

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

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

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100)=(110+120+130+140+150)	100		9.143.369.722.932	10.698.235.753.018
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		226.795.681.595	976.496.694.483
1. Tiền	111	1.V	217.305.466.176	357.024.156.224
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		127.900.000.000	2.687.992.265.983
1. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	122			-
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	2.V	127.900.000.000	2.687.992.265.983
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.033.979.198.967	3.245.355.284.952
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.V	980.493.178.973	1.053.692.418.807
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.V	205.940.911.552	207.144.092.001
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.V	241.430.000.000	242.780.000.000
4. Các khoản phải thu khác	136	6.V	2.620.957.065.346	1.756.580.731.048
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(14.841.956.904)	(14.841.956.904)
IV. Hàng tồn kho	140		4.566.340.198.977	3.596.613.620.752
1. Hàng tồn kho	141	7.V	4.566.340.198.977	3.596.613.620.752
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		188.354.643.393	191.777.886.848
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8.V	154.700.653.988	175.307.812.659
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.899.832.525	542.400.157
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		12.754.156.880	15.927.674.032
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

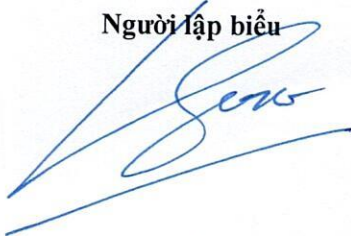
B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		5.042.390.886.600	5.471.411.818.789
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.433.953.760.509	4.165.072.967.009
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	5.V	52.800.000.000	54.800.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216		2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)			-	-
II. Tài sản cố định	220		44.859.175.901	47.136.765.886
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.V	41.416.314.033	43.337.533.434
- Nguyên giá	222		85.546.407.054	82.497.538.910
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(44.130.093.021)	(39.160.005.476)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10.V	3.442.861.868	3.799.232.452
- Nguyên giá	228		3.689.239.600	4.216.976.600
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(246.377.732)	(417.744.148)
III. Bất động sản đầu tư	230	11.V	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		1.245.048.503	1.248.000.503
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12.V	1.245.048.503	1.248.000.503
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	13.V	2.458.565.461.699	1.150.785.883.420
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.323.937.963.353	1.190.099.616.253
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		447.522.688.500	209.522.748.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		61.974.545.019	61.975.077.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(403.869.735.173)	(343.811.558.333)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		29.000.000.000	33.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	511.645.331
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	8.V	-	511.645.331
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		14.185.760.609.532	16.169.647.571.807

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

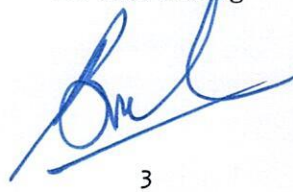
NGUỒN VỐN				
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+320)	300		6.761.235.095.812	8.807.082.901.362
I. Nợ ngắn hạn	310		3.808.737.121.724	4.382.097.701.499
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.V	621.525.737.159	219.367.566.792
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.V	1.451.428.205.672	1.731.611.334.453
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	16.V	81.135.469.743	335.684.670.025
4. Phải trả người lao động	314		19.084.186.728	14.578.489.449
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17.V	205.221.602.432	144.185.446.945
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	18.V	3.410.599.632	3.410.599.632
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19.V	704.643.003.096	1.526.581.054.959
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.V	657.938.012.396	383.129.732.886
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		64.350.304.866	23.548.806.358
II. Nợ dài hạn	330		2.952.497.974.088	4.424.985.199.863
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	18.V	117.817.043.372	121.191.279.364
2. Phải trả dài hạn khác	337	16.V	19.600.000.000	19.849.120.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.V	2.815.080.930.716	4.283.944.800.499
B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+420)	400		7.424.525.513.720	7.362.564.670.445
I. Vốn chủ sở hữu	410		7.424.525.513.720	7.362.564.670.445
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	21.V	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. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	21.V	82.002.783.070	227.445.532.653
5. Lợi nhuận chưa phân phối	421	21.V	197.665.242.229	1.015.089.979.371
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		66.504.521.314	26.520.298.796
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		131.160.720.915	988.569.680.575
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=+300+400)	440		14.185.760.609.532	16.169.647.571.807

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

Mẫu số: B 02-DN

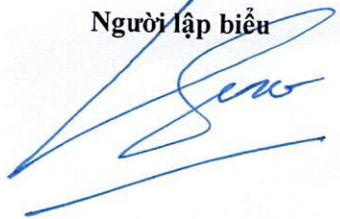
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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	1	VI.1	198.644.930.323	1.186.624.197.141	819.923.411.826	2.042.249.988.946
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.2	8.750.027.649	29.707.318.113	9.750.088.556	15.566.720.497
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.3	189.894.902.674	1.156.916.879.028	810.173.323.270	2.026.683.268.449
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	105.304.993.765	600.402.035.765	427.451.535.413	1.152.412.397.220
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		84.589.908.909	556.514.843.263	382.721.787.857	874.270.871.229
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	21.656.843.816	85.610.399.032	22.310.335.165	34.894.509.056
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	50.700.575.740	291.672.178.228	44.189.548.805	103.585.648.517
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		38.192.561.962	223.118.223.588	43.189.548.805	72.591.045.085
8. Chi phí bán hàng	24		9.589.534.381	63.969.229.920	48.846.237.904	160.523.074.724
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		35.481.934.930	112.557.174.193	37.909.656.218	116.267.073.036
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		10.474.707.674	173.926.659.954	274.086.680.095	528.789.584.008
11. Thu nhập khác	31	VI.7	529.592.564	6.070.588.531	864.156.544.944	879.978.294.259
12. Chi phí khác	32	VI.8	492.904.433	10.716.888.171	89.536.292.198	167.130.348.124
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		36.688.131	(4.646.299.640)	774.620.252.746	712.847.946.135
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.511.395.805	169.280.360.314	1.048.706.932.841	1.241.637.530.143
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		(1.238.196.819)	38.119.639.399	227.963.777.697	272.960.180.174
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.749.592.624	131.160.720.915	820.743.155.144	968.677.349.969

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

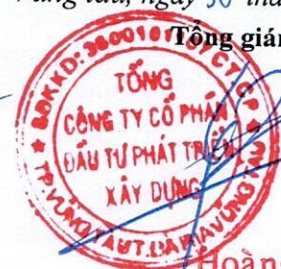
Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Vũng tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Tổng giám đốc



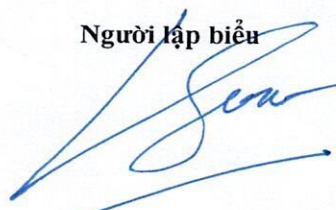
Hoàng Văn Tăng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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		1.008.812.179.351	1.872.348.041.244
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.725.873.384.546)	(1.987.863.939.505)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(69.892.960.780)	(79.305.538.646)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(534.611.593.066)	(116.662.968.745)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(252.176.992.348)	(127.553.395.515)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		634.115.640.422	222.880.102.383
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(1.498.426.888.217)	(598.585.406.192)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		<u>(2.438.053.999.184)</u>	<u>(814.743.104.976)</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(4.626.739.610)	(223.180.910)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		402.800.000	1.628.164.465
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.313.086.390.469)	(5.421.866.264.985)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.897.948.201.487	2.670.946.857.301
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		305.481.075.480	(1.078.600.000.000)
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 LN được chia	27		88.207.802.003	17.350.769.411
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>2.974.329.324.330</u>	<u>(3.757.243.894.518)</u>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	1.724.945.000.000
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		1.150.331.435.386	4.269.107.851.566
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(2.436.302.738.263)	(829.889.867.141)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.035.157)	(60.957.130)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		<u>(1.285.976.338.034)</u>	<u>5.164.102.027.295</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		<u>(749.701.012.888)</u>	<u>592.115.027.801</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		976.496.694.483	384.381.658.731
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	7.951
Tiền tồn cuối kỳ	70		<u>226.795.681.595</u>	<u>976.496.694.483</u>

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

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2022

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- 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, lương 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

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, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty TNHH Du Lịch DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	78,30%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng 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 Tầm Nhìn DIC	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; cho thuê kho bãi	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	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công	35,89%

DIC Holdings	ngành; 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	
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 - TX 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, đôn đốc việc thanh toán được kịp thời.

Được kiểm tra, đối chiếu theo định kỳ hoặc cuối mỗi niên độ từng khoản phải thu phát sinh, số đã thu, số còn phải thu, đặc biệt là đối với các đối tượng có quan hệ giao dịch, mua bán thường xuyên, có số dư phải thu 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 chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn.

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Tổng công ty được ghi nhận theo chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành, đối với tài sản cho thuê đã thu tiền trước của 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
- Tiền mặt	195.972.414	441.651.023
- Tiền gửi ngân hàng	217.109.493.762	356.582.505.201
VND	217.097.124.616	356.570.075.179
USD	12.369.146	12.430.022
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	9.490.215.419	619.472.538.259
Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu	5.375.761.330	136.010.066.420
Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu	-	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển VN CN BRVT	3.114.454.089	99.462.471.839
Ngân hàng TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên	1.000.000.000	101.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT	-	183.000.000.000
Cộng	226.795.681.595	976.496.694.483
	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
- Chứng khoán kinh doanh		
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	127.900.000.000	2.687.992.265.983
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam</i>	<i>26.900.000.000</i>	<i>36.900.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>1.000.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín CN VT</i>	<i>1.000.000.000</i>	<i>260.000.000.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Vũng Tàu</i>	-	<i>200.000.000.000</i>
- 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>
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Cộng	127.900.000.000	2.687.992.265.983
	-	-

3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a- Phải thu khách hàng ngắn hạn	980.493.178.973	1.053.692.418.807
Trong đó:		
- Phải thu khách hàng là các bên liên quan ngắn hạn	6.356.777.526	8.945.497.428
<i>Công ty CP ĐTPTXD số 1</i>	17.965.594	-
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	18.600.000	156.566.274
<i>Công ty CP ĐTPTXD Bê tông</i>	-	382.609.923
<i>Cty CP ĐTPTXD (DIC) số 2</i>	128.742.486	128.742.486
<i>Công ty CP Bất động sản DIC</i>	6.191.469.446	7.647.647.607
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	-	298.506.225
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	-	331.424.913
- 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 Aparts 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	68.200.288.614	76.729.515.943
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân</i>	59.000.000.000	59.000.000.000
<i>Các khách hàng khác</i>	9.200.288.614	17.729.515.943
b- Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Trong đó:		
- Phải thu các bên liên quan dài hạn		
- Phải thu khách hàng khác dài hạn		

Tổng cộng	980.493.178.973	1.053.692.418.807
	-	-
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	19.440.937.420	20.644.117.869
<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>	12.509.153.465	17.964.057.238
Cộng	205.940.911.552	207.144.092.001
	-	-
5- Phải thu về cho vay	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a) Cho vay ngắn hạn	241.430.000.000	242.780.000.000
Công Ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	241.430.000.000	242.780.000.000
b) Cho vay dài hạn	52.800.000.000	54.800.000.000
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	52.800.000.000	54.800.000.000
Cộng	294.230.000.000	297.580.000.000
	-	-
6- Các khoản phải thu khác	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a) Ngắn hạn	2.620.957.065.346	1.756.580.731.048
- Tạm ứng	229.757.243.895	178.625.699.519
- Ký quỹ, ký cược	84.748.862.845	87.191.647.357
- Phải thu khác	2.306.450.958.606	1.490.763.384.172
Phải thu các bên liên quan	88.482.299.691	80.055.365.683
<i>Cty CP Gạch men anh em DIC</i>	25.611.093.857	22.045.543.248
<i>Công ty CP Vina Đại Phước</i>	-	453.272.180
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	-	15.940.501.271
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	62.871.205.834	41.616.048.984
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	676.124.645	7.587.289.547
Phải thu khác	2.217.292.534.270	1.403.120.728.942

Tạm ứng tiền bù dự án Bắc Vũng Tàu	646.596.064.278	415.991.005.638
Tạm ứng tiền bù dự án Long Tân	1.420.721.212.400	909.786.187.600
Tạm ứng tiền bù dự án Bàu Trũng	2.000.000.000	2.000.000.000
Tạm ứng tiền bù dự án Hậu Giang	-	-
Tạm ứng tiền bù dự án Chí Linh	128.561.070.244	56.855.145.019
Tạm ứng tiền bù dự án Hiệp Phước	4.810.000.000	4.810.000.000
Phải thu khác	14.604.187.348	13.678.390.685
b) Dài hạn	2.381.153.760.509	4.110.272.967.009
- Phải thu về góp vốn liên doanh		
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng A.T.A	79.999.999.999	79.999.999.999
Công ty CP Đầu tư phát triển Thiên Tân	1.298.153.760.510	1.298.153.760.510
Công ty CP Đầu tư Đức Hòa III-Resco	-	1.729.119.206.500
Công ty CP Logistics Cái Mép	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Công ty cổ phần Him Lam	-	-
- Ký quỹ, ký cược	-	-
- Phải thu khác	-	-
Cộng	5.002.110.825.855	5.866.853.698.057
	-	-
7- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	(31/12/2022)	(01/01/2022)
Nguyên liệu, vật liệu:	2.423.231.577	2.568.985.643
Công cụ dụng cụ	-	334.694.000
Chi phí SX, KD dở dang:	4.539.607.737.141	3.546.213.482.644
Trong đó:		
Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	38.544.306.015	5.271.886.982
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	187.863.745.603	182.184.448.198
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	99.729.793.872	39.715.428.238
Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	1.966.148.860.619	1.903.832.739.363
Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang	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 dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch	56.072.223.031	151.647.752.450
Dự án khu phức hợp Capsaintjacques	317.718.382.117	328.167.936.838
Dự án khu nhà ở Lam Hạ Center Point	173.467.496.920	61.131.433.437
Dự án Điểm du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng	21.199.512.910	19.664.310.858
Dự án Block D Pullman	121.940.813.355	40.212.641.226
Dự án Block B Pullman	278.262.411.361	278.262.411.361
Chi phí dở dang khác	40.037.874.575	32.942.936.447
Hàng hóa bất động sản	22.109.599.529	46.386.951.092
Hàng hóa	2.199.630.730	1.109.507.373
Hàng gửi đi bán	-	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	4.566.340.198.977	3.596.613.620.752
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	4.566.340.198.977	3.596.613.620.752
	-	-
8- Chi phí trả trước	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a) Ngắn hạn	154.700.653.988	175.307.812.659
Công cụ dụng cụ	1.111.143.824	1.388.293.123
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	153.589.510.164	173.919.519.536
b) dài hạn	-	511.645.331
Công cụ dụng cụ	-	511.645.331
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	-	-
Cộng	154.700.653.988	175.819.457.990

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2022

9- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	26.061.102.768	5.695.931.313	45.797.032.234	4.512.252.140	431.220.455	82.497.538.910
Tăng trong kỳ	-	494.008.300	3.615.690.909	419.671.851	88.000.000	4.617.371.060
- Mua trong kỳ	-	494.008.300	3.615.690.909	419.671.851	88.000.000	4.617.371.060
- Đầu tư XD CB hoàn thành trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(1.250.072.916)	(192.830.000)	(125.600.000)	(1.568.502.916)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.250.072.916)	(192.830.000)	(125.600.000)	(1.568.502.916)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	26.061.102.768	6.189.939.613	48.162.650.227	4.739.093.991	393.620.455	85.546.407.054
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	11.518.698.265	3.982.449.583	19.993.393.644	3.356.715.409	308.748.575	39.160.005.476
Tăng trong kỳ	804.128.124	732.615.489	4.139.223.348	673.460.532	50.447.642	6.399.875.135
- Khấu hao trong kỳ	804.128.124	732.615.489	4.139.223.348	673.460.532	50.447.642	6.399.875.135
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	(1.250.072.916)	(131.027.800)	(48.686.874)	(1.429.787.590)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.250.072.916)	(131.027.800)	(48.686.874)	(1.429.787.590)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối quý	12.322.826.389	4.715.065.072	22.882.544.076	3.899.148.141	310.509.343	44.130.093.021
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu quý	14.542.404.503	1.713.481.730	25.803.638.590	1.155.536.731	122.471.880	43.337.533.434
- Tại ngày cuối quý	13.738.276.379	1.474.874.541	25.280.106.151	839.945.850	83.111.112	41.416.314.033

10- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình				-
Số dư đầu kỳ	3.689.239.600	527.737.000		4.216.976.600
- Mua trong kỳ				-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp				-
- Tăng do hợp nhất kinh doanh				-
- Tăng khác				-
- Thanh lý, nhượng bán, giảm khác		527.737.000		527.737.000
Số dư cuối kỳ	3.689.239.600	-	-	3.689.239.600
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	229.952.552	187.791.596	-	417.744.148
- Khấu hao trong kỳ	16.425.180			16.425.180
- Thanh lý, nhượng bán		187.791.596		187.791.596
- Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	246.377.732	-	-	246.377.732
Giá trị còn lại của TSCĐVH				
- Tại ngày đầu kỳ	3.459.287.048	339.945.404	-	3.799.232.452
- Tại ngày cuối kỳ	3.442.861.868	-	-	3.442.861.868

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
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.889.116.652		2.889.116.652
<i>Tăng khác</i>			-
Số giảm trong năm	-	-	-
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			-
- <i>Giảm khác</i>			-
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 xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
Mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất - Đồng Nai	1.245.048.503	1.173.048.503
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		74.952.000
Cộng	1.245.048.503	1.248.000.503

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**
Số 15 đường Thi Sách, P. Thảng Tam, TP Vũng Tàu Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2022

31/12/2022

01/01/2022

13- Đầu tư tài chính dài hạn:	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
13.1- Đầu tư vào công ty con			2.323.937.963.353	(122.735.102.426)	2.201.202.860.927	1.190.099.616.253	(298.035.951.518)	892.063.664.735
Công ty TNHH Đại Phước Thiên An		99,96%	1.133.538.347.100		1.133.538.347.100			
Công ty TNHH Du Lịch DIC		78,30%	784.498.221.388	(36.808.936.026)	747.689.285.362	784.498.221.388	(214.770.225.893)	569.727.995.495
Công ty CP Thủy Cung DIG	14.725.000	95,00%	147.250.000.000		147.250.000.000	147.250.000.000		147.250.000.000
Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam		100,00%	77.391.698.291	(7.224.992.713)	70.166.705.578	77.391.698.291	(7.224.992.713)	70.166.705.578
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	16.025.965	89,03%	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-	75.250.000.000	(75.250.000.000)	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Tâm Nhìn DIC	2.960.000	98,67%	29.600.000.000	(2.397.573.551)	27.202.426.449	29.600.000.000	(676.124.578)	28.923.875.422
Công ty CP Đầu tư phát triển Thương Mại DIC	2.960.000	98,67%	29.600.000.000	(1.053.600.136)	28.546.399.864	29.600.000.000	(114.608.334)	29.485.391.666
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	2.116.023	51,67%	14.726.900.000		14.726.900.000	14.726.900.000		14.726.900.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Số 2	3.607.978	50,13%	31.782.796.574		31.782.796.574	31.782.796.574		31.782.796.574
Công ty TNHH MTV Đầu Tư Phát Triển và KCN DIC		100,00%	300.000.000		300.000.000			
13.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			447.522.688.500	(225.400.000.000)	222.122.688.500	209.522.748.500	-	209.522.748.500
Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam	22.540	43,35%	225.400.000.000	(225.400.000.000)	-			
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	18.841.340	35,89%	171.602.184.500		171.602.184.500	171.602.184.500		171.602.184.500
Công ty CP Bất động sản DIC	4.282.200	42,68%	19.938.000.000		19.938.000.000	19.938.000.000		19.938.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng-Bê tông	2.708.987	36,00%	30.582.504.000		30.582.504.000	17.982.564.000		17.982.564.000

TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
Số 15 đường Thi Sách, P. Thổng Tam, TP Vũng Tàu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31-12-2022

13.3 - Đầu tư dài hạn khác		90.974.545.019	(55.734.632.747)	35.239.912.272	94.975.077.000	(45.775.606.815)	49.199.470.185
+ Cổ phiếu		5.953.677	(55.734.632.747)	6.239.912.272	61.975.077.000	(45.775.606.815)	16.199.470.185
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	14,75%	3.922.577	(35.734.632.747)	4.470.318.160	40.204.950.907	(25.775.606.815)	14.429.344.092
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	5,00%	2.000.000	(20.000.000.000)	-	20.000.000.000	(20.000.000.000)	-
Công ty CP Vina Đại Phước	0,10%	16.100		1.610.000.000	1.610.000.000		1.610.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	0,50%	1.5.000		159.594.112	160.126.093		160.126.093
+ Công trái, trái phiếu		29.000.000.000	-	29.000.000.000	33.000.000.000	-	33.000.000.000
TP NH TMCP Bưu Điện Liên Việt CN Vũng Tàu					5.000.000.000		5.000.000.000
TP NH NN&PTNT Việt Nam CN Đồng Nai		9.000.000.000		9.000.000.000	8.000.000.000		8.000.000.000
TP NH TMCP Công thương VN CN Bình Xuyên		20.000.000.000		20.000.000.000	20.000.000.000		20.000.000.000
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn		2.862.435.196.872	(403.869.735.173)	2.458.565.461.699	1.494.597.441.753	(343.811.558.333)	1.150.785.883.420

14- Phải trả người bán	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a) Phải trả người bán ngắn hạn	621.525.737.159	219.367.566.792
- Các đối tượng chiếm trên 10% tổng số phải trả	147.624.216.899	27.813.718.822
<i>Công ty cổ phần A&T</i>	4.717.783.156	9.746.113.436
<i>Công ty CP ĐTPTXD Phước An</i>	-	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 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>Tổng Công ty Thành An (Công ty TNHH MTV)</i>	19.932.634.123	
<i>Công ty TNHH MTV Đầu Tư Xây dựng Thành Đạt</i>	8.899.564.996	
<i>Công ty CP Phát triển Thương mại Thiên Quang</i>	16.021.707.320	6.179.219.341
<i>Công ty TNHH Thang máy MITSUBISHI Việt Nam</i>	-	2.232.955.000
<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 CP Thương mại và Xây dựng An Tài Phát</i>	15.216.849.777	
<i>Công ty TNHH Hai Pha Việt Nam</i>	40.640.917.329	
- Phải trả người bán là các bên liên quan	420.565.741.313	151.667.694.729
<i>Cty CP ĐTPTXD số 1</i>	61.252.982.951	18.130.686.417
<i>Công ty TNHH Du lịch DIC</i>	217.642.294.436	4.915.295.967
<i>Cty CP ĐTPTXD DIC số 2</i>	122.203.119.069	35.462.059.420
<i>Công ty Cp Bất động sản DIC</i>	1.161.132.144	72.926.183.225
<i>Công ty CP Xây dựng DIC Holdings</i>	18.153.147.923	19.990.277.504
<i>Công ty CP Đầu tư phát triển Phương Nam</i>	570.592.790	243.192.196
- Phải trả các đối tượng khác	52.918.250.947	39.886.153.241
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	621.525.737.159	219.367.566.792
	-	-
15- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
a) Ngắn hạn	1.451.428.205.672	1.731.611.334.453
- 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 Apartments 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	28.571.314.041	1.438.545.055
b) Dài hạn	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn các bên liên quan	-	-
- Người mua trả tiền trước dài hạn khác	-	-
Cộng	1.451.428.205.672	1.731.611.334.453

16- 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	3.110.656.711	18.974.696.897	22.085.353.608	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	242.493.702.996	38.119.639.399	254.581.962.032	26.031.380.363
- Thuế thu nhập cá nhân	2.189.310.139	3.607.440.416	5.543.001.587	253.748.968
- Thuế tài nguyên	-	147.963.330	135.878.735	12.084.595
- Tiền thuê đất	79.641.635.146	16.147.185.745	44.516.461.926	51.272.358.965
- Thuế bảo vệ môi trường	26.587.901	298.262.370	300.681.108	24.169.163

- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	2.104.314.978	2.104.314.978	-
- Thuế môn bài	8.222.777.132	82.733.299.524	87.414.348.967	3.541.727.689
Cộng	335.684.670.025	162.132.802.659	416.682.002.941	81.135.469.743
b) Phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.898.941.707	3.184.837.296	-	12.714.104.411
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	28.732.325	28.732.325	-	-
- Tiền sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	40.052.469	40.052.469
Cộng	15.927.674.032	3.213.569.621	40.052.469	12.754.156.880
17- Chi phí phải trả		Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)	
a) Ngắn hạn		205.221.602.432	144.185.446.945	
Lãi vay phải trả		58.314.560.909	81.698.368.148	
Chi phí bán hàng		65.603.305	795.756.694	
Chi phí các dự án		146.370.899.497	60.407.413.012	
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác		470.538.721	1.283.909.091	
b) Dài hạn		-	-	
Lãi vay phải trả		-	-	
Chi phí phải trả khác		-	-	
Cộng		205.221.602.432	144.185.446.945	
18- Doanh thu chưa thực hiện		Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)	
a) Ngắn hạn				
Doanh thu nhận trước		3.410.599.632	3.410.599.632	
Cộng		3.410.599.632	3.410.599.632	
b) Dài hạn				
Doanh thu nhận trước		117.817.043.372	121.191.279.364	
Cộng		117.817.043.372	121.191.279.364	
c) Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng				
Cộng		-	-	

	Số cuối kỳ (31/12/2022)	Số đầu năm (01/01/2022)
19- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
a) Ngắn hạn	704.643.003.096	1.526.581.054.959
- Tài sản thừa chờ xử lý	-	-
- Kinh phí công đoàn	461.156.133	199.826.149
- Bảo hiểm xã hội	10.459.355	29.746
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.284.527.500	5.791.327.500
- Cổ tức phải trả	1.050.020.627	1.057.257.627
Các khoản phải trả, phải nộp khác	692.836.839.481	1.519.532.613.937
<i>Trong đó: các khoản có giá trị lớn</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, giải phóng MB 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 đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>5.754.793.801</i>	<i>26.587.260</i>
<i>Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư</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 cổ phần Thủy Cung DIG</i>	<i>147.250.000.000</i>	<i>147.250.000.000</i>
<i>Công ty TNHH ĐTPTXD Hà Nam</i>	<i>9.224.671.181</i>	<i>10.634.645.326</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>12.273.096.134</i>	<i>11.774.431.855</i>
b) Dài hạn	19.600.000.000	19.849.120.000
- Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	249.120.000
- Các khoản phải trả dài hạn về nhận góp vốn liên doanh	19.600.000.000	19.600.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	01/01/2022			31/12/2022
20- Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Ngắn hạn	383.129.732.886	1.129.111.017.773	854.302.738.263	657.938.012.396
Vay ngắn hạn	69.989.048.375	785.412.613.735	539.162.053.752	316.239.608.358
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>29.989.048.375</i>	<i>45.912.613.735</i>	<i>49.162.053.752</i>	<i>26.739.608.358</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT VN-CN Đồng Nai</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>200.000.000.000</i>	<i>140.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>-</i>	<i>350.000.000.000</i>	<i>350.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Vay cá nhân</i>		<i>189.500.000.000</i>		<i>189.500.000.000</i>
Vay dài hạn đến hạn trả	313.140.684.511	343.698.404.038	315.140.684.511	341.698.404.038
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>85.666.684.511</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>87.666.684.511</i>	<i>-</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>227.474.000.000</i>	<i>231.474.000.000</i>	<i>227.474.000.000</i>	<i>231.474.000.000</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>-</i>	<i>110.224.404.038</i>		<i>110.224.404.038</i>
b) Vay dài hạn	896.695.472.384	402.246.723.585	345.698.404.038	953.243.791.931
<i>NH TMCP Đầu tư và phát triển VN-CN Vũng Tàu</i>	<i>123.984.912.346</i>	<i>124.245.206.625</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>244.230.118.971</i>
<i>NH TMCP Công thương VN-CN Bình Xuyên</i>	<i>562.418.000.000</i>	<i>47.396.458.320</i>	<i>231.474.000.000</i>	<i>378.340.458.320</i>
<i>NH TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN BRVT</i>	<i>210.292.560.038</i>	<i>230.605.058.640</i>	<i>110.224.404.038</i>	<i>330.673.214.640</i>
c) Trái phiếu phát hành	3.387.249.328.115	74.587.810.670	1.600.000.000.000	1.861.837.138.785
<i>NH TMCP PT TP. HCM</i>	<i>3.387.249.328.115</i>	<i>74.587.810.670</i>	<i>1.600.000.000.000</i>	<i>1.861.837.138.785</i>
Cộng	4.667.074.533.385	1.605.945.552.028	2.800.001.142.301	3.473.018.943.112

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.

21- Vốn chủ sở hữu:

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	3.184.925.510.000	296.535.538.421	-	212.824.592.482	989.240.876.031	3.197.431.209.315
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	913.984.110.000				(913.984.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu người LĐ	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
Lãi (lỗ) trong năm nay					988.569.680.575	988.569.680.575
Trích lập các quỹ				14.620.940.171	(48.736.467.235)	(34.115.527.064)
Số dư cuối năm trước	4.998.909.620.000	1.121.119.538.421	-	227.445.532.653	1.015.089.979.371	7.362.564.670.445
Thường cổ phiếu	249.881.840.000	(74.782.000.000)		(175.099.840.000)		-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000				(849.728.490.000)	-
Lãi (lỗ) trong năm nay					131.160.720.915	131.160.720.915
Trích lập các quỹ				29.657.090.417	(98.856.968.057)	(69.199.877.640)
Số dư cuối năm nay	6.098.519.950.000	1.046.337.538.421	-	82.002.783.070	197.665.242.229	7.424.525.513.720

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
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	198.644.930.323	1.186.624.197.141	819.923.411.826	2.042.249.988.946
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.463.677.738	19.389.779.864	13.941.676.475	50.687.733.905
Doanh thu xây lắp		-		-
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		-		-

2- Giảm trừ Doanh thu	8.750.027.649	29.707.318.113	9.750.088.556	15.566.720.497
Hàng bán bị trả lại	8.750.027.649	29.707.318.113	9.750.088.556	15.566.720.497
Giảm giá hàng bán		-		-
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	189.894.902.674	1.156.916.879.028	810.173.323.270	2.026.683.268.449
Doanh thu thuần kinh doanh hàng hóa	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.463.677.738	19.389.779.864	13.941.676.475	50.687.733.905
Doanh thu thuần xây lắp	-	-	-	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	184.587.665.938	1.134.152.863.172	795.313.003.735	1.972.277.643.895
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	843.558.998	3.374.235.992	918.643.060	3.717.890.649
Doanh thu thuần khác	-	-	-	-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	105.304.993.765	600.402.035.765	427.451.535.413	1.152.412.397.220
Giá vốn kinh doanh hàng hóa		-		-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	505.400.455	3.589.757.916	8.406.069.691	28.585.813.343
Giá vốn xây lắp		-		-
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		-		-
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	21.656.843.816	85.610.399.032	22.310.335.165	34.894.509.056
Lãi tiền gửi, cho vay	21.655.343.816	85.606.855.574	19.101.820.014	31.685.993.905

Chênh lệch tỷ giá		-	7.951	7.951
Hoàn nhập dự phòng tài chính		-		-
Cổ tức	1.500.000,0	1.500.000	3.152.579.000	3.152.579.000
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		2.043.458	55.928.200	55.928.200
Doanh thu tài chính khác		-		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	50.700.575.740	291.672.178.228	44.189.548.805	103.585.648.517
Lãi vay	38.192.561.962	220.242.839.269	43.189.548.805	85.513.770.432
Chiết khấu thanh toán		18.781.167		85.559.775
Dự phòng tài chính	9.646.591.730	60.058.176.840		16.986.318.310
Chênh lệch tỷ giá		-		-
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-	1.000.000.000	1.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	2.861.422.048	11.352.380.952		-

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	529.592.564	6.070.588.531	864.156.544.944	879.978.294.259
Thanh lý tài sản	143.651.839	400.742.748	968.181.818	968.181.818
Phạt vi phạm hợp đồng	93.652.000	1.061.140.300	230.329.000	3.167.658.413
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 do chi hộ		-	18.382.000	18.382.000
Thu nhập khác	52.288.725	4.504.150.811	734.265.586	770.709.687

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	492.904.433	10.716.888.171	89.536.292.198	167.130.348.124
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-		70.741.376.254
Phạt vi phạm hợp đồng		-		2.159.230.660
Phạt chậm thanh toán	311.766.799	5.657.795.509	80.870.766.610	83.008.926.955

Chi hộ	-	18.382.000	18.382.000
Chi phí khác	181.137.634	5.059.092.662	8.647.143.588
			11.202.432.255

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
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 ĐTPT 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

Vũng Tàu, ngày 30 tháng 01 năm 2023

Người lập biểu



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng giám đốc



Hoàng Văn Tăng