xây dựng TCONS</i>	7.714.203.866	
<i>Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1</i>	11.443.002.568	
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	8.899.564.996	
<i>Công ty TNHH Kim Hưng Phát</i>	3.236.927.290	-
<i>Công ty TNHH TM DV & XD Phương Nguyên</i>	1.784.709.896	1.860.866.396
<i>Công ty CP 479 Hòa Bình</i>	13.949.472.333	-
<i>Công ty TNHH MTV THB Quảng Nam</i>	7.579.990.359	-
<i>Lương Trọng Linh</i>	-	8.343.216.594
<i>Công ty TNHH TM&DV Đức Long Thịnh</i>	11.649.349.438	13.040.308.504
<i>Công ty CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	15.216.849.777	-
- Phải trả người bán là các bên liên quan	38.727.569.177	98.724.226.675
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	570.592.790	243.192.196
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	18.842.696.320	5.440.696.450
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	1.161.132.144	73.050.060.525
<i>Công ty cổ phần Xây Dựng DIC Holdings</i>	18.153.147.923	19.990.277.504
- Phải trả các đối tượng khác	211.514.524.110	140.243.205.109
b) Phải trả người bán dài hạn	-	-
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số quá hạn	-	-
- Phải trả người bán dài hạn là các bên liên quan	-	-
- Phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	420.332.577.273	288.164.675.704

		Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022	
16- Người mua trả tiền trước				
a) Ngắn hạn		1.460.086.822.828	1.741.492.216.996	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước các dự án		1.422.856.891.631	1.730.172.789.398	
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>		<i>1.086.756.349.110</i>	<i>900.874.843.712</i>	
<i>Dự án khu đô thị Chí Linh</i>		<i>50.168.792.579</i>	<i>50.168.792.579</i>	
<i>Dự án khu Du lịch sinh thái Đại Phước</i>		<i>86.233.906.810</i>	<i>106.966.657.130</i>	
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước</i>		<i>49.231.742.611</i>	<i>173.471.255.601</i>	
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC Phoenix</i>		<i>3.266.370.125</i>	<i>23.574.364.287</i>	
<i>Dự án căn hộ cao cấp Vũng Tàu Gateway</i>		<i>56.602.494.874</i>	<i>139.501.821.945</i>	
<i>Dự án DIC Star Aparts Hotel Vũng Tàu</i>		<i>83.368.722.712</i>	<i>326.741.275.791</i>	
<i>Dự án khác</i>		<i>7.228.512.810</i>	<i>8.873.778.353</i>	
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác		37.229.931.197	11.319.427.598	
b) Dài hạn		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan		-	-	
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác		-	-	
Cộng		1.460.086.822.828	1.741.492.216.996	
17- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
a) Phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng	6.373.751.444	35.803.288.873	35.806.022.908	6.371.017.409
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	60.027.274	593.950.010	601.980.314	51.996.970
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	244.673.933.780	41.632.748.529	257.135.449.491	29.171.232.818
- Thuế thu nhập cá nhân	2.426.308.364	6.047.314.415	7.764.158.236	709.464.543
- Thuế tài nguyên	-	147.963.330	135.878.735	12.084.595
- Tiền thuê đất	79.641.635.146	16.184.949.366	44.554.225.547	51.272.358.965
- Thuế bảo vệ môi trường	26.587.901	298.262.370	300.681.108	24.169.163
- Thuế môn bài	-	32.000.000	32.000.000	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	2.104.314.978	2.104.314.978	-
- Các loại thuế, phí khác	8.222.848.434	83.019.034.544	87.699.078.827	3.542.804.151
Cộng	341.425.092.343	185.940.384.695	436.210.348.424	91.155.128.614

b) Phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	16.141.225.351	3.184.837.296	17.998.513	12.974.386.568
- Thuế thu nhập cá nhân	13.771.384	40.060.407	48.431.928	22.142.905
- Các loại thuế, phí khác	28.732.325	28.732.325	40.052.469	40.052.469
Cộng	16.183.729.060	3.253.630.028	106.482.910	13.036.581.942
18- Chi phí phải trả			Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Ngắn hạn			215.580.286.132	146.406.705.834
Lãi vay phải trả			59.049.516.807	81.698.368.148
Chi phí bán hàng			3.528.212.395	2.422.225.240
Chi phí đầu tư các dự án			146.436.351.340	60.407.413.012
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác			6.566.205.590	1.878.699.434
b) Dài hạn			-	-
Lãi vay phải trả			-	-
Chi phí phải trả khác			-	-
Cộng			215.580.286.132	146.406.705.834
19- Doanh thu chưa thực hiện			Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản			3.410.599.632	3.374.235.992
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất			-	-
Doanh thu nhận trước khác			50.923.863.243	52.759.792.650
Cộng			54.334.462.875	56.134.028.642
b) Dài hạn				
Doanh thu nhận trước về cho thuê tài sản			117.817.043.372	121.191.279.364
Thu nhập hoãn lại về góp vốn bằng quyền sử dụng đất			-	-
Cộng			117.817.043.372	121.191.279.364
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng				
Cộng			-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác			Số cuối kỳ 31/12/2022	Số đầu năm 01/01/2022
a) Ngắn hạn			588.892.797.734	1.428.251.872.080

Kinh phí công đoàn	917.231.665	666.417.230
Bảo hiểm xã hội	1.039.242.973	538.700.061
Bảo hiểm y tế	1.314.000	93.714.516
Bảo hiểm thất nghiệp	380.000	20.788.234
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.400.527.500	9.035.327.500
Cổ tức phải trả	1.496.051.102	1.546.983.742
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	29.726.027.982	24.773.442.950
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	76.167.099.268	96.536.008.445
Các khoản phải trả, phải nộp khác	471.144.923.244	1.295.040.489.402
<i>Trong đó:</i>		
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh</i>	<i>12.112.113.186</i>	<i>12.793.823.186</i>
<i>Hội đồng đền bù, GPMB, DA Nam Vĩnh Yên</i>	<i>11.529.084.263</i>	<i>11.622.995.772</i>
<i>Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam</i>	<i>330.036.732</i>	<i>330.036.732</i>
<i>Hội đồng ĐB: DA khu dân cư TM P4-Hậu Giang</i>	<i>5.754.793.801</i>	<i>26.587.260</i>
<i>Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả</i>	<i>76.167.099.268</i>	<i>96.536.008.445</i>
<i>CN Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A</i>	<i>136.388.584.457</i>	<i>116.388.584.457</i>
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	<i>35.869.256.400</i>	
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Tân Long</i>	<i>-</i>	<i>1.098.011.652.900</i>
<i>Khách hàng đặt chỗ mua bất động sản</i>	<i>245.938.104.059</i>	<i>14.163.848.004</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>52.948.978.328</i>	<i>66.476.404.041</i>
b) Dài hạn	20.106.000.000	20.054.120.000
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	506.000.000	454.120.000
<i>Nhận ký quỹ ký cược dài hạn khác</i>	<i>506.000.000</i>	<i>454.120.000</i>
Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn LD	19.600.000.000	19.600.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**
Số 15 Đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP. Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2022

21- Vay và nợ thuê tài chính	Số đầu năm 01/01/2022		Trong kỳ		Đầu cuối kỳ 31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	611.201.075.313	611.201.075.313	1.775.068.893.117	1.381.490.764.085	1.004.779.204.345	1.004.779.204.345
NH Đầu tư & PT VN - CN Vũng Tàu	276.726.617.729	276.726.617.729	536.903.158.508	555.297.963.037	258.331.813.200	258.331.813.200
NH Nông nghiệp & PTNT VN	60.000.000.000	60.000.000.000	233.145.200.614	173.145.200.614	120.000.000.000	120.000.000.000
NH Công thương Việt Nam	264.945.597.584	264.945.597.584	276.573.937.250	273.228.580.434	268.290.954.400	268.290.954.400
NH TMCP An Bình	282.700.000	282.700.000	92.000.000	374.700.000	-	-
NH TMCP Hàng Hải CN Vũng Tàu	-	-	24.869.212.714	-	24.869.212.714	24.869.212.714
Ngân hàng TMCP Quân Đội	-	-	6.250.000.000	-	6.250.000.000	6.250.000.000
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín VT	-	-	460.224.404.038	350.000.000.000	110.224.404.038	110.224.404.038
Vay cá nhân	9.246.160.000	9.246.160.000	237.010.979.993	29.444.320.000	216.812.819.993	216.812.819.993
b) Vay dài hạn	908.203.147.384	908.203.147.384	419.067.723.585	348.819.179.041	978.451.691.928	978.451.691.928
NH TMCP Đầu tư & PT VN-CN Vũng Tàu	123.984.912.346	123.984.912.346	136.570.206.625	4.000.000.000	256.555.118.971	256.555.118.971
NH TMCP Sài Gòn Thương Tín	210.292.560.038	210.292.560.038	230.605.058.640	110.224.404.038	330.673.214.640	330.673.214.640
NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	562.418.000.000	562.418.000.000	47.396.458.320	231.474.000.000	378.340.458.320	378.340.458.320
NH TMCP An Bình	406.075.000	406.075.000	-	406.075.000	-	-
NH TMCP Tiên Phong	-	-	496.000.000	46.500.003	449.499.997	449.499.997
Cá nhân khác	111.101.600.000	111.101.600.000	4.000.000.000	2.668.200.000	12.433.400.000	12.433.400.000
c) Trái phiếu phát hành	3.387.249.328.115	3.387.249.328.115	-	1.525.412.189.330	1.861.837.138.785	1.861.837.138.785
NH TMCP PT TP. HCM	3.387.249.328.115	3.387.249.328.115	-	1.525.412.189.330	1.861.837.138.785	1.861.837.138.785
Cộng	4.906.653.550.812	4.906.653.550.812	2.194.136.616.702	3.255.722.132.456	3.845.068.035.058	3.845.068.035.058

Trái phiếu phát hành (*):

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. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 16/09/2022 – 16/03/2023) là 11,55%/năm.

- Trái Phiếu DIGH2124002: tổng giá trị 1.000.000.000.000 đồng, thời hạn 36 tháng, đáo hạn vào ngày 30/09/2024. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 30/09/2022 – 30/03/2023) là 11,85%/năm. Đã thực hiện mua lại 539.000.000.000 đồng vào ngày 10/11/2022, giá trị còn lại 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. Lãi suất kỳ tính lãi thứ 3 (từ 26/11/2022 – 26/05/2023) là 13,45%/năm. Đã thực hiện mua lại 1.061.000.000.000 đồng vào ngày 10/11/2022, giá trị còn lại 439.000.000.000 đồng.

Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên sáu (6) tháng bằng 11%/năm, các kỳ tính lãi sau được tính bằng: tổng của (i) 4,25%/năm và (ii) Lãi suất SP tiền gửi tiết kiệm KHCN 12 tháng trả sau cuối kỳ của HDBank tại ngày xác định lãi suất. Khoản huy động này được đảm bảo bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản và các quyền, lợi ích hiện hữu và phát sinh trong tương lai từ việc đầu tư, phát triển, khai thác, tiêu thụ sản phẩm tại Dự án “Khu 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 Tổng Công ty. Cổ phiếu DIG và toàn bộ lợi tức, cổ tức (bằng tiền hoặc bằng tài sản khác) phát sinh từ số lượng cổ phiếu DIG thế chấp tại HDBank. 80 Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất với tổng diện tích 42.381 m² thuộc Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc sở hữu của Tổng Công ty.

22. Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: đồng Cộng
Số dư đầu năm trước	3.184.925.510.000	296.535.538.421	1.550.200.000	215.043.954.655	1.034.315.397.871	4.789.956.230.371
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000				(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu cho người lao động	150.000.000.000	74.782.000.000				224.782.000.000
Phát hành cổ phiếu riêng lẻ	750.000.000.000	749.802.000.000				1.499.802.000.000
Công ty con chia cổ tức bằng cổ phiếu			1.261.800.000		(1.261.800.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay				14.948.597.441	986.154.280.785	986.154.280.785
Trích lập các quỹ					(51.243.402.857)	(36.294.805.416)
Tặng, giảm khác					57.435.847.559	57.435.847.559
Số dư cuối năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	2.812.000.000	229.992.552.096	1.111.416.213.358	7.521.835.553.299
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000		8.163.110.000		(857.891.600.000)	-
Thưởng cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)		(175.099.840.000)		-
Lãi (lỗ) trong năm nay					146.295.282.654	146.295.282.654
Trích lập các quỹ				29.792.750.013	(88.971.271.251)	(59.178.521.238)
Tặng, giảm khác				1.575.631	(11.190.477.338)	(11.188.901.707)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	10.975.110.000	84.687.037.740	299.658.147.423	7.597.763.413.008

b	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
		VND	VND
	Vốn góp đầu năm	4.998.909.620.000	3.184.925.510.000
	Vốn góp tăng trong kỳ	1.099.610.330.000	1.813.984.110.000
	<i>Chia cổ phiếu thưởng</i>	249.881.840.000	
	<i>Chia cổ tức bằng cổ phiếu</i>	849.728.490.000	913.984.110.000
	<i>Phát hành cổ phiếu Esop</i>		150.000.000.000
	<i>Phát hành riêng lẻ</i>		750.000.000.000
	Vốn góp giảm trong kỳ		
	Vốn góp cuối kỳ	6.098.519.950.000	4.998.909.620.000
c Cổ phiếu			
		Cuối kỳ	Đầu kỳ
	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
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	499.890.962
	Số lượng cổ phiếu được mua lại		
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	609.851.995	499.890.962
	<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	609.851.995	499.890.962
	Mệnh giá cổ phiếu	10.000	10.000

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

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	402.409.036.557	1.942.484.551.341	924.316.363.554	2.585.846.767.125
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	164.541.636	556.967.300
Doanh thu bán thành phẩm	39.060.845.563	276.145.187.726	66.683.683.215	239.488.967.634
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.012.557.459	187.768.053.662	43.120.458.419	157.219.139.117
Doanh thu xây lắp	112.154.380.950	311.336.892.676	8.307.406.751	196.900.648.769
Doanh thu kinh doanh bất động sản	193.337.693.587	1.163.860.181.285	805.063.092.291	1.987.844.364.392
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	918.643.060	3.717.890.649
Doanh thu khác	-	-	58.538.182	118.789.264

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
2- Giảm trừ Doanh thu	11.547.418.105	33.755.795.275	10.226.841.526	17.047.424.303
Hàng bán bị trả lại	10.140.023.871	31.123.771.880	9.756.804.192	15.573.436.133
Giảm giá hàng bán	1.407.394.234	2.632.023.395	470.037.334	1.473.988.170
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	390.861.618.452	1.908.728.756.066	914.089.522.028	2.568.799.342.822
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	-	-	164.541.636	556.967.300
Doanh thu bán thành phẩm	39.060.845.563	273.513.164.331	66.683.683.215	238.014.979.464
Doanh thu cung cấp dịch vụ	57.012.557.459	187.768.053.662	43.120.458.419	157.219.139.117
Doanh thu xây lắp	110.746.986.716	311.336.892.676	7.837.369.417	196.900.648.769
Doanh thu kinh doanh bất động sản	183.197.669.716	1.132.736.409.405	795.306.288.099	1.972.270.928.259
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	918.643.060	3.717.890.649
Doanh thu khác	-	-	58.538.182	118.789.264
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	281.089.873.150	1.271.137.679.726	518.123.441.789	1.657.418.559.068
Giá vốn kinh doanh hàng hóa	-	-	84.005.653	488.569.565
Giá vốn của thành phẩm đã bán	44.497.116.774	282.665.039.371	74.248.778.050	251.678.732.914
Giá vốn cung cấp dịch vụ	37.291.207.361	132.984.037.950	32.626.031.537	121.574.043.175
Giá vốn xây lắp	94.501.955.705	258.676.324.556	(7.939.377.355)	159.731.982.679
Giá vốn kinh doanh bất động sản	104.077.314.147	593.923.161.197	418.323.186.559	1.120.266.462.055
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	722.279.163	2.889.116.652	722.279.163	3.560.121.822
Giá vốn khác	-	-	58.538.182	118.646.858
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	22.231.764.567	86.826.425.790	22.949.943.330	35.279.430.042
Lãi tiền gửi, cho vay	22.041.412.086	86.634.029.851	19.677.387.704	31.998.978.251
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	173.971.362	173.971.362	30.450.331	37.864.498
Cổ tức	16.381.119	16.381.119	3.186.031.313	3.186.031.313
Nhượng bán các khoản đầu tư	-	2.043.458	55.928.200	55.928.200

Doanh thu hoạt động tài chính khác - - 145.782 627.780

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	55.783.255.797	264.479.467.205	49.964.387.741	102.225.804.069
Lãi vay	45.757.754.709	242.775.022.335	48.873.530.711	99.383.966.027
Chiết khấu thanh toán	-	18.781.167		85.559.775
Dự phòng tài chính	7.073.928.240	9.959.025.932		1.399.231.824
Chênh lệch tỷ giá	439.800	17.515.551	1.157.030	1.157.030
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí tài chính khác	2.951.133.048	11.709.122.220	89.700.000	355.889.413

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	4.534.515.447	24.503.863.353	877.711.164.842	907.276.740.605
Thanh lý tài sản	177.400.269	1.437.393.798	10.565.793.064	11.560.535.396
Xử lý công nợ không phải trả	3.750.000.000	15.000.000.000	3.750.000.872	16.400.250.001
Phạt vi phạm hợp đồng	93.652.000	1.078.465.996	230.329.000	3.168.468.949
Phạt tiền lãi do chậm thanh toán	240.000.000	1.060.268.672	239.714.515	1.393.679.053
Chênh lệch do đánh giá tồn kho	-	(955.714.000)	861.965.672.025	873.659.683.288
Thu nhập khác	273.463.178	6.883.448.887	959.655.366	1.094.123.918

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	1.949.346.932	14.134.127.608	91.979.660.612	171.185.679.518
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	9.136.222	96.764.819	1.802.199.726	72.689.162.007
Phạt do chậm thanh toán	(1.423.970.263)	162.451.625	105.495.114	2.523.830.635
Phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	1.927.042.999	7.273.071.709	80.839.833.281	83.277.753.941
Chi phí khác	1.437.137.974	6.601.839.455	9.232.132.491	12.694.932.935

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Thù lao Hội đồng quản trị và người quản lý:

	Năm nay (từ 01/01 đến 31/12/2022)	Năm trước (từ 01/01 đến 31/12/2021)
Thù lao Hội đồng quản trị	4.140.000.000	2.830.000.000
Nguyễn Thiện Tuấn	1.650.000.000	1.300.000.000
Nguyễn Hùng Cường	1.260.000.000	975.000.000
Nguyễn Thị Thanh Huyền	930.000.000	120.000.000

Hoàng Văn Tăng	120.000.000	120.000.000
Phạm Văn Danh	180.000.000	165.000.000
Nguyễn Quang Tín		30.000.000
Nguyễn Thảo My		45.000.000
Phan Thị Mai Hương		45.000.000
Đình Quang Hoàng		15.000.000
Trần Thái Phong		15.000.000
Tổng Giám đốc	1.716.065.353	1.247.221.554
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	1.716.065.353	1.247.221.554
Những người quản lý khác	7.156.876.668	6.313.190.842
Lương, thưởng và các phúc lợi khác	7.156.876.668	6.313.190.842

2- Thông tin về giao dịch các bên liên quan:

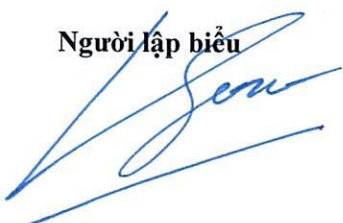
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	168.699.964.451
		Bán hàng hóa, dịch vụ	38.937.125
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	4.496.134.694
		Bán hàng hóa, dịch vụ	14.689.133.462
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Mua sản phẩm	133.389.916.959
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Lãi vay nội bộ	3.565.550.609
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	24.870.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Tầm nhìn DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	46.055.554
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	2.481.172.919
		Bán hàng hóa, dịch vụ	99.742.014
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	45.049.386.590
		Bán hàng hóa, dịch vụ	99.742.014
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán hàng hóa, dịch vụ	182.369.688
Công ty CP ĐTPPT Phương Nam	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	2.615.196.896
		Bán hàng hóa, dịch vụ	14.590.000
		Lãi vay nội bộ	37.252.217.809
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty khác	Mua sản phẩm	

	Bán hàng hóa, dịch vụ	3.380.048.821
--	-----------------------	---------------

3- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Phải thu khách hàng	17.965.594
		Người mua trả tiền trước	61.252.982.950
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	18.600.000
		Phải trả nhà cung cấp	217.224.766.436
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả nhà cung cấp	122.203.119.069
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Cho vay	52.800.000.000
		Lãi vay nội bộ	25.611.093.857
Công ty CP Thủy Cung DIG	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam	Công ty con	Phải thu khách hàng	
		Phải trả khác	9.224.671.181
Công ty CP DIC số 4	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	-
		Phải trả nhà cung cấp	18.153.147.923
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	6.191.469.446
		Phải trả nhà cung cấp	1.161.132.144
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	Công ty khác	Phải thu khách hàng	
		Phải thu khác	3.000.000.000

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

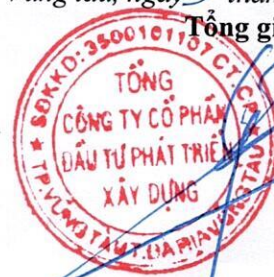
Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc



Hoàng Văn Tăng