

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

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



MỤC LỤC

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Khái quát

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ủy ban Kiểm toán

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

Người đại diện theo pháp luật

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Hùng Cường
Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Tăng
Tổng Giám đốc

Số: 52-2/BCKTHN/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây Dựng ("Tập đoàn DIC") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 5 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn DIC chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn DIC theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Phó Giám đốc

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

Nguyễn Anh Tuấn

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

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

Kiểm toán viên



Nguyễn Văn Tinh

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

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.877.019.373.058	11.214.616.631.891
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	245.914.234.531	1.000.254.949.868
1. Tiền	111		236.424.019.112	380.782.411.609
2. Các khoản tương đương tiền	112		9.490.215.419	619.472.538.259
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		176.857.553.417	2.737.903.082.422
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	176.857.553.417	2.737.903.082.422
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.336.772.938.536	3.433.980.916.361
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	1.219.270.256.242	1.176.436.193.206
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	207.703.572.359	216.985.822.782
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	266.130.000.000	259.480.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.667.065.407.318	1.804.000.043.906
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(23.397.617.383)	(22.922.463.533)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		1.320.000	1.320.000
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	5.923.303.752.238	3.844.295.963.880
1. Hàng tồn kho	141		5.925.737.257.822	3.848.208.105.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.433.505.584)	(3.912.141.122)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		194.170.894.336	198.181.719.360
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	158.752.644.233	178.700.572.461
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		22.381.668.161	3.297.357.939
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.17	13.036.581.942	16.183.788.960
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.870.776.854.827	5.632.288.008.979
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.381.712.421.430	4.110.287.408.009
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.381.712.421.430	4.110.287.408.009
II. Tài sản cố định	220		717.459.864.599	724.974.218.266
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	674.360.239.308	701.883.536.637
- Nguyên giá	222		1.025.640.804.886	1.016.502.724.593
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(351.280.565.578)	(314.619.187.956)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	43.099.625.291	23.090.681.629
- Nguyên giá	228		45.413.736.874	25.152.826.470
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.314.111.583)	(2.062.144.841)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	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)



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		126.652.346.287	115.145.030.948
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.13	126.652.346.287	115.145.030.948
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	353.684.470.238	349.246.482.765
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		317.026.114.937	298.617.130.079
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		63.449.160.396	63.449.692.377
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(55.790.805.095)	(45.820.339.691)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		29.000.000.000	33.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		187.500.312.285	225.978.312.351
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	26.861.446.992	46.705.042.797
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.21, VI.11	15.451.485.620	16.133.082.673
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	145.187.379.673	163.140.186.881
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		14.747.796.227.885	16.846.904.640.870

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

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

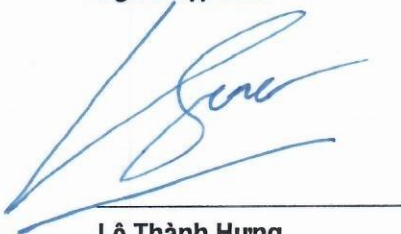
Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

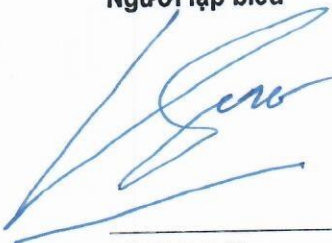
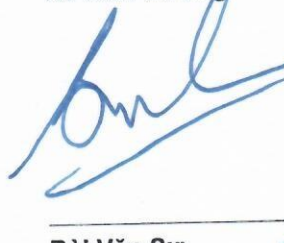
Đơn vị tính: VND

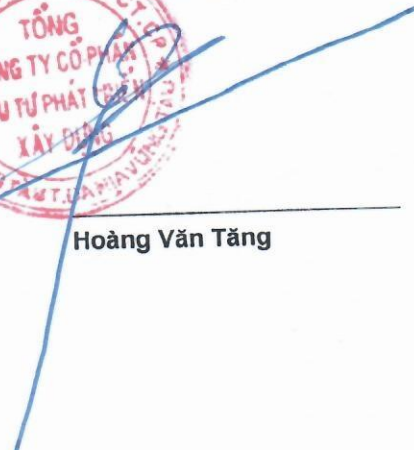
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.930.222.593.732	2.585.736.268.742
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	33.533.871.455	17.047.424.303
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.896.688.722.277	2.568.688.844.439
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	1.264.377.255.725	1.729.198.714.955
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		632.311.466.552	839.490.129.484
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	86.806.112.261	36.549.319.322
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	264.888.595.709	107.050.252.422
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		243.164.900.279	96.056.007.775
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	V.2	5.809.044.858	66.710.007.939
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7	102.059.681.942	197.134.334.653
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.8	173.817.663.571	154.539.356.736
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		184.160.682.449	484.025.512.934
12. Thu nhập khác	31	VI.9	28.616.094.181	886.742.886.827
13. Chi phí khác	32	VI.10	13.989.752.029	89.211.450.948
14. Lợi nhuận khác	40		14.626.342.152	797.531.435.879
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		198.787.024.601	1.281.556.948.813
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11	41.429.529.642	291.120.609.581
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.11	(34.008.541.512)	495.066.446
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		191.366.036.471	989.941.272.786
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		144.128.258.788	986.154.280.785
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.237.777.683	3.786.992.001
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	236	1.689

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

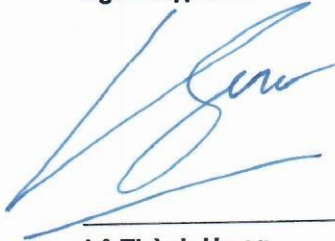
Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Bùi Văn Sự

Hoàng Văn Tăng

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Tập đoàn DIC đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Tập đoàn có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không. Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày quyền kiểm soát đã chuyển giao cho Tập đoàn. Việc hợp nhất chấm dứt kể từ lúc quyền kiểm soát không còn.

Phương pháp kế toán mua được Tập đoàn sử dụng để hạch toán việc mua công ty con. Chi phí mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các tài sản đem trao đổi, công cụ vốn được phát hành và các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận tại ngày diễn ra việc trao đổi, cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua. Các tài sản xác định được, nợ phải trả và những khoản nợ tiềm tàng đã được thừa nhận khi hợp nhất kinh doanh được xác định trước hết theo giá trị hợp lý tại ngày mua không kể đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát. Khoản vượt trội giữa chi phí mua so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị tài sản thuần được xem là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu bên mua trong giá trị hợp lý tài sản thuần lớn hơn chi phí mua, phần chênh lệch được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Giao dịch, công nợ và các khoản lãi, các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi hợp nhất. Chính sách kế toán của công ty con cũng thay đổi nếu cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán đang được Tập đoàn áp dụng.

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

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Công ty liên doanh và công ty liên kết

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

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

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

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

2. Lợi thế thương mại

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

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

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

Tập đoàn đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con định kỳ hàng năm. Lợi thế thương mại được ghi nhận theo giá gốc trừ phân bổ lũy kế trừ tổn thất lợi thế thương mại lũy kế. Nếu có bằng chứng cho thấy phân giá trị lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

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



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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán phải thu về cho vay

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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



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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

23. Bên liên quan

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

24. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

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

Trong đó:

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

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

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

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản cho vay ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.



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

6. Phải thu khác

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

Trong đó:

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

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

7. Nợ xấu

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



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

8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

9. Chi phí trả trước

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	583.329.236.207	322.636.251.594	82.221.447.562	8.170.374.200	20.145.415.030	1.016.502.724.593
Mua trong năm	-	4.318.046.922	8.468.669.095	854.446.778	233.013.789	13.874.176.584
Đầu tư xây dựng có bản hoàn thành	1.824.798.603	-	-	608.227.758	190.688.490	2.623.714.851
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.930.423.628)	(3.039.047.734)	(1.226.711.597)	(213.369.112)	(7.409.552.071)
Khác	-	(21.895.435)	71.636.364	-	-	49.740.929
Số dư cuối năm	585.154.034.810	324.001.979.453	87.722.705.287	8.406.337.139	20.355.748.197	1.025.640.804.886
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
Khấu hao trong năm	14.726.708.073	18.956.465.544	6.611.279.093	1.043.628.455	2.178.823.381	43.516.904.546
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.930.423.628)	(2.607.135.818)	(1.164.909.397)	(131.162.646)	(6.833.631.489)
Khác	-	(21.895.435)	-	-	-	(21.895.435)
Số dư cuối năm	90.036.780.229	199.627.864.974	47.957.349.794	6.253.789.593	7.404.780.988	351.280.565.578
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	495.117.254.581	124.374.114.479	39.765.355.493	2.152.547.546	12.950.967.209	674.360.239.308

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	23.460.827.470	1.691.999.000	25.152.826.470
Mua trong năm	20.401.500.000	387.147.404	20.788.647.404
Thanh lý, nhượng bán	-	(527.737.000)	(527.737.000)
Số dư cuối năm	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
Khấu hao trong năm	142.870.476	296.887.862	439.758.338
Thanh lý, nhượng bán	-	(187.791.596)	(187.791.596)
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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

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

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

14. Lợi thế thương mại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	163.140.186.881	39.297.852.888
Tăng trong năm	-	129.888.678.963
Phân bổ trong năm	(17.952.807.208)	(6.046.344.970)
Số dư cuối năm	145.187.379.673	163.140.186.881

15. Phải trả người bán ngắn hạn

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

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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



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

20. Phải trả khác

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

Trong đó:

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

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

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

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

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

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

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

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

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

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

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

Ngân hàng	Số dư cuối năm VND	Phân loại thành nợ đến hạn trả VND	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - chi nhánh Bình Xuyên	473.814.458.320	211.474.000.000	Đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	13,0%	<p>95 quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 1 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 30.195 m2.</p> <p>- Các quyền tài sản (bao gồm nhưng không giới hạn: quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ; quyền được phân chia và sử dụng, khai thác, và/hoặc sở hữu sản phẩm được phân chia; quyền yêu cầu hoàn trả tiền ứng trước, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại và thụ hưởng số tiền này; các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn;...) của Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phát sinh từ Dự án Khu đô thị Nam Vĩnh yên Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3.</p> <p>- 133 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 26.690,9 m2.</p> <p>- Các tài sản gắn liền với đất của dự án hình thành thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3 bao gồm nhưng không giới hạn đường giao thông, sân đường nội bộ và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3. Các quyền, lợi ích, khoản thanh toán liên quan đến quyền SDD và tài sản gắn liền với đất.</p> <p>- Toàn bộ động sản hình thành thuộc Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2,3 bao gồm nhưng không giới hạn hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, hàng rào, cổng, cây xanh cảnh quan, hành lang điện và các tài sản khác thuộc Dự án KĐT Nam Vĩnh Yên GĐ1, PK2,3.</p> <p>- 570 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Dự án KĐT mới Nam Vĩnh yên - Giai đoạn 1 - Phân khu 2 đứng tên Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tổng diện tích là 84.299,4 m2.</p> <p>- Các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng đầu ra của các tài sản hình thành từ DA Nam Vĩnh Yên, GĐ1, PK2,3.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

23. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

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

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

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

c) Cổ phiếu

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

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

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

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

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

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

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



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

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

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

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

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chiết khấu thương mại	968.484.798	157.284.399
Giảm giá hàng bán	1.441.614.777	1.316.703.771
Hàng bán bị trả lại	31.123.771.880	15.573.436.133
Cộng	33.533.871.455	17.047.424.303

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

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

Trong đó:

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

4. Giá vốn hàng bán

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



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

5. Doanh thu hoạt động tài chính

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

6. Chi phí tài chính

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

7. Chi phí bán hàng

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

8. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

9. Thu nhập khác

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

10. Chi phí khác

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

11. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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



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

b) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

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

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

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	849.728.490.000	913.984.110.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vay theo kế ước thông thường	1.857.671.014.854	1.281.142.401.323
Phát hành trái phiếu thường	-	3.379.300.000.000
Cộng	1.857.671.014.854	4.660.442.401.323

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

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



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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
-------------------	-------------	--------------------	----------------	------------------

Doanh thu

Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	472.139.649	-
Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	26.487.976	-

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
-------------------	-------------	--------------------	----------------	------------------

Các hoạt động khác

Công ty CP bất động sản D.I.C	Công ty liên kết	Chi phí môi giới Chi phí dịch vụ	39.716.061.062 27.600.000	205.949.513.016 -
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Công ty liên kết	Chi phí xây dựng Cổ tức cổ phiếu	2.953.961.596 8.972.060.000	24.923.147.810 -
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Công ty liên kết	Chi phí dịch vụ Lãi cho vay Cho vay	2.497.213.522 21.687.526.713 -	1.609.648.023 8.158.801.094 9.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông	Công ty liên kết	Cổ tức bằng tiền Cổ tức bằng cổ phiếu Mua hàng hóa, dịch vụ	- 12.599.940.000 15.380.299.002	2.519.988.000 - 18.507.574.300

Tại ngày cuối năm, Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu của khách hàng	6.318.668.828	9.882.818.010
Công ty CP bất động sản DIC	Bán hàng và cung cấp dịch vụ 6.191.469.446	7.647.647.607
Công ty CP Xây dựng DIC Holdings	Cung cấp dịch vụ 70.399.380	1.252.928.155
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cung cấp dịch vụ 56.800.002	301.126.100
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Cung cấp dịch vụ -	382.609.923
Công ty CP Vina Đại Phước	Cung cấp dịch vụ -	298.506.225
Trả trước cho người bán ngắn hạn	186.499.974.132	186.499.974.132
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Trả trước thực hiện dự án 186.499.974.132	186.499.974.132
Phải thu về cho vay ngắn hạn	266.130.000.000	259.480.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Cho vay 266.130.000.000	259.480.000.000



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

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

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

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

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

3. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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



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

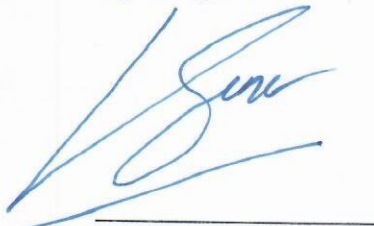
4. Số liệu so sánh

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 29 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng



Bùi Văn Sự

Tổng Giám đốc



Hoàng Văn Tăng

