

DIC GROUP  
CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**  
**(Năm 2022)**



## **Thông tin chung**

### **1. Thông điệp của Ông Lê Đình Thắng Chủ tịch HĐQT DIC Holdings**

Kính thưa Quý Cổ đông, Quý Khách hàng, các đối tác chiến lược và toàn thể cán bộ công nhân viên!

Năm 2022 được xem là một năm đầy khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh những năm trước, cùng với việc giá cả vật tư đầu vào liên tục tăng cao, thị trường bất động sản suy giảm mạnh, lãi suất ngân hàng leo thang và thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh do chính sách thắt chặt tín dụng để kiềm chế lạm phát là những nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc phần lớn các doanh nghiệp trong ngành hoạt động không hiệu quả thậm chí kinh doanh thua lỗ.



Trong một năm đầy biến động, Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cũng gặp những khó khăn nhất định, nhưng với sự nỗ lực vượt khó của tất cả người lao động dưới sự định hướng, chỉ đạo kịp thời của HĐQT và Ban điều hành đã từng bước đưa Công ty thích nghi với các biến động phức tạp của thị trường.

Tuy nhiên, trong một năm đầy bất ổn với việc thị trường bất động sản trầm lắng và hoạt động xây lắp thiếu hụt các công trình lớn dẫn đến các chỉ tiêu của Công ty thực hiện đều không đạt kế hoạch đề ra, trong đó Công ty mẹ đạt tổng doanh thu 258 tỷ đồng bằng 35% kế hoạch và lợi nhuận trước thuế đạt 15,2 tỷ đồng bằng 29% kế hoạch. Do các Công ty con hoạt động không hiệu quả và thua lỗ nên kết quả kinh doanh hợp nhất của toàn Công ty thực hiện thấp với tổng doanh thu 268,3 tỷ đồng và lợi nhuận trước thuế chỉ đạt 1,63 tỷ đồng.

HĐQT và Ban điều hành xác định mục tiêu nhiệm vụ trọng tâm của năm 2022 là bảo toàn nguồn vốn, cân đối ổn định tài chính, tái cấu trúc doanh nghiệp, duy trì hoạt động ổn định đảm bảo được việc làm và an sinh cho người lao động để từng bước vượt qua thách thức và lấy lại đà tăng trưởng trong những năm sau.

**Kính thưa Quý vị !**

Bước sang năm 2023 khi HĐQT Công ty bước sang nhiệm kỳ 5 (2023-2028), là giai đoạn quan trọng để Công ty củng cố và phát triển mạnh mẽ hơn, đa dạng hơn các lĩnh vực hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh với doanh thu hợp nhất tăng trên 90% và lợi nhuận trước thuế hợp nhất tăng trên 200% so với thực hiện năm 2022.

Hoạt động thi công xây lắp tiếp tục được phát huy ngoài mảng thi công nhà cao tầng đã khẳng định được thương hiệu trên thương trường thì Công ty tiếp tục mở rộng sang mảng thi công các công trình công nghiệp và hạ tầng giao thông đường bộ. Hoạt động đầu tư được đẩy mạnh với nhiều dự án quan trọng được triển khai tại Bà Rịa - Vũng Tàu đặc biệt là dự án chung cư Chí Linh Center 25 tầng có tổng vốn đầu tư trên 1.400 tỷ đồng, hứa hẹn sẽ cho ra những sản phẩm cao cấp nhất, đáp lại sự tin tưởng của khách hàng trong năm 2023-2024.

Nhiệm vụ đặt ra trong năm 2023 là hết sức nặng nề trong điều kiện khó khăn chung của các doanh nghiệp Xây lắp - Bất động sản, nhưng với chiến lược phát triển cũng như tôn chỉ đúng đắn cộng với sự ủng hộ từ các Cổ đông và đối tác. Chúng tôi tin tưởng rằng DIC Holdings sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới, thực hiện thành công mục tiêu là trở thành một Công ty lớn mạnh và có uy tín cao trên thương trường.

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến toàn thể Ban điều hành và người lao động trong Công ty đã cống hiến và làm việc hết mình. Đặc biệt tôi cũng xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý cổ đông, quý đối tác chiến lược, các Nhà đầu tư luôn tin tưởng và đồng hành cùng DIC Holdings trong suốt thời gian qua và mong muốn được tiếp tục hợp tác, đồng hành trong thời gian tới để cùng hướng đến tương lai bền vững và thịnh vượng!

*Trân trọng cảm ơn !*

## 2. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS**
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh : DIC Holdings Construction JSC
- Tên công ty viết tắt: DICcons
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3500686978 (Số cũ 4903000146, đăng ký lần đầu ngày 28/01/2005, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 12/11/2008, thay đổi lần thứ 23 ngày 30/06/2022).
- Vốn điều lệ (vốn đầu tư của chủ sở hữu): 524.997.230.000 đồng  
(Bằng chữ: Năm trăm hai mươi bốn tỷ chín trăm chín mươi bảy triệu hai trăm ba mươi ngàn đồng)
- Địa chỉ: Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 Tháng 2, Phường 8, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Số điện thoại: 0254. 3613 518
- Số fax: 0254. 3585 070
- Website: [www.diccons.vn](http://www.diccons.vn)
- Email : [info@diccons.vn](mailto:info@diccons.vn)
- Mã cổ phiếu: DC4

## 3. Quá trình hình thành và phát triển

### a) Thành lập và phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings tiền thân là Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được thành lập năm 1994 trực thuộc Công ty Xây dựng và Dịch vụ Du lịch (nay là Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group)). Tháng 8 năm 2000, Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư Xây dựng được đổi tên thành Xí nghiệp Xây dựng số 4, và đến tháng 12 năm 2004 được cổ phần hóa và đổi tên thành Công ty Cổ phần DIC số 4 (quyết định số 1980/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 09/12/2004).

- Ngày 20/09/2011 Công ty thành lập chi nhánh với tên giao dịch “Chi nhánh Công ty Cổ phần DIC số 4 – Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC” giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500686978-003.
- Tháng 2/2018 Công ty chuyển trụ sở về Tòa nhà Ruby Tower – Số 12, Đường 3 tháng 2, Phường 8, TP. Vũng Tàu.
- Ngày 25/12/2019, Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC (DIC Vật liệu) chính thức trở thành công ty con của Công ty Cổ phần DIC số 4 (sau khi Công ty hoàn tất nhận chuyển nhượng 8.499.982 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 96,59 % vốn điều lệ của DIC Vật liệu từ Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng).
- Năm 2020, Công ty chuyển đổi Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow thành Công ty TNHH MTV Vinawindow.

- Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã thống nhất đổi tên Công ty Cổ phần DIC số 4 thành Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings (viết tắt là DICcons).
- b) Cổ phần hóa và niêm yết
- Ngày 28/01/2005 Công ty cổ phần hóa thành công với số cổ phần ban đầu là 500.000 cổ phần.
  - Ngày 03/11/2008 Công ty niêm yết lần đầu tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DC4; số lượng cổ phiếu niêm yết lần đầu 2.000.000 cổ phiếu.
  - Ngày 20/10/2020, Công ty chuyển niêm yết từ Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE) với số lượng cổ phiếu niêm yết là 29.000.000 cổ phiếu.
  - Qua các lần tăng vốn đến cuối năm 2023 số lượng cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại HOSE là 52.499.723 cổ phiếu.
- c) Quá trình tăng vốn điều lệ
- Ngày 28/01/2005 Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ là 5.000.000.000 đồng.
  - Năm 2006 Công ty phát hành 320.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 8.200.000.000 đồng.
  - Quý 1 năm 2007 Công ty phát hành 180.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 10.000.000.000 đồng.
  - Quý 2 năm 2007 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phần chào bán cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 20.000.000.000 đồng.
  - Năm 2009 Công ty trả cổ tức bằng cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 21.399.960.000 đồng.
  - Năm 2010 Công ty phát hành 2.860.004 cổ phiếu trả cổ tức, chào bán cho cổ đông và chào bán ra công chúng tăng vốn điều lệ lên 50.000.000.000 đồng.
  - Năm 2014 Công ty phát hành 249.846 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 52.498.460.000 đồng.
  - Năm 2015 Công ty phát hành 262.215 cổ phiếu thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 55.120.610.000 đồng.
  - Năm 2017 Công ty phát hành 10% cổ phiếu trả cổ tức và thưởng cho cổ đông tăng vốn điều lệ lên 60.627.650.000 đồng.
  - Năm 2018 Công ty đã chào bán 3.937.235 cổ phần ra công chúng và chuyển đổi 10 tỷ đồng trái phiếu thành 1.000.000 cổ phần, nâng số cổ phần DC4 lưu hành lên 11.000.000 cổ phần. Vốn điều lệ công ty tại thời điểm cuối năm 2018 là 110.000.000.000 đồng.
  - Quý 2 năm 2019, Công ty phát hành 1.099.764 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 120.997.640.000 đồng.



- Quý 3 năm 2019 Công ty phát hành 16.900.236 cổ phiếu chào bán riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 290.000.000.000 đồng.
  - Quý 1 năm 2020 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phiếu chuyển đổi số lượng trái phiếu có giá trị 10 tỷ đồng tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.
  - Quý 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 1.499.758 cổ phiếu trả cổ tức cho năm tài chính 2019 và 500.000 cổ phiếu thưởng cho Người lao động công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 319.997.580.000 đồng.
  - Quý 2 năm 2021, Công ty phát hành 1.599.707 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 335.994.650.000 tỷ đồng.
  - Trong quý 4 năm 2021, Công ty phát hành 1.650.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 352.494.650.000 tỷ đồng.
  - Trong năm 2021 Công ty phát hành 14.750.535 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, vốn điều lệ công ty sau phát hành là 500.000.000.000 đồng.
  - Quý 2 năm 2022, Công ty phát hành 2.499.723 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 524.997.230.000 tỷ đồng.
- d) Các sự kiện khác
- Tháng 08 năm 2022, Chủ tịch Hội đồng quản trị công ty vinh dự được bổ nhiệm làm Phó chủ tịch Câu lạc bộ Sao Vàng Đất Việt.

#### 4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

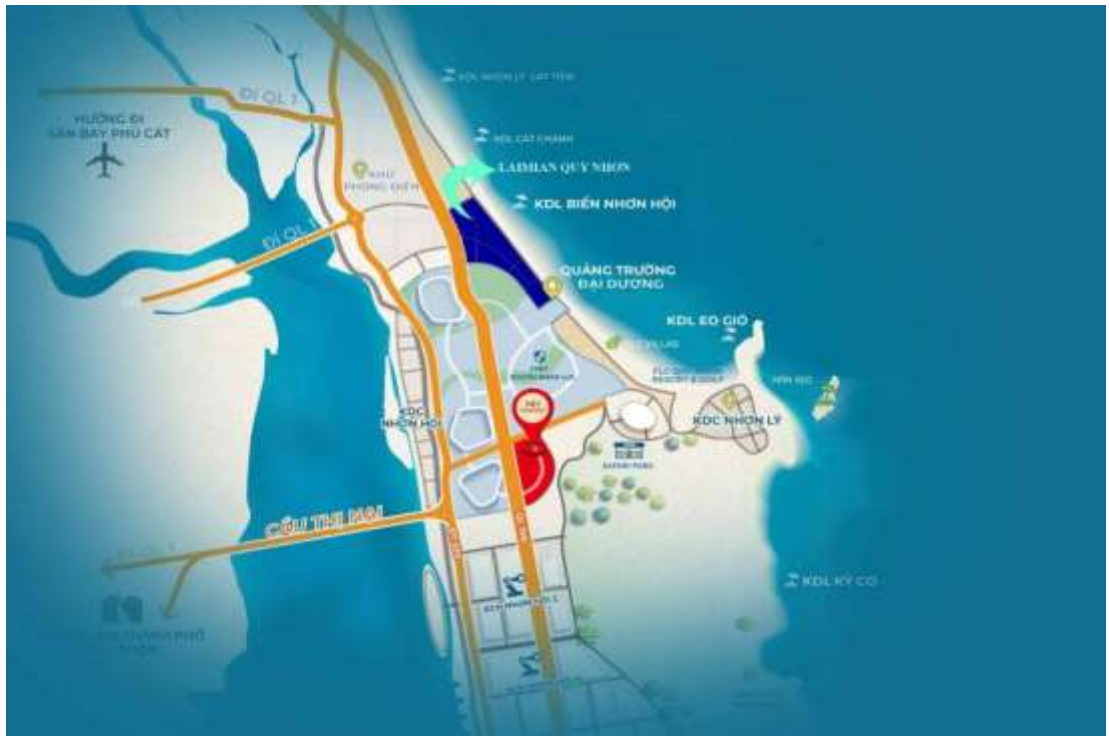
Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Lập và thẩm định dự án; Kiểm định công trình xây dựng	7120
2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng; Đầu tư xây dựng và quản lý nhà chung cư	6810
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933

4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án xây dựng; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Khảo sát, lập dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Thẩm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình; Tư vấn lập và đánh giá hồ sơ mời thầu, dự thầu; Quản lý vận hành chung cư;	7110
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công, lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng; Mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện	2592
6	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	5210
7	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường.	0810
8	Sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	1629
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư và xây dựng	4663
10	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
11	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất cửa kim loại	2599
12	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà chung cư	6820
14	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
15	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	7730

16	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông thủy lợi	4212
17	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện	4221
18	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4222
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	4299 (Chính)
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp	4329
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch	4390
23	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm; Trồng cây hàng năm khác còn lại	0119
24	Trồng cây ăn quả Chi tiết: Trồng nho; Trồng cây ăn quả vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới; Trồng cam, quýt và các loại quả có múi khác; Trồng táo, mận và các loại quả có hạt như táo; Trồng nhãn, vải, chôm chôm; Trồng cây ăn quả khác	0121
25	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây cảnh lâu năm; Trồng cây lâu năm khác còn lại	0129
26	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210

- Địa bàn hoạt động kinh doanh: Công ty là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư nên có các hoạt động kinh doanh trải rộng khắp cả nước, tuy nhiên địa bàn chính tập trung tại khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nơi có trụ sở chính và khu vực phía nam.
- + Khu vực Miền Trung + Tây Nguyên : Công ty triển khai thi công gói thầu 138 căn Shophouse thuộc dự án Laimian thuộc khu kinh tế Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định; khu biệt thự năm sao Đà Lạt





- + Khu vực phía nam : Công ty đang thi công gói thầu 46 căn nhà thương mại liền kề - dự án KDC An Sương, Quận 12, Tp.HCM; Công trình đường N7&N9 khu đô thị năm sao Long An ...



- + Khu vực tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: là địa bàn hoạt động chính của Công ty với các công trình trọng điểm đang thi công như Gói thầu H&I-7 Tổ hợp Hóa dầu Miền Nam, Chung cư Chí Linh Center (25 tầng), Tổ hợp Khách sạn và Căn hộ Du lịch Hải Minh (16-18 tầng), Tòa nhà Viettel Vũng Tàu, Trường Tiểu học Phường 10 ...



**5. Thông tin về mô hình quản trị, sơ đồ tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**

**5.1. Mô hình quản trị**

- Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần trong đó đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (5 thành viên) và Tổng giám đốc.

**5.2. Sơ đồ tổ chức**



### 5.3 Cơ cấu bộ máy quản lý

- Ban điều hành công ty: Chủ tịch HĐQT (chuyên trách), 01 Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành, Ban Tổng giám đốc (01 Tổng giám đốc điều hành, 01 Phó Tổng giám đốc kỹ thuật, 01 Phó Tổng giám đốc tài chính kiêm Giám đốc tài chính), Kế toán trưởng.
- Các phòng ban chức năng:
  - + Phòng Tài chính - Kế toán
  - + Phòng Hành chính - Nhân sự
  - + Phòng Kỹ thuật - Thi công
  - + Phòng Kế hoạch
  - + Phòng Vật tư - Thiết bị
  - + Ban Phát triển dự án
- Các ban điều hành/Ban chỉ huy công trường: Được thành lập tại công trường để điều hành và tổ chức thi công.

### 5.4 Các đơn vị trực thuộc

- Các chi nhánh:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings - Xí nghiệp Vật tư & Thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower – Số 12 Đường 3 tháng 2, Tp. Vũng Tàu.	Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư xây dựng	100%	Đang hoạt động

- Công ty con:

Stt	Tên đơn vị	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC (DIC Vật liệu)	Áp Tân Châu, Xã Châu Pha, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;	96,6%	Đang hoạt động
2	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Phường Rạch Dừa, Tp.Vũng Tàu.	Sản xuất cửa nhựa lõi thép, cửa thép chống cháy, cửa nhôm kính.	100%	Đang hoạt động

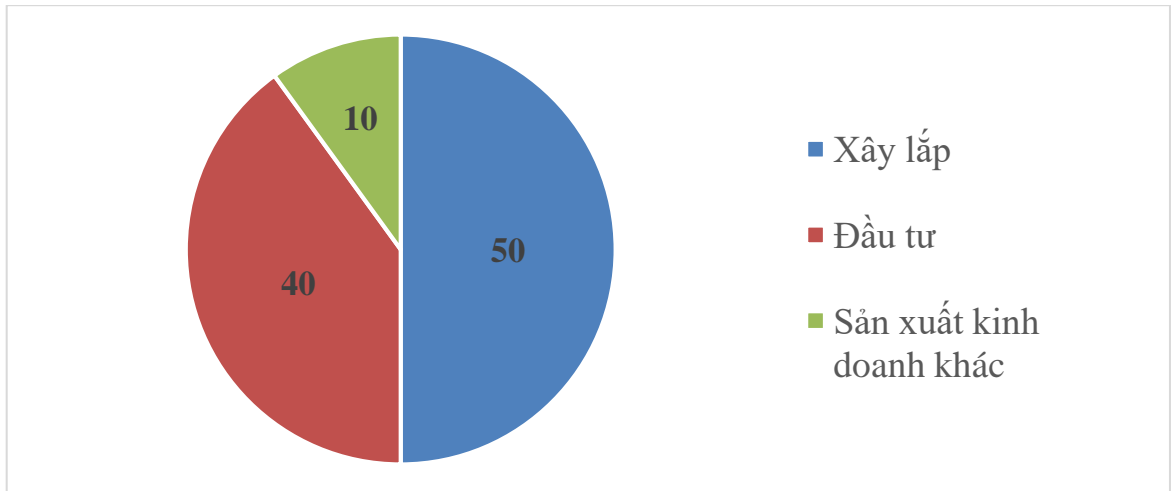
## 6. Định hướng phát triển

## 6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- **Về xây lắp** : Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi, do đó “Thi công xây lắp” luôn được Công ty tập trung phát triển mạnh với tỷ trọng ngành nghề chiếm từ 40% ÷ 50%, duy trì mức tăng trưởng trong lĩnh vực này hàng năm từ 10-15% trở lên.  
Quán triệt sâu sắc ba tiêu chí: “**Chất lượng, tiến độ và an toàn vệ sinh lao động**” làm nền tảng xây dựng đưa DIC Holdings trở thành một nhà thầu chuyên nghiệp trong lĩnh vực thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp để tạo lợi thế cạnh tranh và tạo nguồn công việc ổn định cho Công ty.  
Nỗ lực nâng cao năng lực thi công bằng cách áp dụng những biện pháp thi công mới, đưa các công nghệ xây dựng hiện đại vào nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh và tăng hiệu quả trong công việc.
- **Về đầu tư** : Tập trung nguồn vốn đầu tư các dự án Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và các địa phương lân cận với tỷ trọng ngành nghề định hướng từ 30%÷ 40% trong cơ cấu hoạt động của Công ty, tạo thu nhập và nguồn công việc cho hoạt động xây lắp. Các dự án Công ty tập trung phát triển bao gồm các khu căn hộ cao cấp, các khu dân cư thương mại và nhà ở xã hội ....
- **Khai thác vật liệu** : Tiếp tục xin cấp phép mở rộng và hạ cote mỏ đá 3A và mỏ sét tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để tiếp tục duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2023-2028.
- **Sản xuất cửa** : Tiếp tục tái cấu trúc để nâng cao năng lực sản xuất và mở rộng tìm kiếm các công trình mới đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MTV Vinawindow. Tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh và chất lượng các sản phẩm cửa mang thương hiệu Vinawindow, xây dựng chiến lược quảng bá thương hiệu và cung cấp các sản phẩm tốt phục vụ cho hoạt động thi công của Công ty mẹ.

## 6.2. Chiến lược trung và dài hạn

- Dựa trên chiến lược ngắn hạn để ổn định các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và tạo nguồn lực chuẩn bị tốt cho kế hoạch dài hạn.
- Định hướng chiến lược kinh doanh trung và dài hạn với tỷ trọng các ngành nghề như sau:



- Từng bước nâng cao năng lực tài chính, chủ động hoàn toàn về kế hoạch tài chính cho các hoạt động SXKD.
- Chiến lược kế hoạch đặt ra trong nhiệm kỳ V (2023-2028) của Hội đồng quản trị sẽ tăng vốn điều lệ lên 800 ÷ 1.000 tỷ đồng để đáp ứng nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- Phần đầu đến năm 2030 trở thành doanh nghiệp nằm trong Top 10 về xây dựng và đầu tư tại khu vực phía nam, có đủ khả năng tham gia nhận thầu, tổng thầu EPC các dự án với giá trị hàng ngàn tỷ đồng.
- Lựa chọn đầu tư những dự án hiệu quả mang lại giá trị lợi nhuận cao, gia tăng giá trị doanh nghiệp.
- Đầu tư phát triển các dự án nhà ở thương mại kết hợp kinh doanh dịch vụ tạo ra nguồn thu thường xuyên cho công ty, và nguồn công việc cho lĩnh vực xây lắp và sản xuất giúp cho doanh nghiệp phát triển một cách ổn định.
- Vận dụng sáng tạo trong công tác điều hành, tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng cao đáp ứng được chiến lược phát triển, nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- Phần đầu từng bước đưa chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hàng năm của công ty đạt tối thiểu từ 15% vốn điều lệ trở lên, đồng thời chia cổ tức cho cổ đông hàng năm từ 7-10%/vốn điều lệ.

### 6.3. Các mục tiêu phát triển bền vững về môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty

- Về môi trường: Công ty phát triển sản xuất kinh doanh nhưng luôn quan tâm giữ gìn môi trường, luôn áp dụng các công nghệ tiên tiến thân thiện với môi trường trong sản xuất. Trong quá trình thi công tại các công trường đều có hệ thống thu gom rác sinh hoạt, rác thải xây dựng, rác thải nguy hại và được xử lý theo quy định hiện hành. Tại các nhà máy đang hoạt động trong khu công nghiệp đều có hệ thống thu gom xử lý nước thải theo quy định. Công ty không sử dụng các sản phẩm độc hại cho môi trường và luôn chú trọng đến vệ sinh môi trường tại khu



vực Văn phòng, công trường, nhà máy. Công ty đã được cấp chứng nhận ISO 14001:2015 về hệ thống quản lý môi trường.

- Về xã hội: đối với các hoạt động xã hội hàng năm đều đóng góp ủng hộ các quỹ từ thiện, thăm hỏi, tặng quà cho những gia đình nghèo và hỗ trợ người lao động gặp khó khăn.
- Về cộng đồng: Công ty định hướng phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp góp phần vào an sinh xã hội của cộng đồng. Luôn tích cực tham gia ủng hộ các quỹ tình nghĩa, tình thương, phòng chống dịch bệnh, quyên góp vào các phong trào do địa phương phát động.

## **7. Các rủi ro**

- Rủi ro về dịch bệnh : Mặc dù dịch Covid 19 đã được kiểm soát tốt, tuy nhiên với phương châm “phòng bệnh hơn chữa bệnh” nên trong các định hướng kinh doanh Công ty luôn duy trì trạng thái thận trọng trong phòng chống dịch để tránh bị động các hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Rủi ro về thị trường: Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp do đó Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng thì công ty có nhiều cơ hội việc làm để phát triển và khi thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến việc sản xuất kinh doanh của công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn.
- Rủi ro về giá hàng hóa: Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có nhiều biến động, chuỗi cung ứng toàn cầu có những thời điểm bị đứt gãy, giá nguyên vật liệu đầu vào ở hầu hết các ngành sản xuất duy trì ở mức cao.... là những khó khăn hiện hữu mà các doanh nghiệp đã và đang phải đối mặt. Do đặc thù ngành xây dựng nên nhiều hợp đồng thi công công trình ký với chủ đầu tư đã được xác định giá cả hàng hóa vật liệu xây dựng trước khi thi công. Việc giá cả vật liệu xây dựng thường xuyên biến động, đặc biệt là sắt thép và xi măng tăng vượt qua mọi dự báo của doanh nghiệp đã làm ảnh hưởng nhiều đến quá trình thi công xây dựng các công trình.
- Rủi ro về các chính sách: Chính sách về thuế, lao động hoặc tiền lương của Nhà nước luôn có nhiều ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của doanh nghiệp. Các dự án của Công ty bị tác động nhiều bởi các chính sách liên quan đến đất đai do Nhà nước và địa phương ban hành.
- Rủi ro về lãi suất tín dụng: Doanh nghiệp xây lắp phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng, khi ngân hàng tăng lãi suất cho vay hoặc hạn chế cho vay sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

- Rủi ro về thu hồi vốn các công trình: Đối với những công trình do Chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tài chính dẫn đến chậm thanh toán cũng làm ảnh hưởng đến nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro về nhân sự: Là doanh nghiệp xây dựng nên nhân sự hay có sự biến động trong ngắn hạn, đặc biệt là sự chuyển dịch kỹ sư xây dựng và công nhân có tay nghề cao giữa các đơn vị trong cùng ngành. Việc tuyển dụng và đào tạo nguồn lao động mới đôi khi không đáp ứng kịp với sự thay đổi về nhân sự đã tạo ra một khoảng trống ngắn hạn làm ảnh hưởng đến hiệu quả công việc của Công ty.
- Rủi ro về an toàn lao động: Đặc điểm ngành xây dựng là phần lớn người lao động làm việc trong môi trường nguy hiểm cao, vì vậy việc chấp hành các quy định về sinh an toàn lao động tại các công trường luôn được công ty đặc biệt chú trọng hạn chế không để xảy ra tai nạn. Vì nếu để xảy ra tai nạn lao động ngoài việc ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần người lao động còn ảnh hưởng lớn đến uy tín, hình ảnh và vật chất của công ty cũng như sự tín nhiệm của chủ đầu tư và các khách hàng tiềm năng.

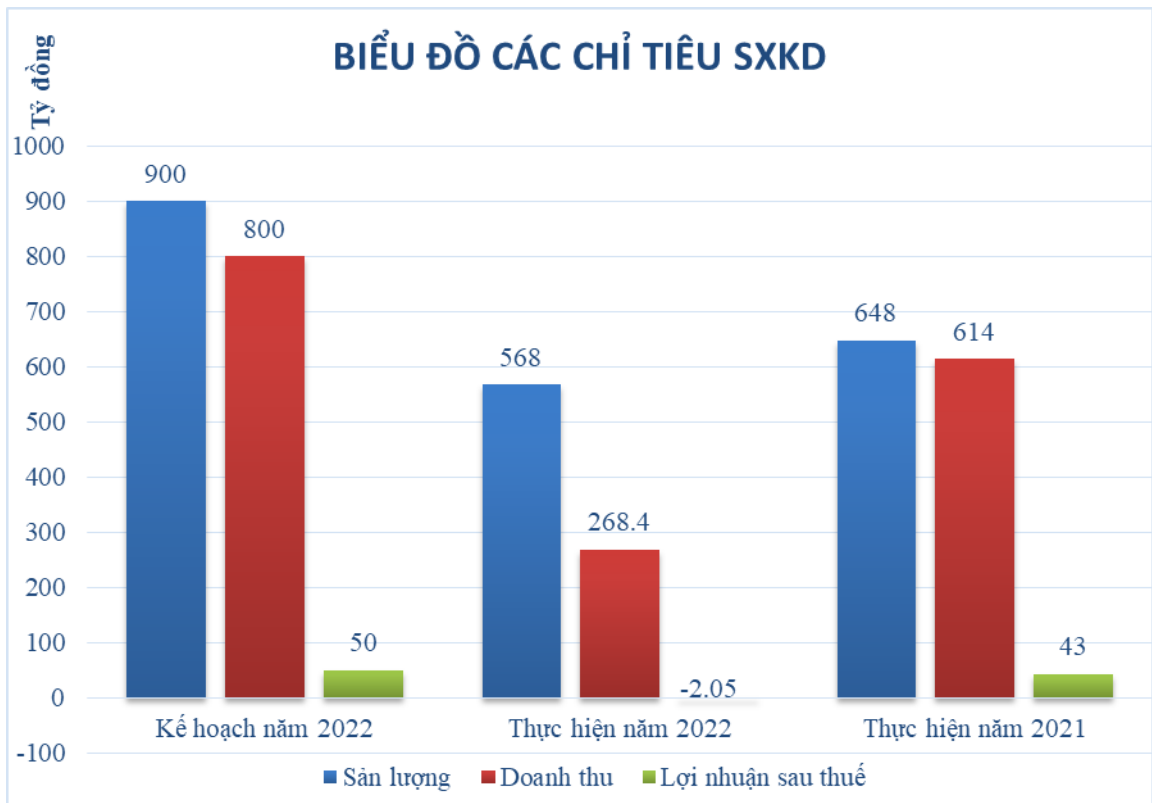
## **I. Tình hình hoạt động trong năm**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm:
  - + Giá trị tổng sản lượng thực hiện: 568 tỷ đồng.
  - + Tổng doanh thu: 268,37 tỷ đồng (doanh thu thuần 263,87 tỷ đồng; thu nhập khác 2,2 tỷ đồng; doanh thu tài chính 2,3 tỷ đồng).
  - + Lợi nhuận sau thuế: -2,05 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành / KH (%)	Biến động tăng/giảm so với cùng kỳ (%)
B	1	2	3	4=2/1	5=(2-3)/3
Sản lượng	900	568	626,71	63%	-12%
Doanh thu thuần	800	263,87	614,23	33%	-57%
Lợi nhuận trước thuế	65	1,63	55,43	2,5%	-97
Lợi nhuận sau thuế	50	-2,05	42,47		
Lãi CB/CP (vnd)	-	-35	1.023		
Cổ tức	5% ÷ 10%	(dự kiến không chi trả)	5%	-	-

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch và năm trước:



- + Giá trị tổng sản lượng thực hiện năm 2022 bằng 63% so với kế hoạch năm 2022 và giảm 12% so với thực hiện năm 2021.
- + Doanh thu thực hiện năm 2022 bằng 33% so với kế hoạch năm 2022 và giảm 57% so với thực hiện năm 2021.
- + Năm 2022 kết quả lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty âm 2 tỷ đồng, mặc dù công ty mẹ đạt lợi nhuận sau thuế 11,9 tỷ đồng nhưng do hai Công ty con bị lỗ dẫn đến kết quả hợp nhất âm.
- Nguyên nhân sản lượng và doanh thu thực hiện thấp hơn kế hoạch:
  - + Do ảnh hưởng từ dịch bệnh Covid 19 những năm trước dẫn đến nguồn công việc của Công ty bước sang năm 2022 bị sụt giảm, giá cả vật tư đầu vào tăng cao làm gia tăng chi phí, thị trường bất động sản bị suy giảm mạnh do thiếu hụt dòng tiền ảnh hưởng từ chính sách thắt chặt tín dụng để kiềm chế lạm phát dẫn đến các sản phẩm bất động sản phân phối ra thị trường chậm gây ra rất nhiều khó khăn cho doanh nghiệp.
  - + Một số công trình gặp khó khăn phải giãn tiến độ thậm chí chấm dứt thực hiện như:
    - Công trình 46 căn nhà thương mại liền kề - Khu dân cư An Sương TP.HCM do nhiều nguyên nhân cả chủ quan và khách quan phải giãn tiến độ.
    - Công trình Laimian Quy Nhơn phải chấm hợp đồng do vướng mắc trong quá trình thi công.

- Công trình khách sạn và căn hộ du lịch Hải Minh phải dừng thi công do chủ đầu tư khó khăn về tài chính.
  - Công trình Đường N7&N9 Khu đô thị Năm Sao Long An và Khu Biệt thự 5 sao Đà Lạt có giá trị khoảng 95 tỷ đồng cũng phải giãn tiến độ do chủ đầu tư chậm tạm ứng và vướng mắc về mặt bằng.
- + Các đơn vị thành viên liên quan trải qua một năm đầy khó khăn và thách thức hoạt động không hiệu quả.
- Công ty TNHH MTV Vinawindow do ảnh hưởng chung của ngành xây dựng dẫn đến nhiều công trình trong kế hoạch phải tạm ngừng thi công, giãn tiến độ, thiếu việc làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh.
  - Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng DIC gặp nhiều khó khăn do mỏ đá phải tạm dừng khai thác chờ hoàn thiện giấy phép khai thác đá xuống Cote +30, ngoài ra mỏ sét cũng tạm dừng khai thác chờ quyết định của UBND tỉnh.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### - **Danh sách Ban điều hành:**

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| (1) Ông Lê Đình Thắng          | – Chủ tịch HĐQT chuyên trách           |
| (2) Ông Nguyễn Văn Đa          | – Phó chủ tịch HĐQT tham gia điều hành |
| (3) Ông Trần Gia Phúc          | – Tổng giám đốc                        |
| (4) Bà Nguyễn Tuyết Hoa        | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (5) Ông Võ Trung Kiên          | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (6) Ông Nguyễn Văn Tuyền       | – Phó Tổng giám đốc                    |
| (7) Bà Nguyễn Thị Thanh Phương | – Kế toán trưởng                       |

### - **Tóm tắt lý lịch cá nhân trong Ban điều hành :**

#### (1) Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty

- + Năm sinh : 1976. Quê quán : Vân Sơn, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng, cử nhân kinh tế, thạc sỹ quản trị kinh doanh quốc tế (MBA).
- + Quá trình công tác :
  - Từ 10/1997 đến 06/1998: Kế toán tại Phòng Giáo dục huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
  - Tháng 8/1998: Kế toán tổng hợp cho Công ty Nam Á tại Tp.Vũng Tàu.
  - Tháng 1/1999: Kế toán tổng hợp cho nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp.Vũng Tàu.
  - Tháng 03/2000: Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và Công ty kính xe hơi Tp.HCM.

- Tháng 09/2000: Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4 (sau là Công ty Cổ phần DIC số 4).
  - Tháng 05/2002 được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty.
  - Đến tháng 07/2006 giữ chức Phó Giám đốc thường trực, từ năm 2007 đến tháng 04/2013 là Tổng Giám đốc Công ty.
  - Từ 05/2013 đến 06/2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
  - Từ 07/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (30/12/2022) : 18.501.090 cổ phần
- Số cổ phần sở hữu cá nhân : 5.312.152 cổ phần
  - Số cổ phần đại diện DIC Group : 13.188.938 cổ phần
  - Tỷ lệ sở hữu (cổ phần sở hữu và đại diện /số cổ phần đang lưu hành): 35,24%

**(2) Nguyễn Văn Đa – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty**

- + Năm sinh : 1972. Quê quán : Hồng Quang, Nam Trực, Nam Định
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng.
- + Quá trình công tác :
  - Từ 06/1996 đến 03/1997: Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
  - Từ 03/1997 đến 03/1999: Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty Xây dựng Số 1.
  - Từ 03/1999 đến 06/2014: Cán bộ Kỹ thuật, Trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 05/2013 đến 07/2014: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.
  - Từ 07/2014 đến 17/02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
  - Từ 01/2021 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 592.330 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,13% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(3) Trần Gia Phúc – Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh : 1977. Quê quán : Giao Thiện, Giao Thủy, Nam Định.
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân QTKD.
- + Quá trình công tác :
  - Từ 2000 đến 2001: Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản).



- Từ 2002 đến 04/2005: Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam.
  - Từ 05/2005 đến 10/2007: Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng.
  - Từ 11/2007 đến 2/2009: Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 03/2009 đến 06/2014: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 07/2014 đến 06/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 09/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Tháng 06/2019: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
  - Từ 06/2019 đến 02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
  - Từ 02/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 439.546 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,84% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(4) Nguyễn Tuyết Hoa – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh : 1969. Quê quán: Kim Bảng, Hà Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
  - Từ 1991 đến 1993: Nhân viên phòng Đầu tư Công ty điện tử Hà Nội.
  - Từ 1993 đến 1996: Nhân viên kế toán Công ty Đèn hình Orion Hanel – Hà Nội.
  - Từ 1996 đến 1998: Nhân viên kế toán Sở Giao thông vận tải, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
  - Từ 2002 đến 2003: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Phúc Thuận.
  - Từ 01/2004 đến 12/2004: Nhân viên kế toán tổng hợp Xí nghiệp Xây dựng số 4, Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng, Bộ Xây dựng, nay là Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 01/2005 đến 06/2006: Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty.
  - Từ 07/2006 12/2017: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ tháng 01/2018 đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
  - Từ 01/06/2019 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.

- + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 104.651 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,20% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(5) Võ Trung Kiên – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1982. Quê quán: Xã Phúc Đồng – huyện Hương Khê – Tỉnh Hà Tĩnh.
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng.
- + Quá trình công tác:
  - Từ 11/2011 - 10/2014: Chỉ huy trưởng công trình Bệnh viện đa khoa Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 11/2014 - 6/2016: Chỉ huy trưởng công trình chung cư Phoenix của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 07/2016 - 12/2017: Chỉ huy trưởng công trình Vinhomes Golden River của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 01/2018 - 08/2018: TV HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng INCOTECH.
  - Từ 09/2018 - 05/2019: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần xây dựng La Giang.
  - Từ 15/05/2019 đến 31/12/2022: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 23.703 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,05% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(6) Nguyễn Văn Tuyên – Phó Tổng giám đốc Công ty**

- + Năm sinh: 1981. Quê quán: Hạ Long, Quảng Ninh
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư công trình thủy.
- + Quá trình công tác:
  - Từ 5/2005 - 5/2006: Nhân viên phòng Dự án Công ty Âu Lạc Tuần Châu, TP. Hạ Long, Quảng Ninh.
  - Từ 6/2006 - 5/2008: Nhân viên phòng kỹ thuật, tổ trưởng tổ thanh quyết toán của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 6/2008 - 10/2010: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tòa nhà HMC tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 11/2010 - 11/2011: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng chung cư 557 Âu Cơ tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 12/2011 - 10/2014: Phó giám đốc chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, Chỉ huy trưởng công trình Trụ sở làm việc Tổng Công ty Lương thực Miền Nam của Công ty Cổ phần DIC số 4.
  - Từ 11/2014 - 02/2021: Trưởng Phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng

- ng DIC Holdings).
  - Từ 02/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 147.415 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,28% trên số cổ phần đang lưu hành.

**(7) Bà Nguyễn Thị Thanh Phương – Kế toán trưởng Công ty**

- + Năm sinh: 1980. Quê quán: Hạ Lễ, Ân Thi, Hưng Yên
  - + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
  - + Quá trình công tác:
    - Tháng 10/2002 đến tháng 06/2014: Làm nhân viên kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng Số 4 trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng, sau là Công ty Cổ phần DIC số 4.
    - Tháng 07/2014 đến tháng 12/2017: Phó phòng kế toán Công ty.
    - Tháng 01/2018 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
  - + Số cổ phần nắm giữ (30/12/2022): 136.036 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,26% trên số cổ phần đang lưu hành.
- Những thay đổi trong Ban điều hành:
- + Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc phụ trách phát triển thị trường của ông Võ Trung Kiên từ ngày 31/12/2022.
- Số lương cán bộ, nhân viên:
- + Tổng số lao động bình quân trong năm : 153 người
  - + Chính sách đối với người lao động :
    - Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
    - Hàng năm được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch.
    - Công ty luôn quan tâm đến đời sống người lao động, tổ chức thăm hỏi CBCNV khi hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
    - Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
    - Hàng năm con em CBCNV có thành tích học tập xuất sắc được Công ty khen thưởng.
    - Người lao động được công ty cử tham dự các khóa học để nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn, được tập huấn các khóa cập nhật kiến thức về pháp luật.

- Người lao động tại tòa nhà văn phòng công ty được tập huấn đầy đủ phòng cháy chữa cháy và kỹ năng thoát hiểm nếu xảy ra sự cố.

### **3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án**

#### **3.1 Các khoản đầu tư lớn**

##### *a. Các dự án tiêu biểu:*

##### **- Tình hình đầu tư dự án Chung cư Chí Linh Center :**



- + Qui mô: Dự án Chung cư A2-1 (Chung cư Chí Linh Center) có quy mô xây dựng 2 tầng hầm, 25 tầng nổi (khối đế thương mại dịch vụ cao 05 tầng, khối tháp căn hộ chung cư cao 20 tầng và 01 tầng tum).
- + Các thông số thiết kế chính của dự án:
  - Diện tích khu đất là 7.482,07 m<sup>2</sup>
  - Diện tích đất xây dựng: 4.398,57 m<sup>2</sup>.
  - Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình 94.571,8 m<sup>2</sup>.
  - Mật độ xây dựng: 58,79 %.
  - Hệ số sử dụng đất: 10,548 lần.
  - Số tầng: 25 tầng.
  - Chiều cao của công trình là 90,35 m
  - Tổng số căn hộ: 595 căn với 29 căn hộ thương mại (Shophouse); 540 căn hộ chung cư, 26 Căn hộ DupLex.
  - Qui mô dân số: 2.380 người.
- + Tính chất: Xây dựng chung cư hoàn chỉnh theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- + Tiến độ thực hiện dự án : đang triển khai, năm 2022 thi công xong 2 tầng hầm và 5 tầng khối đế. Dự kiến cất nóc năm 2023 và hoàn thành đưa vào sử dụng năm 2024.
- + Tổng mức đầu tư khoảng : 1.430 tỷ.
- + Nguồn vốn: Phát hành trái phiếu + cổ phiếu, vốn vay tín dụng, vốn tự có của doanh nghiệp, các nguồn khác.
- + Tiến độ giải ngân:

Stt	Diễn giải	Số tiền
1	Tiền đất A2 Chí Linh	61.625.685.400
2	Tiền tư vấn đầu tư dự án	6.882.619.818
3	Chi phí thi công	160.040.271.329
4	Chi phí khác	16.189.184.595
<b>Tổng cộng</b>		<b>244.737.761.142</b>

- **Trong năm Công ty nhận chuyển nhượng các khu đất tại xã Long Sơn và khu đất tại Đường 2 tháng 9, Tp.Vũng Tàu để gia tăng quỹ đất chuẩn bị đầu tư các dự án trong những năm sau.**

Trong đó:

- + Tại xã Long Sơn - TP. Vũng Tàu nhận chuyển nhượng các khu đất để thực hiện đầu tư dự án khu dân cư, giá trị khoảng 76,5 tỷ đồng.
- + Tại Đường 2 tháng 9, Tp.Vũng Tàu công ty đã nhận chuyển nhượng khu đất 7.804 m2 để thực hiện dự án chung cư cao cấp 25 tầng, đến hết tháng 12/2022 Công ty đã giải ngân 133 tỷ đồng.
- **Dự án Khách sạn và căn hộ du lịch tại đường Hạ Long, Phường 2, Tp.Vũng Tàu.**
  - + Vị trí dự án: Đường Hạ Long, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu.
  - + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
  - + Qui mô và tính chất dự án:
    - Qui mô: Diện tích khu đất: 2.800 m2, dự kiến xây dựng khu khách sạn và căn hộ du lịch với diện tích xây dựng 840 m2, tổng diện tích sàn xây dựng 15.120 m2, tầng cao công trình 18 tầng.
    - Tính chất dự án: Xây dựng hoàn thiện khu khách sạn và căn hộ du lịch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
  - + Tiến độ thực hiện: Đang trong giai đoạn xin chủ trương đầu tư.

b. *Tiến độ sử dụng vốn từ việc phát hành chào bán chứng khoán:*



- Tiến độ dự án/phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHCD.2022 ngày 22/04/2022:

Số TT	Mục đích phát hành	Số tiền sử dụng từ vốn phát hành (tỷ đồng)
1	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng khu đất A2-1- TT Chí Linh	44,6
2	Thanh toán tiền mua 88 nền đất Long Toàn - Bà Rịa	61,0
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động	71,2
	<b>Tổng cộng</b>	<b>176,8</b>

- Tiến độ dự án/Tình hình sử dụng vốn hiện tại:

ĐVT: Tỷ đồng

Số TT	Mục đích phát hành	Số tiền theo phương án sử dụng vốn	Số tiền đã sử dụng đến ngày 31/12/2022	Số tiền chưa sử dụng
A	B	1	2	3=1-2
1	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng khu đất A2-1-TT Chí Linh	44,6	35,83	8,77
2	Thanh toán tiền mua 88 nền đất Long Toàn - Bà Rịa	61,0	61,0	0
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động	71,2	71,2	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>176,8</b>	<b>168,03</b>	<b>8,77</b>

### 3.2 Các công ty con:

#### a. Công ty TNHH MTV Vinawindow:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2022)	Số cuối năm (31/12/2022)
1	Tổng tài sản	đồng	15.694.626.264	16.183.205.513
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	14.774.954.602	15.469.613.325
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	919.671.662	713.592.188

2	Nợ phải trả	đồng	5.369.910.976	7.839.949.746
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	5.369.910.976	7.839.949.746
2.2	Nợ dài hạn	đồng	0	0
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	10.324.715.288	8.343.255.767
4	Lợi nhuận trước thuế	đồng	100.010.938	-1.981.459.521

- + Công ty TNHH MTV Vinawindow được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 26A/QĐ-DIC4 ngày 01/04/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502422138 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 04 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 04 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.
- + Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, lắp đặt cửa nhựa, cửa nhôm kính, cửa kim loại, cửa chống cháy.
- + Công ty hoạt động theo loại hình TNHH MTV do Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý theo mô hình: Chủ tịch Công ty (Người đại diện theo Pháp luật), Kiểm soát viên.
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
  - Ban Giám đốc
  - Phòng Kế toán – Tổng hợp
  - Phòng Kỹ thuật – Kinh doanh
- + Nhân sự chủ chốt:
  - Ông Trần Gia Phúc - Chủ tịch Công ty Từ ngày 21/04/2022
  - Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch Công ty Đến ngày 20/04/2022
  - Bà Lương Thị Châu - Kiểm soát viên
  - Ông Lê Đình Hiên giữ chức Quyền giám đốc đến hết ngày 14/03/2022
  - Ông Nguyễn Thanh Sơn được bổ nhiệm giữ chức Giám đốc từ ngày 21/04/2022.
  - Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy giữ chức Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tổng hợp.
  - Ông Trần Công Hoan giữ chức Trưởng phòng Kỹ thuật – Kinh doanh.

- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022	(%) tăng/ (giảm)
Tổng giá trị sản lượng	đồng	13.332.267.000	16.281.000.000	22.12
Tổng doanh thu	đồng	25.796.417.227	13.773.170.883	(46,61)
Lợi nhuận sau thuế	đồng	66.555.307	-1.981.459.521	

- + Tổng doanh thu đạt 13.773.170.883 đồng, đạt 60% so với kế hoạch (23 tỷ).
- + Lợi nhuận sau thuế: -1.981.459.521 đồng, lỗ so với kế hoạch đề ra (1,5 tỷ).
- + Các chỉ số tài chính cơ bản :
  - Tổng nợ/Tổng tài sản : 0,48
  - Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 0,85

b. Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động năm 2022:

Stt	Chỉ Tiêu	Đvt	Số đầu năm	Số cuối năm
1	Tổng tài sản	đồng	76.513.216.984	61.420.731.935
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	54.288.900.991	40.279.815.980
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	22.224.315.993	21.140.915.955
2	Nợ phải trả	đồng	14.934.441.029	6.373.538.330
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	7.464.566.338	2.908.663.639
2.2	Nợ dài hạn	đồng	7.469.874.691	3.464.874.691
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	61.578.775.955	55.047.193.605

- + Trong năm về cơ cấu tổ chức được ổn định (do tái cấu trúc từ năm trước).
- + Hoạt động kinh doanh trong năm chủ yếu thương mại mua bán đá, cung cấp dịch vụ cho thuê đất và bán hàng tồn kho; Do hoạt động kinh doanh chính của đơn vị là khai thác đá xây dựng bị đình trệ do chưa xin được giấy phép nên doanh thu bị sụt giảm mạnh dẫn đến kinh doanh lỗ.

- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022	tăng/ (giảm)(%)
----------	-----	----------	----------	--------------------

Tổng giá trị sản lượng	đồng	75.039.000.000	7.505.646.199	(90)
Tổng doanh thu	đồng	72.619.505.434	8.134.298.727	(89)
Lợi nhuận sau thuế	đồng	16.180.638.994	-6.531.582.350	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	1.838	-742)	

- + Đánh giá về các hoạt động tài chính trong năm 2022.
  - Năm 2022 đơn vị chủ động được nguồn vốn sản xuất kinh doanh.
  - Vấn đề thu hồi công nợ tương đối tốt, tuy nhiên vẫn còn một số khách hàng thanh toán chậm.
- + Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ như: Trả lương thưởng, nợ khách hàng cung cấp dịch vụ, vật tư cho sản xuất; Nộp ngân sách và bảo hiểm XH, BHYT, BHTN đầy đủ, đúng hạn...

#### 4. Tình hình tài chính trên báo cáo hợp nhất

##### 4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2021	Năm 2022	(%) tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	đồng	981.693.091.222	1.177.607.414.479	19,96
Doanh thu thuần	đồng	614.226.154.267	263.873.337.304	(57,04)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	đồng	57.073.672.476	-122.643.510)	(100,21)
Lợi nhuận khác	đồng	-1.639.923.403)	1.755.139.639	207,03
Lợi nhuận trước thuế	đồng	55.433.749.073	1.632.496.129	(97,06)
Lợi nhuận sau thuế	đồng	42.466.338.764	-2.054.154.180)	(104,84)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	5%	-	

##### 4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
----------	----------	----------

<p><i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh : (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn</p>	<p>2,41</p> <p>1,57</p>	<p>1,49</p> <p>0,59</p>
<p><i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i></p> <p>+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu</p>	<p>0,38</p> <p>0,63</p>	<p>0,49</p> <p>0,98</p>
<p><i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho : Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân</p> <p>+ Doanh thu thuần / Tổng tài sản</p>	<p>1,90</p> <p>0,62</p>	<p>0,52</p> <p>0,22</p>
<p><i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản</p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần</p>	<p>0,07</p> <p>0,07</p> <p>0,04</p> <p>0,09</p>	<p>(0,007)</p> <p>(0,003)</p> <p>(0,002)</p> <p>(0,0005)</p>

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### 5.1. Cổ phần

- Tổng số cổ phần niêm yết : 52.499.723 cổ phần
  - Tổng số cổ phần đang lưu hành : 52.499.723 cổ phần
  - + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 37.749.188 cổ phần
  - + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : 14.750.535 cổ phần
- (Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng trên là do Phát hành riêng lẻ chào bán cho cổ đông được hoàn thành tháng 01/2022, thời gian bị hạn chế đến ngày 04/01/2025)

- Cơ cấu cổ đông năm 2022 (theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/12/2022 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam):

Stt	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	% vốn điều lệ
-----	----------------	------------------	------------------	---------------



I	Cổ đông lớn	5	36.043.482	68,65%
	Cổ đông nhỏ	2.327	16.456.241	31,35%
II	Cổ đông tổ chức	29	30.567.414	58,22%
	Cổ đông cá nhân	2.303	21.932.309	41,78%
III	Cổ đông trong nước	2.323	52.446.702	99,90%
	Cổ đông nước ngoài	9	53.021	0,10%
IV	Cổ đông nhà nước	0	0	0,00%
	Cổ đông khác	2.332	52.499.723	100%

## 5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Các đợt tăng vốn cổ phần của Công ty:

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
1	<b>Tăng vốn đợt 01 ngày 30/11/2006</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	320.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	10
	- Vốn điều lệ sau phát hành	8.200.000.000 đồng
2	<b>Tăng vốn đợt 02 ngày 15/01/2007</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	180.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	8
	- Vốn điều lệ sau phát hành	10.000.000.000 đồng
3	<b>Tăng vốn đợt 03 ngày 27/06/2007</b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	300.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	33
	- Vốn điều lệ sau phát hành	13.000.000.000 đồng

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.614 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	24
	- Vốn điều lệ sau phát hành	18.000.000.000 đồng
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	200.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	01
	- Vốn điều lệ sau phát hành	20.000.000.000 đồng
4	<b><i>Tăng vốn đợt 04 (niêm yết bổ sung ngày 05/08/2009)</i></b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	139.996 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	7%
	- Số lượng cổ đông	354
	- Vốn điều lệ sau phát hành	21.399.960.000 đồng
5	<b><i>Tăng vốn đợt 05 (niêm yết bổ sung ngày 19/10/2010)</i></b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	1.054.215 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu không bán hết của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	15.783 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cán bộ nhân viên</i>
- Số lượng phát hành	107.000 cổ phiếu	

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	12
	<i>d. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>e. Hình thức phát hành</i>	
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>f. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu lẻ trả cổ tức bằng cổ phiếu của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	69 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20%
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>g. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	1.255.007 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	04
	- Vốn điều lệ sau phát hành	50.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 06 (niêm yết bổ sung ngày 21/11/2014)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2013 cho Cổ đông hiện hữu</i>
6	- Số lượng phát hành	249.846 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	632
	- Vốn điều lệ sau phát hành	52.498.600.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 07 (niêm yết bổ sung ngày 30/11/2015)</b>	
7	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng phát hành	262.215 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	589
	- Vốn điều lệ sau phát hành	55.120.610.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 08 (niêm yết bổ sung 14/05/2018)</b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Cổ đông hiện hữu mua</i>
	- Số lượng phát hành	6.769 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	9
	➤ <i>Loại phát hành</i>	<i>Xử lý cổ phiếu không phân phối hết</i>
	- Số lượng phát hành	3.930.466 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
8	- Số lượng cổ đông	17
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	- Vốn điều lệ sau phát hành	100.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 09 (niêm yết bổ sung ngày 12/11/2018)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu</i>
9	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	110.000.000.000 đồng

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	<b>Tăng vốn đợt 10 (niêm yết bổ sung ngày 08/08/2019)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu</i>
10	- Số lượng phát hành	1.099.764 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)
	- Số lượng cổ đông	530
	- Vốn điều lệ sau phát hành	120.997.640.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 11 (niêm yết bổ sung ngày 08/11/2019)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cổ phiếu riêng lẻ</i>
11	- Số lượng phát hành	16.900.236 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	31
	- Vốn điều lệ sau phát hành	290.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 12 (niêm yết bổ sung ngày 16/03/2020)</b>	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu</i>
12	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	300.000.000.000 đồng
	<b>Tăng vốn đợt 13 (niêm yết bổ sung ngày 09/11/2020)</b>	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức</i>
	- Số lượng phát hành	1.499.758 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	606
13	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	49
	- Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng	Từ 09/09/2020 đến 08/09/2022
	- Vốn điều lệ sau phát hành	319.997.580.000 đồng

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
14	<b>Tăng vốn đợt 14 (niêm yết bổ sung ngày 16/08/2021)</b>	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
	- Số lượng phát hành	1.599.707 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	706
	- Vốn điều lệ sau phát hành	335.994.650.000 đồng
15	<b>Tăng vốn đợt 15 (niêm yết bổ sung ngày 21/01/2022)</b>	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP)
	- Số lượng phát hành	1.650.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	86
	- Vốn điều lệ sau phát hành	352.494.650.000 đồng
16	<b>Tăng vốn đợt 16 (niêm yết bổ sung ngày 03/03/2022)</b>	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chào bán riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	14.750.535 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	09
	- Vốn điều lệ sau phát hành	500.000.000.000 đồng
17	<b>Tăng vốn đợt 14 (niêm yết bổ sung ngày 28/07/2022)</b>	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức
	- Số lượng phát hành	2.499.723 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	2.482
	- Vốn điều lệ sau phát hành	524.997.230.000 đồng

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại thời điểm báo cáo: 524.997.230.000 đồng.

### 5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm 31/12/2022: 0 cổ phiếu.
- Trong kỳ, Công ty không có các hoạt động giao dịch cổ phiếu quỹ.

### 5.4. Các chứng khoán khác:



Công ty sở hữu chứng khoán là các cổ phiếu của các công ty niêm yết như sau:

Stt	Chứng khoán kinh doanh	Số lượng chứng khoán (cp)
1	Công ty CP Đầu Tư và Phát triển BĐS An Gia (mã CK: AGG)	30.000

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

### 6.1. Tác động lên môi trường :

Để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty sử dụng các nguyên vật liệu như đá, sét,... cùng với phương tiện vận chuyển công suất cao như máy kéo và máy xúc. Việc sử dụng các nguyên vật liệu và phương tiện này có thể gây ra những ảnh hưởng không tốt đến môi trường sống của người dân xung quanh. Vì vậy, Công ty luôn tuyên truyền, nâng cao ý thức cho cán bộ công nhân viên về trách nhiệm bảo vệ môi trường, giảm thiểu tác động đến môi trường xung quanh khu vực thi công đảm bảo không ảnh hưởng đến sức khỏe người dân. Ngoài ra, Công ty cũng đưa ra kế hoạch sử dụng các máy móc một cách hợp lý để giảm chi phí và giảm thiểu khí thải gây ô nhiễm môi trường.

### 6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

- Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Sản xuất nguyên vật liệu là đá, sét . . . .
- Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức : Công ty không sản xuất nguyên vật liệu được tái chế.

### 6.3. Tiêu thụ năng lượng

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp :  
Để phục vụ sản xuất tại Công ty TNHH MTV Vinawindow lượng xăng dầu tiêu thụ trong năm là 1.807 lít, điện năng tiêu thụ là : 22.350 kw.
  - Ngoài điện dùng trong thi công và sản xuất thì Công ty có sử dụng xăng, dầu phục vụ các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công tại các công trường và vận hành máy phát điện khi cần thiết.
  - Năng lượng điện Công ty tiêu thụ năm 2022 là 978.544.067 đồng. Trong đó: tại Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê là 610.029.420 đồng, tại các công trường là 368.514.647 đồng, tại Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow là: 44.816.370 đồng, tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC là: 84.267.345 đồng.
- Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không.

- c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo): Không.

#### **6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)**

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:

Lượng nước tiêu thụ tại Công ty TNHH MTV Vinawindow là 49,4 m<sup>3</sup>/tháng, cả năm là 593 m<sup>3</sup>.

Tại văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là 171 m<sup>3</sup>/tháng.

- Tại các công trường và nhà máy công ty sử dụng nước do các công ty cấp nước cung cấp. Trong năm 2022, tiền nước sử dụng phải nộp tại Trụ sở Công ty và văn phòng cho thuê: 75.810.030 đồng, tại các công trường là: 67.551.560 đồng.
  - Tại Công ty TNHH MTV Vinawindow sử dụng nước sản xuất và khối lượng nước thải với số tiền tương ứng phải đóng là 13.798.528 đồng.
  - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC sử dụng nước với giá trị phải nộp trong năm là: 24.958.125 đồng.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

#### **6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường**

- a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.
- b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: không.

#### **6.6. Chính sách liên quan đến người lao động**

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

- Đối với Công ty mẹ (DICcons):

+ Tổng số lao động dài hạn bình quân trong năm là 153 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 14,6 triệu đồng/tháng.

- Đối với Công ty con:

##### **✚ Công ty TNHH MTV Vinawindow:**

+ Tổng số lao động bình quân trong năm là 29 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 8,7 triệu đồng/tháng. Trong đó :

- Lao động dài hạn là 25 người, mức lương trung bình mỗi người là 8,7 triệu đồng/tháng.
- Lao động ngắn hạn thời vụ là 04 người.

##### **✚ Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:**

+ Tổng số lao động bình quân trong năm là 36 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 9,5 triệu đồng/tháng. Trong đó :

- Lao động dài hạn là 34 người, mức lương trung bình mỗi người là 9,7 triệu đồng/tháng.

- Lao động ngắn hạn thời vụ là 2 người, mức lương trung bình mỗi người là 5 triệu đồng/tháng.
- b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:
- Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
  - Để đảm bảo sức khỏe cho người lao động, Công ty có áp dụng thời gian nghỉ ngơi giữa các giờ làm việc theo quy định của pháp luật hiện hành.
  - Người lao động làm việc tại các công trường hay làm các công việc mang tính chất nguy hiểm đều được trang bị các phương tiện bảo hộ lao động đầy đủ.
  - Một số chế độ phúc lợi công ty đang áp dụng cho người lao động:
    - + Được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch hàng năm.
    - + Được tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho người lao động và gia đình khi có hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
    - + Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
    - + Được thưởng khi có thành tích xuất sắc trong lao động.
- c) Hoạt động đào tạo người lao động:
- Tất cả người lao động khi được tuyển dụng vào công ty đều phải học các khóa về an toàn lao động trong 16 giờ.
  - Đối với những người làm việc tại các công trường bắt buộc phải có chứng chỉ an toàn lao động có giá trị sử dụng trong thời hạn 2 năm. Vì vậy hàng năm công ty đều tổ chức các khóa đào tạo và cấp chứng chỉ cho người lao động.
  - Công ty có tổ chức các khóa học mời các giảng viên có uy tín về giảng dạy nhằm giúp người lao động nâng cao ý thức trong công việc và phát huy văn hóa doanh nghiệp.
  - Đối với từng bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, tùy theo yêu cầu được đào tạo của cán bộ công nhân viên và người phụ trách bộ phận, công ty luôn tạo điều kiện và hỗ trợ tài chính để người lao động được tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.
  - Người lao động luôn được tham gia các lớp tập huấn tìm hiểu, cập nhật về các qui định của pháp luật liên quan đến công việc do các cơ quan Nhà nước tổ chức.

#### **6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương**

- Công ty luôn quan tâm cho cộng đồng và an sinh xã hội của địa phương, trong đó năm 2022 đóng góp với số tiền hơn 200 triệu đồng cho các hoạt động sau:
  - + Ủng hộ gia đình nghèo Tết Nguyên đán.
  - + Hỗ trợ kinh phí tết người nghèo.

- + Tài trợ 1 phần chi phí Giải bóng đá thiếu niên nhi đồng - cúp truyền hình tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2022.
- + Đồng tài trợ giải Việt dã Báo Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2022.
- + Ủng hộ Hội Hưu Trí DIC Group.
- Ủng hộ, tài trợ cho các chương trình và các hoạt động địa phương khác với số tiền hơn 150 triệu đồng như sau:
  - + Tiền tài trợ giải Sao Vàng Đất Việt.
  - + Ủng hộ Quỹ Khuyến Học xã Vân Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

#### **6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN**

Hiện tại, Công ty không có các hoạt động thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, Công ty rất quan tâm theo dõi các thông tin về hoạt động này và sẽ tích cực tham gia khi có hướng dẫn cụ thể từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

## **II. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc**

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

- ❖ **Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty:** Nhận định được tình hình khó khăn do thiếu hụt nguồn công việc mới cũng như áp lực về nguồn vốn sản xuất kinh doanh do việc thắt chặt tín dụng Ngân hàng, trong năm 2022 Công ty đã triển khai linh hoạt nhiều giải pháp như thu gọn tối đa mọi hoạt động và nhân sự của các đơn vị thành viên, cắt giảm các hoạt động không cần thiết toàn tổ hợp công ty, tổ chức đào tạo cho lao động chủ chốt để thúc đẩy tinh thần làm việc và tìm ra các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động để chủ động và thích nghi với tình hình thị trường ... tuy nhiên tình hình sản xuất kinh doanh vẫn gặp nhiều khó khăn dẫn đến doanh thu và lợi nhuận đều giảm mạnh so với năm trước. Doanh thu thuần 263,87 tỷ đồng giảm 57,04 % so với thực hiện năm 2021 (614,23 tỷ đồng), lợi nhuận hợp nhất sau thuế lỗ 2,05 tỷ đồng giảm 104,82% so với thực hiện năm 2021 (42,47 tỷ đồng) là lần đầu tiên Công ty kinh doanh thua lỗ sau nhiều năm liên tục tăng trưởng. Tuy nhiên Công ty vẫn duy trì được hoạt động ổn định, đảm bảo cân đối được nguồn vốn, dòng tiền cho các hoạt động kinh doanh cũng như đã hoàn tất tăng vốn điều lệ lên 525 tỷ đồng theo nghị quyết ĐHĐCĐ.
- *Nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc:*
- ❖ Nguyên nhân kết quả sản xuất kinh doanh thực hiện chưa đạt kế hoạch năm 2022 chủ yếu là do hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ và các công ty con đều gặp khó khăn chủ yếu do nguồn công việc sụt giảm mạnh, thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến các sản phẩm bất động sản tiêu thụ chậm. Ngoài ra chi phí tài chính trong năm tăng do lãi suất ngân hàng tăng cao và quá trình thu hồi công nợ tồn đọng làm ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh.

- ❖ Việc không đạt được kế hoạch trong đó ngoài nguyên nhân khách quan thì cũng có những nguyên nhân chủ quan trong việc điều hành sản xuất kinh doanh, cụ thể một số công trình Ban Tổng giám đốc chưa quyết liệt ngay từ đầu năm để tháo gỡ khó khăn dẫn đến không đạt được tiến độ đề ra, việc đấu thầu tìm kiếm công việc mới trong năm cũng chưa hiệu quả, đặc biệt là công tác thu hồi vốn còn chậm. Ban Tổng giám đốc cũng tự đánh giá kiểm điểm rút kinh nghiệm và cắt giảm 20% thu nhập trong năm để chia sẻ khó khăn với Công ty.
- *Trên cơ sở những kết quả đạt được trong năm 2022, Ban lãnh đạo Công ty cũng rút ra được một số bài học kinh nghiệm như sau:*
  - + Một năm tình hình sản xuất kinh doanh sụt giảm là cơ hội cho Ban lãnh đạo nhìn nhận lại những điểm còn hạn chế, những mặt cần khắc phục để hướng tới sự phát triển bền vững hơn trong tương lai. Cần tránh nảy sinh tâm lý “*ngủ quên trên chiến thắng*” của đội ngũ Ban lãnh đạo sau nhiều năm công ty tăng trưởng liên tục.
  - + Muốn thành công trong công việc cần thúc đẩy tinh thần quyết tâm, tính chủ động và ý thức trách nhiệm rất cao của người lao động đặc biệt là Ban lãnh đạo công ty.
  - + Cần có sự nghiên cứu về tình hình kinh tế vĩ mô, phân tích được những diễn biến trong trung và dài hạn các lĩnh vực Công ty đang hoạt động để từ đó có những chiến lược kinh doanh phù hợp.
  - + Cần dự phòng các trường hợp biến động ngắn hạn như dịch bệnh, sự cố tạm ngừng công trình hay chậm triển khai... để có những biện pháp ứng phó kịp thời.
  - + Chủ động nguồn vốn sản xuất kinh doanh trong mọi trường hợp. Lựa chọn đầu tư dự án hiệu quả và phù hợp.
  - + Phải đánh giá đúng mức độ và điều kiện khó khăn của từng công trình để bố trí nhân sự phù hợp. Mỗi công trình cần thực hiện tốt tất cả các khâu từ “**Đấu thầu – Tổ chức thi công – Thanh quyết toán**” trong đó đấu thầu phải chuẩn xác, thi công phải nhanh, thanh quyết toán phải kịp thời.
  - + Chỉ nhận thầu những công trình nằm trong khả năng Công ty thực hiện tốt, đối với công trình có giá nhận thầu quá thấp hoặc điều kiện thi công quá khó khăn thì không tham gia để tránh rủi ro về tài chính.
  - + Phải có chiến lược quản trị nhân sự tốt và đưa lên mục tiêu hàng đầu đó là đào tạo, giữ người và thu hút nhân lực có chất lượng (không lấy số lượng bù chất lượng). Tạo điều kiện bằng các cơ chế phân cấp phân quyền quản lý để cá nhân, tập thể có thể phát huy tối đa nội lực sáng tạo và trách nhiệm của mình.
- ❖ **Những tiến bộ Công ty đã đạt được :**

- + Những năm gần đây Công ty tập trung phát triển hoạt động thi công xây lắp chủ yếu tại địa bàn các tỉnh phía nam trong đó đặc biệt là tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và TP.HCM. Việc tập trung thi công các công trình ở địa bàn quen thuộc đã giúp công tác quản lý thi công của Công ty có hiệu quả hơn, thêm vào đó việc thi công nhiều công trình lớn đã nâng cao năng lực cạnh tranh và uy tín của Công ty trên thị trường.
- + Công tác thanh quyết toán và thu hồi vốn cũng có nhiều chuyển biến tích cực đã góp phần giúp Công ty chủ động nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- + Công ty vẫn trong quá trình kiện toàn bộ máy nhân sự, đặc biệt là bổ sung những lao động kỹ thuật cao tại các công trường nhằm tăng hiệu quả công việc.
- + Áp dụng các phương pháp và thiết bị hiện đại vào thi công đã góp phần nâng cao chất lượng và đẩy nhanh tiến độ công trình.
- + Tiếp tục duy trì thực hiện Báo cáo công việc hàng ngày của toàn bộ nhân viên trong công ty theo mô hình báo cáo PDCA (Plan – Do – Check – Act), riêng các nhân sự trong bộ phận quản lý được áp dụng mô hình báo cáo riêng để Ban lãnh đạo nắm bắt được kịp thời tất cả các công việc nhằm giải quyết các khó khăn và các hình thức khen thưởng kịp thời giúp công việc hiệu quả hơn.

## 2. Tình hình tài chính báo cáo hợp nhất

### a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản năm 2022 tăng so với năm 2021 là 195.914.323.257 đồng tương ứng với tỷ lệ 19,96 % do các nguyên nhân như sau :
  - + Tiền và các khoản tương đương tiền giảm : (163.727.871.286) đồng
  - + Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng : 911.511.891 đồng
  - + Các khoản phải thu ngắn hạn giảm : (83.417.052.619) đồng
  - + Hàng tồn kho tăng : 211.482.502.468 đồng
  - + TS ngắn hạn khác tăng : 7.718.674.079 đồng
  - + Các khoản phải thu dài hạn tăng : 920.982.363 đồng
  - + TSCĐ giảm : (5.251.444.331) đồng
  - + Tài sản dở dang dài hạn tăng : 225.812.072.106 đồng
  - + Tài sản dài hạn khác tăng : 1.464.948.586 đồng

Trong năm hàng tồn kho tăng cao, nợ phải thu từ các công trình chậm làm ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

### b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại : 582.642.977.213 đồng
  - + Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn : 175.213.252.250 đồng
  - + Phải trả người bán ngắn hạn : 196.605.177.728 đồng
  - + Người mua trả tiền trước ngắn hạn : 13.916.711.466 đồng
  - + Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước : 3.906.734.480 đồng



+ Phải trả người lao động	:	4.856.880.646 đồng
+ Chi phí phải trả ngắn hạn	:	2.282.712.499 đồng
+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	:	166.543.687.380 đồng
+ Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	:	5.114.525.531 đồng
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	:	6.033.188.641 đồng
+ Chi phí phải trả dài hạn	:	3.768.283.054 đồng
+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	:	743.109.761 đồng
+ Phải trả dài hạn khác	:	796.600.000 đồng
+ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	:	31.348.847 đồng
+ Dự phòng phải trả dài hạn	:	2.535.764.930 đồng

- **Biến động lớn về các khoản nợ:**

- + Phải trả người bán năm 2022 tăng so với năm 2021 là: 133.930.547.019 đồng.
- + Người mua trả tiền trước ngắn hạn năm 2022 giảm so với năm 2021 là 23.889.562.985 đồng.
- + Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2022 giảm so với năm 2021 là 964.573.024 đồng.
- + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn năm 2022 tăng so với năm 2021 là 92.970.323.750 đồng.
- + Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn năm 2022 tăng so với năm 2021 là 27.088.517.523 đồng.

➤ *Nguyên nhân các khoản biến động lớn về nợ:*

- Các công trình chung cư Chí Linh Center và khách sạn Double Tree by Hilton đang trong giai đoạn đẩy nhanh tiến độ thi công nên công nợ phải trả khách hàng tăng cao.
- Người mua trả tiền trước năm nay giảm so với năm 2021 do một số các công trình có khối lượng thanh toán trừ vào số tiền người mua trả tiền trước.
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước giảm so với năm 2021 do kết quả kinh doanh năm 2022 giảm so với năm 2021
- Vay ngân hàng năm 2022 tăng so với năm 2021 do trong năm 2022 Công ty sử dụng vốn vay để mua lô đất tại Long Sơn và đất tại đường 2/9 phường 11 để gia tăng quỹ đất thực hiện các dự án.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

- Công ty tiếp tục tái cấu trúc, nỗ lực hoàn thiện cơ cấu tổ chức và bộ máy nhân sự.
- Duy trì họp giao ban định kỳ tại Công ty và các công trường; công tác quản lý được đổi mới góp phần nâng cao hiệu quả công việc.

- Áp dụng báo cáo nhanh trực tuyến thông qua các phần mềm hỗ trợ, giúp lãnh đạo nắm bắt nhanh được công việc để xử lý kịp thời.
- Các chính sách về lương, thưởng luôn được cập nhật để tuân theo quy định hiện hành.
- Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình hoạt động công ty mẹ - công ty con, từng bước tổ chức lại các đơn vị trực thuộc thành các công ty con và kiện toàn bộ máy quản trị.

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

- Tiếp tục duy trì phát triển ổn định các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty duy trì mức tăng trưởng bình quân trong 5 năm tới hàng năm tối thiểu từ 10- 15% trở lên.
- Tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác khoáng sản tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC theo định hướng của Công ty mẹ và giao cho đơn vị thực hiện 02 dự án khu dân cư tại TP. Bà Rịa để đưa đơn vị hoạt động hiệu quả. Định hướng phát triển thêm lĩnh vực kinh doanh mới nhằm tăng doanh thu và lợi nhuận cho DIC Vật liệu. Mục tiêu đưa DIC Vật liệu trở thành một công ty mạnh chủ động trong sản xuất kinh doanh.
- Công ty sẽ tiếp tục tăng vốn điều lệ để nâng cao năng lực về tài chính và đáp ứng yêu cầu phát triển doanh nghiệp.
- Công ty vẫn tập trung phát triển đồng thời 4 lĩnh vực chính là Xây lắp – Đầu tư – Sản xuất – Khai thác vật liệu xây dựng. Trong đó hoạt động xây lắp là hoạt động cốt lõi của toàn Công ty.
- Công ty tiếp tục kiện toàn bộ máy nhân sự để phù hợp hơn với định hướng phát triển dài hạn và giảm thiểu rủi ro trong quản lý.

#### **5. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có.**

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty**

- Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:
  - Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và khai thác đá xây dựng với đặc thù bị ảnh hưởng nhiều bởi bụi và tiếng ồn, tùy theo tình hình thi công Công ty luôn có các giải pháp giảm thiểu các ô nhiễm tác động đến người lao động và môi trường xung quanh công trường. Tại nhà máy cửa nhựa Vinawindow quá trình sản xuất và xử lý nước thải luôn tuân thủ quy định về môi trường của Khu công nghiệp.
  - Công ty thường xuyên hợp tác với các đơn vị thẩm định để kiểm tra, đo đạc môi trường làm việc tại các công trường để đảm bảo người lao động luôn được làm việc trong môi trường an toàn và phù hợp sức khỏe.

- Đội ngũ lãnh đạo và cán bộ quản lý thường xuyên kiểm tra nhắc nhở người lao động tại các công trường ý thức được xây dựng được một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp là bảo vệ sức khỏe của bản thân và hình ảnh của Công ty.
  - Để tránh tình trạng lãng phí vật tư, các nguồn tài nguyên điện, nước Công ty đã xây dựng nên các nguyên tắc ứng xử để khuyến khích người lao động sử dụng một cách tiết kiệm vật tư và các nguồn tài nguyên nhằm bảo vệ môi trường.
  - Luôn chủ động trong việc xử lý các nguồn rác thải, đặc biệt là các nguồn rác thải gây nguy hiểm với môi trường đều được Công ty xử lý một cách triệt để góp phần làm giảm thiểu đến mức thấp nhất ảnh hưởng đến môi trường làm việc và môi trường xung quanh.
- b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:
- Công tác huấn luyện luôn được Công ty coi trọng, với quan điểm mỗi người lao động là một an toàn vệ sinh viên tại công trường. Công ty thường xuyên có các buổi tuyên truyền, giáo dục đối với người lao động với mục tiêu nâng cao ý thức chấp hành kỷ luật trong công việc, đảm bảo an toàn và vệ sinh trong lao động nhằm ngăn ngừa tai nạn và bệnh nghề nghiệp cho người lao động.
- c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:
- Công ty luôn ý thức được trách nhiệm của mình với cộng đồng. Luôn chủ động tham các chương trình xã hội, từ thiện như xây nhà tình thương, tặng quà hộ nghèo.... góp phần vào an sinh xã hội tại địa phương.

### **III. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty**

- Năm 2022, nền kinh tế trên thế giới nói chung và trong nước nói riêng, tiếp tục diễn biến phức tạp, ngay từ đầu năm, HĐQT đã tập trung chỉ đạo triển khai đồng bộ, quyết liệt các nhiệm vụ và giải pháp trọng tâm theo chương trình, kế hoạch đề ra. Các hoạt động cốt lõi của công ty vẫn được duy trì ổn định, đảm bảo công việc cho người lao động.
- Đến nay, năm 2022 có thể coi là năm khủng hoảng của ngành bất động sản và ngành xây lắp. Đây cũng là thời điểm để HĐQT nhìn lại và chỉ ra những điểm yếu hoặc sai sót trong cách nhận biết, xử lý vấn đề. Từ đó đề ra các biện pháp kiểm soát hoặc quy định mới để ngăn chặn những sự kiện tương tự xảy ra trong tương lai.
- Đánh giá về các hoạt động cụ thể:
  - + Công tác an toàn lao động: là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây lắp thường phải đối mặt với nhiều rủi ro tai nạn lao động nên công tác an toàn luôn được HĐQT quan tâm. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa học và tập huấn an toàn lao động cho người lao động, từ đó đã có nhiều cải thiện trong quy trình

an toàn lao động để áp dụng vào các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại các công trường, công tác ATLĐ-VSMT-PCCN được chú trọng và tăng cường, hoạt động giám sát công tác an toàn lao động luôn được thực hiện chặt chẽ nên luôn hạn chế đến mức thấp nhất tình trạng mất ATLĐ.

- + Công tác xây lắp: hoạt động kinh doanh chính của Công ty được đánh giá một năm tương đối ổn định so với các ngành nghề kinh doanh khác. Hoạt động xây lắp đã đóng góp phần lớn sản lượng và doanh thu trong hoạt động sản xuất kinh doanh toàn công ty, làm được điều này là sự cố gắng đáng ghi nhận của đội ngũ kỹ thuật, công nhân lao động tại công trường và Ban lãnh đạo Công ty trong năm qua.
- + Công tác sản xuất và khai thác: việc sản xuất và khai thác ở các đơn vị thành viên hoạt động cầm chừng và thiếu hiệu quả đã tạo thêm những tác động tiêu cực lên tình hình sản xuất kinh doanh chung của Công ty.
- + Công tác đầu tư: Công ty tiếp tục tập trung đầu tư chung cư cao cấp và các khu nhà ở xen kẽ tại Bà Rịa Vũng Tàu.
- + Công tác tài chính: thực hiện tương đối tốt, phát huy hiệu quả vai trò công tác tài chính đã tạo điều kiện cho hoạt động sản xuất kinh doanh được kịp thời và thông suốt trong toàn Công ty.
- + Các công tác khác: công tác truyền thông được thực hiện đúng yêu cầu đề ra, công tác công bố thông tin hoàn thành được công việc, các công tác khác duy trì được các hoạt động hỗ trợ bổ sung cho công việc chung ... từ đó góp phần đảm bảo các hoạt động của Công ty được thông suốt.
- + Đối với trách nhiệm môi trường và xã hội luôn được Công ty thực hiện tốt.

## **2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

- Trong năm 2022, Ban Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo đầy đủ các công tác từ kế hoạch đầu tư, điều hành sản xuất kinh doanh, bố trí phân bổ các nguồn vốn, ký kết hợp đồng và tổ chức nhân sự cho HĐQT, do đó giúp HĐQT nắm bắt được tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc đã quản lý và điều hành các hoạt động của Công ty tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Công việc của người lao động được đảm bảo, thu nhập bình quân tăng so với năm trước thể hiện sự quan tâm đến người lao động đáng ghi nhận của Ban Tổng giám đốc Công ty.
- HĐQT đánh giá năm 2022 Ban Điều hành Công ty đã cố gắng nỗ lực trong chỉ đạo điều hành, đưa công ty vượt qua nhiều khó khăn nhưng vẫn còn những hạn chế nhất định như : Việc tìm kiếm các nguồn công việc mới chưa hiệu quả, chậm xử lý thu hồi vốn tại nhiều công trình và hàng tồn kho bất động sản tăng cao dẫn đến

phải sử dụng nhiều vốn vay để hoạt động làm tăng chi phí tài chính, một số công trình thi công chưa đạt tiến độ đã gây ra nhiều khó khăn cho công ty, kết quả chưa thực hiện đạt kế hoạch SXKD đề ra, do đó Ban điều hành cần cố gắng hơn trong việc tổ chức thực hiện kế hoạch của năm 2023. Bên cạnh đó, Ban Tổng giám đốc cũng thực hiện tốt các công việc sau:

- + Về tài chính: Đã bố trí đầy đủ nguồn vốn phục vụ công tác sản xuất kinh doanh đáp ứng được nhu cầu phát triển của Công ty.
- + Về tình hình nhân sự: đảm bảo việc làm cũng như các chế độ phúc lợi lương thưởng cho người lao động.
- + Công tác quản lý điều hành : Chủ động, kịp thời phát huy hiệu quả công việc.

### **3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

- Các định hướng hoạt động kinh doanh trong những năm tiếp theo chủ yếu như sau:
  - + Để sớm vượt qua giai đoạn khó khăn và phát triển nhịp độ tăng trưởng, trong ngắn và trung hạn Công ty cần:
    - Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;
    - Thứ hai, đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định và quyền lợi cho nhân viên;
    - Thứ ba, tăng cường hợp tác đầu tư và đẩy mạnh công tác đầu tư;
    - Thứ tư, nâng cao năng lực thi công và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất kinh doanh;
    - Thứ năm, tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực thích ứng với sự thay đổi của thời đại;
    - Thứ sáu, tăng cường công tác thu hồi vốn, xây dựng nguồn tài chính vững mạnh.
  - + Trong trung và dài hạn, Công ty cần xác định:
    - Hoạt động kinh doanh cốt lõi là thi công xây dựng dân dụng, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế trong ngành của công ty.
    - Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để tăng doanh thu và lợi nhuận cũng như tạo việc làm cho hoạt động xây lắp.
- Kế hoạch, định hướng chi trả cổ tức cho cổ đông:
  - + Do những khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh nên Công ty dự kiến sẽ không chi trả cổ tức năm 2022.
  - + Dự kiến những năm sau sẽ chi trả cổ tức đều đặn hàng năm từ 5→10%/năm, dài hạn sẽ chi trả trên 10%-15%/năm.

## **IV. Quản trị công ty**

### **1. Hội đồng quản trị**

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty 05 thành viên, trong số các thành viên HĐQT thì có 03 thành viên trực tiếp điều hành, 01 thành viên không điều hành và 01 thành viên độc lập HĐQT, cụ thể như sau :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần có quyền biểu quyết	Ghi chú	Chức danh TV.HĐQT tại các công ty khác
1	<b>Lê Đình Thắng</b>	Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 17.620.087 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 5.059.193 cổ phần. + Số cổ phần đại diện DIC Group: 12.560.894 cổ phần. * Tỷ lệ sở hữu: 35,24 %	Điều hành	Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.
2	<b>Nguyễn Văn Đa</b>	Phó Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 560.124 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 1,12 %	Điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
3	<b>Trần Gia Phúc</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 323.378 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu : 0,65 %	Điều hành	Người đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV Vinawindow.
4	<b>Trịnh Đình Cường</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 10.000 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,02 %	Độc lập	Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rồng Việt. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đào Tạo Rồng Việt. Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Sữa Bà Rịa – Vũng Tàu. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu Tư Tập Đoàn Rồng Việt;



					Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Rồng Việt Land.
5	<b>Hoàng Thị Hà</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 26.512 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu : 0,05%	Không điều hành (Từ nhiệm ngày 01/03/2022)	TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1. Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Nam
6	<b>Lê Thu Trang</b>	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 5.652.402 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần + Số cổ phần đại diện DIC Group: 5.652.402 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu : 10,77%	Không điều hành (Bỏ nhiệm ngày 22/04/2022)	TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.

(Số cổ phần được chốt là ngày 30/12/2022)

- a) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị
- Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.
- b) Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Trong năm HĐQT đã tổ chức các cuộc họp để ban hành 22 nghị quyết và 02 quyết định với các nội dung như sau:

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
01	61/NQ-HĐQT. DICcons	15/01/2022	Xác nhận tư cách nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ năm 2021.	100%

02	62/NQ-HĐQT. DICcons	14/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua chương trình Đại hội và các nội dung xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.</li> <li>- Rà soát thông qua một số dự án trọng điểm năm 2020 (Chung cư Chí Linh Center; Dự án Khu đất 2.800 m<sup>2</sup> tại đường Hạ Long – P2 – Tp.Vũng Tàu; Dự án chung cư tại Marine City; Dự án Khu nhà ở tại Long Sơn).</li> <li>- Thông qua đơn xin từ nhiệm thành viên HĐQT của bà Hoàng Thị Hà.</li> <li>- Thông qua bổ nhiệm Chủ tịch và Giám đốc Công ty TNHH MTV Vinawindow.</li> <li>- Thông qua bổ nhiệm chức vụ trưởng phòng Vật tư Thiết bị.</li> <li>- Thông qua việc Công ty đầu tư xây dựng văn phòng làm việc của Vinawindow và cho Công ty TNHH Vinawindow thuê.</li> <li>- Thông qua việc hoàn thiện hồ sơ vay vốn tín chấp tại Ngân hàng Vietinbank chi nhánh Vũng Tàu.</li> </ul>	100%
03	63/NQ-HĐQT. DICcons	30/03/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thay đổi địa điểm tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;</li> <li>- Bổ sung tờ trình Đại hội đồng cổ đông phương án phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2022;</li> <li>- Thông qua nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;</li> </ul>	100%
04	64/NQ-HĐQT. DICcons	15/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mở tài khoản và sử dụng dịch vụ giao dịch chứng khoán.</li> </ul>	100%
05	001/NQ-HĐQT. DICcons	16/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua chủ trương đàm phán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 256 tờ bản đồ 46 tại Phường 11, TP. Vũng Tàu.</li> </ul>	100%
06	002/NQ-HĐQT. DICcons	16/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua chủ trương đàm phán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 11+12 tờ bản đồ 52 tại Phường 11, TP. Vũng Tàu.</li> </ul>	100%
07	003/NQ-HĐQT. DICcons	17/04/2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua chủ trương đàm phán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 184 tờ bản đồ 46 tại Phường 11, TP. Vũng Tàu.</li> </ul>	100%

08	004/NQ-HĐQT. DICcons	17/04/2022	- Thông qua chủ trương đàm phán nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 202 tờ bản đồ 52 tại Phường 11 – TP. Vũng Tàu.	100%
09	65/NQ-HĐQT. DICcons	26/04/2022	- Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021;	100%
10	66/QĐ.HĐQT. DICcons	06/05/2022	- Thông qua ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng dự án “Chung cư A2-1 (Chí Linh Center)” Khu trung tâm Chí Linh, Tp.Vũng Tàu.	100%
11	67/NQ-HĐQT. DICcons	07/06/2022	- Thông qua chủ trương chuyển nhượng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình xây dựng nhà ở (hình thành trong tương lai) thuộc dự án Khu nhà ở Phường Long Toàn.	100%
12	68/NQ-HĐQT. DICcons	08/06/2022	- Báo cáo tình hình SXKD quý 1; - Thông qua giá bán căn hộ Chí Linh Center; - Bổ nhiệm Bà Lê Thu Trang – thành viên HĐQT làm thành viên Ủy ban kiểm toán.	100%
13	69/NQ-HĐQT. DICcons	15/07/2022	- Thông qua phê duyệt tỷ lệ giảm giá cho CBCNV mua căn hộ Chí Linh Center; - Thông qua giá bán căn hộ thương mại Shophouse.	ND1: 100% ND2: 80%
14	70/QĐ.HĐQT. DICcons	20/07/2022	- Ban hành Điều lệ Công ty sửa đổi, bổ sung lần thứ 14.	
15	71/NQ-HĐQT. DICcons	12/09/2022	- Thông qua vay vốn của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để phục vụ sản xuất kinh doanh; - Thông qua mua gạch và vật liệu xây dựng của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC cung cấp cho công trình Hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Long Toàn, thành phố Bà Rịa, Chung cư Chí Linh Center và Trường tiểu học Phường 10 thành phố Vũng Tàu; - Thông qua giao khoán cho Công ty TNHH MTV Vinawindow cung cấp lắp đặt cửa nhôm kính công trình Nhà mẫu chung cư Chí Linh Center;	100%
16	71A/BB.HĐQT. DICcons	12/09/2022	- Cấp giới hạn tín dụng và bảo đảm cấp tín dụng tại Vietinbank	100%

17	72/NQ-HĐQT. DICcons	22/09/2022	- Thông qua thu hồi cổ phiếu ESOP năm 2020 của Người lao động trong công ty nghỉ việc theo Quy chế ESOP.	100%
18	73/NQ-HĐQT. DICcons	22/09/2022	- Thê chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.	
19	74/NQ-HĐQT. DICcons	05/10/2022	- Thê chấp tài sản để vay vốn tín dụng tại Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga.	100%
20	75/NQ-HĐQT. DICcons	21/11/2022	- Thông qua điều chỉnh giá bán căn hộ dự án Chí Linh Center; - Thông qua chủ trương mua 71 căn hộ du lịch dự án Khu du lịch Hải Minh.	100%
21	75A/NQ-HĐQT. DICcons	21/11/2022	- Thông qua bổ nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	100%
22	76/NQ-HĐQT. DICcons	21/11/2022	- Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty.	100%
23	77A/NQ-HĐQT. DICcons	09/12/2022	- Điều chỉnh loại chứng khoán từ loại “Chuyển nhượng có điều kiện” sang loại “Tự do chuyển nhượng” cho số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (từ ngày 26/11/2021 đến ngày 25/11/2022) của các cổ đông tham gia mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) năm 2021.	100%
24	77B/NQ-HĐQT. DICcons	09/12/2022	- Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Phụ trách phát triển thị trường Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.	100%

c) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành

- Ông Trịnh Đình Cường là thành viên HĐQT độc lập không điều hành kiêm vị trí chủ tịch Ủy Ban kiểm toán Công ty có trình độ về kế toán, có kinh nghiệm trong quản lý doanh nghiệp, nắm bắt nhanh các hoạt động của Công ty nên đã có những đóng góp cho hoạt động quản trị Công ty. Các hoạt động chủ yếu :
  - + Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.
  - + Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.
  - + Đề xuất góp ý các vấn đề liên quan đến tổ chức sản xuất kinh doanh với HĐQT

- d) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị
- Công ty chưa thành lập các tiểu ban, chỉ có Ủy Ban kiểm toán được lập ra để hỗ trợ công việc cho Hội đồng quản trị.
- e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:
1. Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch HĐQT.
  2. Ông Nguyễn Văn Đa – Phó chủ tịch HĐQT
  3. Ông Trần Gia Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.
  4. Bà Hoàng Thị Hà – Thành viên HĐQT.

## 2. Ủy ban kiểm toán

Ủy Ban kiểm toán gồm 2 thành viên :

Stt	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch Ủy ban
2	Bà Lê Thu Trang	Thành viên

- Trong năm, Ủy Ban kiểm toán đã tổ chức 02 cuộc họp định kỳ có sự tham dự đầy đủ của các thành viên trong Ủy ban. Tại cuộc họp, Ủy ban kiểm toán đã thống nhất, trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ năm 2022, chương trình hành động, kế hoạch làm việc và các hoạt động liên quan khác.
- Ủy Ban kiểm toán luôn kiểm tra giám sát một cách cẩn trọng các hoạt động tài chính của Công ty, đánh giá mức độ rủi ro dựa trên các cơ chế quản lý ở mỗi lĩnh vực để góp ý cho hoạt động tài chính của Công ty luôn lành mạnh và an toàn.
- Các thành viên Ủy Ban kiểm toán luôn chủ động và tích cực trong nhiệm vụ của mình theo sự phân công của HĐQT.
- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.
- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính.
- Giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư, các công trình xây dựng.

## 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc:

- a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của các thành viên HĐQT đương nhiệm, Ban Tổng giám đốc (từ 01/01/2022 ÷ 31/12/2022):

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua kế hoạch chi trả thù lao và phụ cấp năm 2022 cho HĐQT và bộ phận giúp việc là 1.510.000.000 đồng, tuy nhiên do năm 2022 không đạt kế hoạch nên mức chi trả là 1.206.406.592 đồng bằng 80% kế hoạch. Chi tiết như sau:

- Chủ tịch HĐQT chuyên trách : 830.406.592 đồng (Thù lao net)
- Phó Chủ tịch HĐQT (tham gia điều hành): 156.000.000 đồng (Thù lao net)
- Thành viên HĐQT (2 người): 192.000.000 đồng (Thù lao gross)

- Thu ký HĐQT: 28.000.000 đồng (Thù lao gross)
- Tổng cộng: 1.206.406.592 đồng

\* Tình hình thu nhập của Ban Tổng giám đốc Công ty năm 2022 như sau:

- Tổng giám đốc : 600.944.323 đồng (Thu nhập gross)
- Phó Tổng giám đốc (PT tài chính): 385.667.500 đồng (Thu nhập gross)
- Phó Tổng giám đốc (PT kỹ thuật): 385.667.500 đồng (Thu nhập gross)
- Kế toán trưởng: 348.997.955 đồng (Thu nhập gross)

\* Các lợi ích khác: Thành viên HĐQT chuyên trách và Ban Tổng giám đốc được hưởng chế độ chăm sóc sức khỏe định kỳ, du lịch hàng năm của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan năm 2022 (tại thời điểm chốt danh sách ngày 30/12/2022):

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm cổ phiếu
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Lê Đình Thắng	CT HĐQT	5.059.193	10,12%	5.312.152	10,12%	Nhận cổ tức;
2	Nguyễn Văn Đa	Phó CT HĐQT	634.124	1,27%	592.330	1,13%	Nhận cổ tức; Bán cổ phiếu
3	Trần Gia Phúc	TV HĐQT; TGD	323.378	0,92%	439.546	0,84%	Nhận cổ tức; Mua cổ phiếu
4	Hoàng Thị Hà	TV HĐQT	25.250	0,07%	26.512	0,05%	Nhận cổ tức
5	Trịnh Đình Cường	TV HĐQT	10.000	0,03%	10.500	0,02%	Nhận cổ tức
6	Nguyễn Tuyết Hoa	Phó TGD; Giám đốc tài chính; Người UQ CBTT	99.668	0,28%	104.651	0,2%	Nhận cổ tức
7	Võ Trung Kiên	Phó TGD	22.575	0,06%	23.703	0,05%	Nhận cổ tức
8	Nguyễn Văn Tuyến	Phó TGD	123.110	0,35%	147.415	0,28%	Nhận cổ tức; Mua cổ phiếu; Bán cổ phiếu
9	Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	129.559	0,37%	136.036	0,26%	Nhận cổ tức



10	Bùi Đình Phong	Người phụ trách quản trị công ty	99.312	0,28%	105.422	0,20%	Nhận cổ tức, Mua cổ phiếu
----	----------------	----------------------------------	--------	-------	---------	-------	---------------------------

**Ghi chú:**

- Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 50.000.000 cổ phiếu.
- Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ được tính bằng số cổ phiếu đang sở hữu trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 52.499.723 cổ phiếu.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	3502422138 (Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Tp.Vũng Tàu, BRVT	16/03/2022	54A/NQ-HĐQT .DICcons ngày 20/10/2021 (Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)	Cung cấp lắp đặt nhôm kính, lan can kính công trình Nhà ở liên kế (kết hợp thương mại) – An Sương theo hợp đồng số 45A/HĐGK.DICcons-VNW ngày 16/03/2022 có giá trị 9,78 tỷ đồng.	Công ty con do DICcons nắm giữ 100% vốn điều lệ
02	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	3502422138 (Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Tp.Vũng Tàu, BRVT	25/03/2022	54A/NQ-HĐQT .DICcons ngày 20/10/2021 (Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)	Cung cấp lắp đặt cửa nhôm kính công trình Tòa nhà Viettel Vũng Tàu theo hợp đồng số 48A/HĐGK.DICcons-VNW ngày 25/03/2022 có giá trị 7,54 tỷ đồng.	Công ty con do DICcons nắm giữ 100% vốn điều lệ
03	Công ty TNHH MTV Vinawindow	Công ty con	3502422138 (Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Đường số 12, KCN Đông Xuyên, Tp.Vũng Tàu, BRVT	14/09/2022	71/NQ-HĐQT. DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)	Cung cấp lắp đặt cửa nhôm kính, vách dựng mặt ngoài, lan can kính công trình Chung cư Chí Linh Center theo hợp đồng số 105A/HĐGK. DICcons-VNW ngày 14/09/2022 có giá trị 404 triệu đồng.	Công ty con do DICcons nắm giữ 100% vốn điều lệ
04	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	3500592913 (06/04/2021, Sở KH & ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Áp Tân Châu, xã Châu Pha, TX Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa –	03/10/2022	71/NQ-HĐQT. DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua thực hiện các hợp	Cung cấp gạch Terrazzo và gạch tuynel theo hợp đồng số 05/2022/HĐKT/DICVL ngày 03/10/2022, giá trị	Công ty con do DICcons nắm giữ 96,92%

				Vũng Tàu		đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)	thanh toán theo thực tế.	vốn điều lệ
05	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	3500592913 (06/04/2021, Sở KH & ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Ấp Tân Châu, xã Tân Châu Pha, TX Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	04/10/2022	71/NQ-HĐQT. DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)	Cung cấp đá xây dựng các loại theo hợp đồng số 06/2022/HĐKT/DICVL ngày 04/10/2022, giá trị thanh toán theo thực tế.	Công ty con do DICcons nắm giữ 96,92% vốn điều lệ
06	Lê Đình Thắng	Người nội bộ	038076018903 (02/10/2021, Cục Cảnh sát)	86F1 Lê Văn Lộc, P9, TP. Vũng Tàu	21/12/2022	76/NQ-HĐQT. DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 62/HĐĐC/A2-SH.28.	
07	Nguyễn Văn Đa	Người nội bộ	036072003676 (08/06/2017, Cục Cảnh sát)	LK 46 - Khang Linh, P.10, Tp. Vũng Tàu	30/12/2022	76/NQ-HĐQT. DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 66/HĐĐC/A2-SH.22	
08	Nguyễn Văn Tuyền	Người nội bộ	022081009090 (06/07/2022, Cục Cảnh sát)	Phòng A2-911, Chung cư Lakeside A2, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu	30/12/2022	76/NQ-HĐQT. DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 67/HĐĐC/A2-SH.28	

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

- Công ty hiện áp dụng Quy chế quản trị Công ty theo các quy định mới nhất của pháp luật hiện hành.
- Quá trình hoạt động trong năm của Công ty luôn đảm bảo thực hiện theo đúng quy chế quản trị đã được Đại hội cổ đông thông qua.
- Người quản trị công ty luôn kiểm soát và yêu cầu thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty của Ban lãnh đạo.

## V. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2023, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Ý kiến của kiểm toán viên

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

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

**Chủ tịch Hội đồng thành viên**

**Nguyễn Thị Lan**

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

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Hoàng Hồ Nam**

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

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### Khái quát

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 người).

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

Công ty con được hợp nhất	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

Công ty có các Chi nhánh sau:

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

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

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

### Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ trong năm 2022 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên	Đến ngày 22/04/2022
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	
Bà Lê Thu Trang	Thành viên	Từ ngày 22/04/2022

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc	Từ ngày 17/02/2022
-------------------	---------------	--------------------

Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc tài chính	Từ ngày 21/11/2022
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 31/12/2022
Ông Nguyễn Văn Tuyền	Phó Tổng Giám đốc	

#### Ủy ban kiểm toán

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

#### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Trần Gia Phúc – Tổng Giám đốc được Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy Ủy quyền số 01/DICcons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

#### Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

#### Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

**Thay mặt Hội đồng quản trị**  
Chủ tịch

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**  
Tổng Giám đốc

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

\_\_\_\_\_  
**Trần Gia Phúc**

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

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



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

Đơn vị tính: VND

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>582.642.977.213</b>	<b>379.731.794.632</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>574.472.870.621</b>	<b>367.888.036.887</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15a	196.605.177.728	62.674.630.709
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16a	13.916.711.466	37.806.274.451
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	3.906.734.480	4.871.307.504
4. Phải trả người lao động	314		4.856.880.646	5.627.806.797
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	2.282.712.499	30.088.644.942
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	166.543.687.380	73.573.363.630
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	5.114.525.531	1.916.073.292
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21	175.213.252.250	148.124.734.727
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.033.188.641	3.205.200.835
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.170.106.592</b>	<b>11.843.757.745</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	743.109.761	4.743.109.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	791.600.000	796.600.000
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		331.348.847	-
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	2.535.764.930	2.535.764.930
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>594.964.437.266</b>	<b>601.961.296.590</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>594.964.437.266</b>	<b>601.961.296.590</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	500.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.099.763.897
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.599.194.759	13.951.311.884
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.369.002.468	54.810.818.399
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.222.056.899	12.896.125.425
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(1.853.054.431)	41.914.692.974
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.898.302.661	2.099.402.410
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.177.607.414.479</b>	<b>981.693.091.222</b>

**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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VI.1</b>	<b>264.514.410.891</b>	<b>614.226.154.267</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		641.073.587	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>263.873.337.304</b>	<b>614.226.154.267</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>VI.2</b>	<b>213.211.043.819</b>	<b>513.989.683.955</b>
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>50.662.293.485</b>	<b>100.236.470.312</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.305.117.838	1.194.442.049
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.174.462.948	3.428.842.535
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.090.959.162	3.428.842.535
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	8.584.218.171	6.831.853.779
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	34.331.373.714	34.096.543.571
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(122.643.510)</b>	<b>57.073.672.476</b>
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.146.117.407	460.210.360
13. Chi phí khác	32	VI.7	390.977.768	2.100.133.763
14. Lợi nhuận khác	40		1.755.139.639	(1.639.923.403)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.632.496.129	55.433.749.073
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	4.742.388.493	13.012.345.592
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.055.738.184)	(44.935.283)
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(2.054.154.180)</b>	<b>42.466.338.764</b>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		(1.853.054.431)	41.914.692.974
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(201.099.749)	551.645.790
<b>19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.9</b>	<b>(35)</b>	<b>1.023</b>

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.632.496.129</b>	<b>55.433.749.073</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	13.035.768.304	14.690.760.221
- Các khoản dự phòng	03	2.670.491.139	1.590.322.702
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(2.638.965.570)	(856.766.107)
- Chi phí lãi vay	06	4.090.959.162	3.428.842.535
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>18.790.749.164</b>	<b>74.286.908.424</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	79.373.116.151	(151.979.132.036)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(436.837.749.530)	(73.020.138.542)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	165.349.294.642	19.255.702.345
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.088.264.756)	937.469.205
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(1.288.368.758)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.536.402.852)	(3.201.483.718)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.116.866.144)	(14.508.600.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	20.120.000	200.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.135.780.819)	(2.629.235.220)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(191.470.152.902)</b>	<b>(150.658.510.058)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(1.623.865.784)	(2.792.399.904)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	909.090.909	90.909.091
3. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	1.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.368.538.968	887.981.904
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>653.764.093</b>	<b>(813.508.909)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	193.390.700.110
2. Tiền thu từ đi vay	33	354.825.324.607	263.442.656.261
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(327.736.807.084)	(155.723.111.531)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(21.382.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>27.088.517.523</b>	<b>301.088.862.340</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(163.727.871.286)</b>	<b>149.616.843.373</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>195.223.847.882</b>	<b>45.607.004.509</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>31.495.976.596</b>	<b>195.223.847.882</b>

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## Năm 2022

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (trước đây là Công ty Cổ phần Dic số 4) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1980/2004/QĐ/BXD ngày 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần số 3500686978 (Số cũ 4903000146) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 23 ngày 30 tháng 06 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, phường 8, TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 153 người (tại ngày 31/12/2021 là 154 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất và xây lắp, Kinh doanh Bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là Xây dựng công trình, Kinh doanh Bất động sản; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

a) Các Công ty con được hợp nhất:

Tên Công ty	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%
Công ty TNHH MTV Vinawindow	Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	10.000.000.000	100%

b) Các đơn vị trực thuộc

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

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

### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

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

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

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

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 21/03/2016 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

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

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở hợp nhất**

#### **Công ty con**

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

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

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

#### **Nghị quyết 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

### **Lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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

### **a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

#### **b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được kế toán theo phương pháp giá gốc.

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

Kế toán phải đánh giá khả năng thu hồi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, kế toán phải ghi nhận số tổn thất vào chi phí tài chính trong kỳ.

#### **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

#### **5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

#### **Hàng tồn kho khác**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	05 năm

## **7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

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

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

## **8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Nợ phải trả được ghi nhận và theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo:

Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.

Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Các khoản vay được kế toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ, kế toán phải theo dõi chi tiết nguyên tệ và thực hiện theo nguyên tắc:

- Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;
- Khi trả nợ, vay bằng ngoại tệ, được quy đổi theo tỷ giá ghi sổ kế toán thực tế đích danh cho từng đối tượng.

Các khoản vay có thời gian trả nợ hơn 12 tháng kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm lập Báo cáo tài chính được trình bày là vay ngắn hạn.

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

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

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

## **11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

## **12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại, pháp lý hoặc liên đới, phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra; việc thanh toán nghĩa vụ nợ có thể dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế; và giá trị của nghĩa vụ nợ đó được ước tính một cách đáng tin cậy. Dự phòng không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

Dự phòng được tính trên cơ sở các khoản chi phí dự tính phải thanh toán nghĩa vụ nợ. Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì dự phòng được tính trên cơ sở giá trị hiện tại với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Giá trị tăng lên do ảnh hưởng của yếu tố thời gian được ghi nhận là chi phí tài chính. Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

## **13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

## **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

### *Doanh thu bán hàng*

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

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng nghiệm thu, xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

#### *Doanh thu bán bất động sản của doanh nghiệp là chủ đầu tư phải thực hiện theo nguyên tắc*

Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thỏa mãn đồng thời 5 điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã 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.

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

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

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, 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...).



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

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

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

## **20. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

## **21. Bên liên quan**

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

## **22. Sử dụng các ước tính kế toán**

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

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

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định.
- Chi phí phải trả.
- Các khoản dự phòng.

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

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

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

<b>Phải thu của khách hàng</b>	<b><u>31/12/2022</u></b>	<b><u>01/01/2022</u></b>
<b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>186.154.301.705</b>	<b>250.077.594.970</b>
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.934.024.733	16.253.285.911
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	92.850.123.487	81.689.525.550
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	21.712.621.427
- Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	-	34.619.869.587
- Các khách hàng khác	48.504.384.136	75.812.014.992
<b>b) Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b><u>186.154.301.705</u></b>	<b><u>250.077.594.970</u></b>
<b>c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>		
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	18.153.147.922	19.990.277.503
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	1.269.992.795	2.215.032.160
- Công ty CP Dic Xây dựng Cửu Long	99.761.692	99.761.692
<b>Cộng</b>	<b><u>19.522.902.409</u></b>	<b><u>22.305.071.355</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

<b>Trả trước cho người bán</b>	<b><u>31/12/2022</u></b>	<b><u>01/01/2022</u></b>
<b>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>79.189.206.077</b>	<b>98.635.234.339</b>
- Ông Đào Văn Vui	-	46.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	30.000.000.000
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	35.869.256.400	-
- Các nhà cung cấp khác	13.319.949.677	22.635.234.339

<b>b) Trả trước cho người bán dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>79.189.206.077</b>	<b>98.635.234.339</b>
<b>c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan</b>		
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	35.869.256.400	-
<b>Cộng</b>	<b>35.869.256.400</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

#### 4. Đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (mã CK: AGG) – 30.000 cổ phiếu	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)	-	-	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (mã CK: DIG) - 5 cổ phiếu	-	-	-	188.599	188.599	-
Công ty CP Vạn Phát Hưng (mã CK: VPH) - 7 cổ phiếu	-	-	-	299.510	299.510	-
<b>Cộng</b>	<b>1.288.856.867</b>	<b>912.000.000</b>	<b>(376.856.867)</b>	<b>488.109</b>	<b>488.109</b>	<b>-</b>

#### 5. Dự phòng phải thu khó đòi

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

- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	21.712.621.427	20.755.812.813	(956.808.614)	-	-	-
- Các khách hàng khác	4.256.674.748	27.721.350	(4.228.953.398)	7.851.084.973	3.189.561.891	(4.661.523.082)
<b>b) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.961.927.749</b>	<b>162.100.000</b>	<b>(1.799.827.749)</b>	<b>1.494.927.749</b>	<b>-</b>	<b>(1.494.927.749)</b>
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000	-	(648.000.000)
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	107.100.000	(249.900.000)	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư Thương mại LMP	110.000.000	55.000.000	(55.000.000)	-	-	-
- Các khách hàng khác	846.927.749	-	(846.927.749)	846.927.749	-	(846.927.749)
<b>c) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>10.538.060.776</b>	<b>518.132.093</b>	<b>(10.019.928.683)</b>	<b>10.547.103.714</b>	<b>735.647.011</b>	<b>(9.811.456.703)</b>
c1) Tạm ứng	60.957.062	42.669.943	(18.287.119)	-	-	-
c2) Phải thu khác	10.477.103.714	475.462.150	(10.001.641.564)	10.547.103.714	735.647.011	(9.811.456.703)
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)
- Các khoản khác	1.102.891.214	475.462.150	(627.429.064)	1.172.891.214	735.647.011	(437.244.203)
<b>Cộng</b>	<b>137.133.166.536</b>	<b>116.163.096.184</b>	<b>(20.970.070.352)</b>	<b>22.706.874.785</b>	<b>3.925.208.902</b>	<b>(18.781.665.883)</b>

## 6. Phải thu khác

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>54.158.460.039</b>	<b>52.017.786.662</b>
Tạm ứng	16.877.490.603	16.383.348.974
- Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
- Các nhân viên khác	877.490.603	383.348.974
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	21.866.030.331	21.238.222.000
- Bà Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
- Công ty TNHH Sugiko Việt Nam	501.536.331	-
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	1.364.494.000	1.238.222.000
Phải thu ngắn hạn khác	15.414.939.106	14.396.215.688
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
- Các khoản phải thu khác	6.040.726.605	5.022.003.188
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.456.783.294</b>	<b>2.535.800.931</b>
Ký quỹ ký cược dài hạn	3.456.783.294	2.535.800.931
<b>Cộng</b>	<b>57.615.243.333</b>	<b>54.553.587.593</b>
<b>c) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	6.000.000	-
Ông Lê Đình Thắng	133.040.005	-

Ông Trần Gia Phúc	16.064.817.002	16.000.000.000
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	39.930.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuyến	39.930.000	-
Ông Nguyễn Văn Đa	20.000.004	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	35.970.000	-
	<b>16.339.687.011</b>	<b>16.000.000.000</b>

## 7. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.731.737.811	-	10.227.953.604	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	408.311.399.376	-	219.631.241.703	-
Thành phẩm	1.141.515.968	(293.645.132)	2.281.606.188	(188.415.329)
Hàng hóa	-	-	78.519.592	-
Hàng hoá bất động sản	97.395.542.427	-	74.773.142.224	-
<b>Cộng</b>	<b>518.580.195.582</b>	<b>(293.645.132)</b>	<b>306.992.463.311</b>	<b>(188.415.329)</b>

### (i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gồm:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chung cư Ruby Tower	84.453.271.018	84.415.276.927
Dự án Chí Linh Center	244.737.761.142	83.994.742.716
Dự án 46 căn shophouse An Sương	30.857.691.428	14.065.796.325
Các Dự án khác	48.262.675.788	37.155.425.735
<b>Cộng</b>	<b>408.311.399.376</b>	<b>219.631.241.703</b>

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

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

## 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	15.714.470.921	39.544.955.888	11.077.646.071	895.188.848	35.562.605.491	102.794.867.219
Mua trong năm	-	629.000.000	-	-	-	629.000.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	416.810.937	-	-	-	-	416.810.937
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>16.131.281.858</b>	<b>35.767.234.128</b>	<b>11.077.646.071</b>	<b>895.188.848</b>	<b>35.562.605.491</b>	<b>99.433.956.396</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	9.667.034.723	28.159.234.844	6.694.059.941	407.135.655	27.018.577.203	71.946.042.366
Khấu hao trong năm	757.514.216	1.984.447.585	549.023.812	168.457.303	2.809.676.568	6.269.119.484
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.406.721.760)	-	-	-	(4.406.721.760)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>10.424.548.939</b>	<b>25.736.960.669</b>	<b>7.243.083.753</b>	<b>575.592.958</b>	<b>29.828.253.771</b>	<b>73.808.440.090</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	6.047.436.198	11.385.721.044	4.383.586.130	488.053.193	8.544.028.288	30.848.824.853
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.706.732.919</b>	<b>10.030.273.459</b>	<b>3.834.562.318</b>	<b>319.595.890</b>	<b>5.734.351.720</b>	<b>25.625.516.306</b>

31/12/2022

01/01/2022

Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay

7.782.849.164

8.493.349.772

Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

37.550.214.993

29.220.460.057

## 10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

### Nguyên giá

Số dư đầu năm

450.172.500

Mua trong năm

-

**Số dư cuối năm**

**450.172.500**

### Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm

381.283.790

Khấu hao trong năm

28.135.784

**Số dư cuối năm**

**409.419.574**

### Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm

68.888.710

**Tại ngày cuối năm**

**40.752.926**



<b>11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Mỏ đá Châu Pha	-	16.000.000
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	453.181.818
Mái nhà kho Vinawindow	-	53.126.222
Sửa chữa văn phòng Vinawindow	118.676.334	-
<b>Cộng</b>	<b>1.084.362.887</b>	<b>522.308.040</b>
<b>12. Chi phí trả trước</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>476.438.696</b>	<b>204.548.531</b>
Chi phí mua bảo hiểm	33.479.399	86.243.394
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	442.959.297	118.305.137
<b>b) Dài hạn</b>	<b>14.612.369.314</b>	<b>7.795.994.723</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.208.896.817	3.408.501.981
Chi phí sửa chữa thường xuyên	97.702.798	367.634.634
Chi phí môi giới Dự án Long Toàn	2.367.926.365	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.937.843.334	4.019.858.108
<b>Cộng</b>	<b>15.088.808.010</b>	<b>8.000.543.254</b>
<b>13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.127.669.995	740.582.964
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.127.669.995	740.582.964
<b>14. Lợi thế thương mại</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Số đầu năm	53.908.104.286	60.646.617.322
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(6.738.513.036)	(6.738.513.036)
<b>Số cuối năm</b>	<b>47.169.591.250</b>	<b>53.908.104.286</b>

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

**Phải trả người bán là các bên liên quan**

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Bên thứ ba</b>		
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	-	3.923.268.184
- Công ty Quản lý tài sản Viettel - Chi nhánh Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông Quân đội	-	14.772.150.670

- Công ty TNHH Raemian	-	16.980.868.410
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	7.715.217.811	-
- Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	5.008.118.583	-
- Các khách hàng khác	1.193.375.072	2.129.987.187
<b>Cộng</b>	<b>13.916.711.466</b>	<b>37.806.274.451</b>

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

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

#### 18. Chi phí phải trả

	31/12/2022	01/01/2022
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>2.282.712.499</b>	<b>30.088.644.942</b>
Công trình Chung cư Đông Thuận 1 và 2	643.718.258	293.431.615
Công trình Long Sơn – LSP	-	28.606.184.214
Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	945.170.296
Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	-
Công trình Odyssey	474.261.550	-
Dự án Poseidon Vũng Tàu	251.615.600	-

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.768.283.054</b>	<b>3.768.283.054</b>
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
<b>Cộng</b>	<b>6.050.995.553</b>	<b>33.856.927.996</b>
<b>19. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>166.543.687.380</b>	<b>73.573.363.630</b>
- Chung cư Ruby Tower	69.627.014.147	69.315.186.646
- Công trình Resort Lăng Cô Huế	4.238.176.984	4.238.176.984
- Dự án Đất Long Toàn	11.222.235.898	-
- Dự án Chí Linh Center	81.436.260.351	-
- Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>743.109.761</b>	<b>4.743.109.761</b>
- Dự án Vienna Town	743.109.761	4.743.109.761
<b>Cộng</b>	<b>167.286.797.141</b>	<b>78.316.473.391</b>
<b>c) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan</b>		
Dự án Chí Linh Center	5.520.760.893	-
- Ông Lê Đình Thắng	2.411.984.529	-
- Ông Nguyễn Văn Đa	2.017.867.273	-
- Ông Nguyễn Văn Tuyển	1.090.909.091	-
<b>Cộng</b>	<b>5.520.760.893</b>	<b>-</b>
<b>20. Phải trả khác</b>		
	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>5.114.525.531</b>	<b>1.916.073.292</b>
- Kinh phí công đoàn	232.901.636	346.183.480
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	119.570.426
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.010.000.000	210.000.000
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.885.900	15.885.900
- Phải trả ngắn hạn khác	2.855.737.995	1.224.433.486
Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
Phải trả lãi vay	644.449.374	-

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

## 21. Vay và nợ ngắn hạn

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

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

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

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

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

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất của Công ty CP Xây dựng Dic Holdings tại ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 21.925,5 m<sup>2</sup>.

## (2) Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2022/HĐTD ngày 10/11/2022. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 10,5% - 12,4%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2022 là 50 tỷ đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo: theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 24/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holding và VRB là đất ở tại P.11, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; Tài sản bên thứ 3 đứng tên Ông Trần Gia Phúc theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 25/2022/153289/HĐBĐ ngày 10/11/2022 ký giữa Ông Trần Gia Phúc, Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và VRB.

## (3) Vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam:

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

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

## 22. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	711.640.809	711.640.809
<b>Cộng</b>	<b>2.535.764.930</b>	<b>2.535.764.930</b>

## 23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>319.997.580.000</b>	<b>1.714.413.787</b>	<b>13.484.244.167</b>	<b>32.729.830.298</b>	<b>1.564.121.238</b>	<b>369.490.189.490</b>
Tăng vốn năm 2021	164.005.350.000	29.501.070.000	-	-	-	193.506.420.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	15.997.070.000	-	-	(15.997.070.000)	-	-
Lãi trong năm 2021	-	-	-	41.914.692.974	551.645.790	42.466.338.764
Trích lập các quỹ	-	-	467.067.717	(3.852.999.491)	-	(3.385.931.774)
Biến động khác	-	(115.719.890)	-	16.364.618	(16.364.618)	(115.719.890)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>31.099.763.897</b>	<b>13.951.311.884</b>	<b>54.810.818.399</b>	<b>2.099.402.410</b>	<b>601.961.296.590</b>



<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>500.000.000.000</b>	<b>31.099.763.897</b>	<b>13.951.311.884</b>	<b>54.810.818.399</b>	<b>2.099.402.410</b>	<b>601.961.296.590</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	-	-	(24.997.230.000)	-	-
Lỗ trong năm 2022	-	-	-	(1.853.054.431)	(201.099.749)	(2.054.154.180)
Trích lập các quỹ	-	-	1.647.882.875	(6.591.531.500)	-	(4.943.648.625)
Biến động khác	-	943.481	-	-	-	943.481
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>524.997.230.000</b>	<b>31.100.707.378</b>	<b>15.599.194.759</b>	<b>21.369.002.468</b>	<b>1.898.302.661</b>	<b>594.964.437.266</b>

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

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

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

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	500.000.000.000	319.997.580.000
Vốn góp tăng trong năm	24.997.230.000	180.002.420.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	500.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

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

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

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

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>5.674.664.085</b>	<b>5.674.664.085</b>
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hoà	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455

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

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

<b>a) Doanh thu</b>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng	7.027.775.675	66.236.152.650
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.274.990.589	5.202.204.869
Doanh thu hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu kinh doanh bất động sản	34.346.935.744	5.677.633.202
Doanh thu cửa nhựa	3.380.881.944	23.833.858.283
<b>Cộng</b>	<b><u>264.514.410.891</u></b>	<b><u>614.226.154.267</u></b>

**b) Doanh thu đối với các bên liên quan**

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.255.611.745	24.923.147.810
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	5.305.848.717	11.584.018.988
<b>Cộng</b>	<b><u>7.561.460.462</u></b>	<b><u>36.507.166.798</u></b>

**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hàng bán bị trả lại	641.073.587	-
<b>Cộng</b>	<b><u>641.073.587</u></b>	<b><u>-</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thuần bán hàng	7.027.775.675	66.236.152.650
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.274.990.589	5.202.204.869
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	215.483.826.939	513.276.305.263
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	33.705.862.157	5.677.633.202
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	3.380.881.944	23.833.858.283

<b>Cộng</b>	<b>263.873.337.304</b>	<b>614.226.154.267</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
<b>a) Giá vốn</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Giá vốn của hàng hoá đã bán	9.400.441.727	33.912.794.124
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	982.664.429	1.981.711.897
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	178.287.946.846	452.962.380.906
Giá vốn Bất động sản đầu tư	21.700.724.561	5.359.451.384
Giá vốn của cửa nhựa	2.734.036.453	19.743.905.532
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	105.229.803	29.440.112
<b>Cộng</b>	<b>213.211.043.819</b>	<b>513.989.683.955</b>
<b>b) Giá vốn tương ứng với Doanh thu các bên liên quan</b>		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	2.255.581.253	25.718.128.981
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	4.545.245.334	6.024.251.590
<b>Cộng</b>	<b>6.800.826.587</b>	<b>31.742.380.571</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Lãi tiền gửi	1.279.725.963	1.194.442.049
Lãi kinh doanh chứng khoán	450.148.698	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	575.243.177	-
<b>Cộng</b>	<b>2.305.117.838</b>	<b>1.194.442.049</b>
<b>6. Chi phí tài chính</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lãi vay	4.090.959.162	3.428.842.535
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	5.706.646.919	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	376.856.867	-
<b>Cộng</b>	<b>10.174.462.948</b>	<b>3.428.842.535</b>
<b>7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>a) Chi phí bán hàng</b>	<b>8.584.218.171</b>	<b>6.831.853.779</b>
Chi phí cho nhân viên bán hàng	671.293.393	725.975.272
Chi phí bảo hành	1.637.365.862	2.458.696.910
Chi phí hoa hồng môi giới	5.829.262.544	-

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí vận chuyển	414.926.853	3.530.218.545
Chi phí bán hàng khác	31.369.519	116.963.052
<b>b) Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>34.331.373.714</b>	<b>34.096.543.571</b>
Chi phí nhân viên quản lý	14.712.907.039	16.861.574.828
Các khoản chi phí quản lý khác	10.691.549.170	9.462.174.707
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.188.404.469	1.034.281.000
Lợi thế thương mại	6.738.513.036	6.738.513.036

#### 8. Thu nhập khác

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

#### 9. Chi phí khác

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

#### 10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

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

#### **Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

#### **11. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

#### **12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

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

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

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	15.997.070.000
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	354.825.324.607	263.442.656.261
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(327.736.807.084)	(155.723.111.531)

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

### 2. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm toán nội bộ trong năm như sau:

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thù lao của thành viên Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	1.228.736.905	1.190.445.291
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	217.666.673	137.500.000
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	64.000.000	106.833.334
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	16.000.000	115.000.000
Ông Võ Việt Trung	Thành viên	-	66.666.667
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	64.000.000	53.333.333
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	48.000.000	-



<b>Thành viên</b>		<b>Năm nay</b> VND	<b>Năm trước</b> VND
<b>Thù lao của thành viên Ủy Ban Kiểm toán</b>			
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch	-	-
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	-
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 08/06/2022)	-	-
<b>Ban Tổng giám đốc</b>			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc (đến ngày 17/02/2021)	446.237.179	622.960.941
Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc (từ ngày 17/02/2021)	765.342.289	449.202.154
Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	511.985.000	517.721.515
Võ Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	463.985.000	417.842.131
<b>Những người quản lý khác</b>			
Lương, thưởng và phúc lợi khác		412.318.782	385.459.198
<b>Cộng</b>		<b>4.238.271.828</b>	<b>4.062.964.564</b>

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị giao dịch (VND)</b>	
			<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	2.481.172.920	27.415.462.591
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	35.869.256.400	-
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	-	17.227.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	5.836.433.589	12.966.222.486

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	46.026.690.784	17.581.404.390
		Phải thu ngắn hạn khác	70.839.845	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	598.889.290	1.481.736.960
Công ty TNHH Du lịch DIC	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp dịch vụ	19.100.000	101.699.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty cùng tập đoàn	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	8.420.000.000	-
Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.653.182.982	-
		Phải thu ngắn hạn	133.040.005	-
Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	2.219.654.000	-
		Phải thu ngắn hạn	20.000.004	-
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	64.817.002	-
		Tạm ứng kinh doanh	-	16.000.000.000
Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-
Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc căn hộ Chí Linh Center	1.200.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	39.930.000	-
Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Phải thu ngắn hạn khác	35.970.000	-
Lê Đình Thức	Người có liên quan	Phải thu ngắn hạn khác	24.427.920	-

### 3. Báo cáo bộ phận

#### **Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Hoạt động của Công ty được phân bố ở trong nước, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

#### **Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm và dịch vụ của các bộ phận báo cáo theo hoạt động sau:

Bộ phận Kinh doanh VLXD.

Bộ phận Kinh doanh Dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Bộ phận Kinh doanh Xây dựng.

Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.  
Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

Kết quả kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh như được trình bày sau đây:

<b>Năm nay</b>	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu bộ phận	7.027.775.675	4.274.990.589	215.483.826.939	33.705.862.157	3.380.881.944	263.873.337.304
Chi phí bộ phận	(9.505.671.530)	(982.664.429)	(178.287.946.846)	(21.700.724.561)	(2.734.036.453)	(213.211.043.819)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>(2.477.895.855)</b>	<b>3.292.326.160</b>	<b>37.195.880.093</b>	<b>12.005.137.596</b>	<b>646.845.491</b>	<b>50.662.293.485</b>
Doanh thu tài chính						2.305.117.838
Chi phí tài chính						(10.174.462.948)
Chi phí bán hàng						(8.584.218.171)
Chi phí QLDN						(34.331.373.714)
Thu nhập khác						2.146.117.407
Chi phí khác						(390.977.768)
Thuế TNDN hiện hành						(4.742.388.493)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.055.738.184
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>(2.054.154.180)</b>
<b>Năm trước</b>	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu bộ phận	66.236.152.650	5.202.204.869	513.276.305.263	5.677.633.202	23.833.858.283	614.226.154.267
Chi phí bộ phận	(33.942.234.236)	(1.981.711.897)	(452.962.380.906)	(5.359.451.384)	(19.743.905.532)	(513.989.683.955)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>32.293.918.414</b>	<b>3.220.492.972</b>	<b>60.313.924.357</b>	<b>318.181.818</b>	<b>4.089.952.751</b>	<b>100.236.470.312</b>
Doanh thu tài chính						1.194.442.049
Chi phí tài chính						(3.428.842.535)
Chi phí bán hàng						(6.831.853.779)
Chi phí QLDN						(34.096.543.571)
Thu nhập khác						460.210.360
Chi phí khác						(2.100.133.763)
Thuế TNDN hiện hành						(13.012.345.592)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						44.935.283
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>42.466.338.764</b>

#### 4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vào ngày 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh V.8 và V.21). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2021 và vào ngày 31/12/2022 (xem thuyết minh V.20).

#### 5. Số liệu so sánh

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

#### 6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.

*Trân trọng ./.*

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 04 năm 2023  
CTCP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

Người đại diện theo pháp luật



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
**Lê Đình Thắng**