

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

V/v: Công bố thông tin BCTC năm 2021  
đã được kiểm toán

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2022

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**

**Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên công ty : Công ty cổ phần DIC - Đồng Tiến
2. Mã chứng khoán : DID
3. Địa chỉ trụ sở chính : Lô 17, Đường 25 B, KCN Nhơn Trạch II, tỉnh Đồng Nai
4. Điện thoại : (0251) 3521752 Fax: (0251) 3521953
5. Người thực hiện công bố thông tin: ông: Trần Anh Điền – Tổng Giám đốc Công ty
6. Nội dung của thông tin công bố:

Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến được lập ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán, Công văn giải trình nguyên nhân lợi nhuận trên báo cáo tài chính năm 2021 chênh lệch quá 10% so với năm 2020 và công văn giải trình chênh lệch số liệu báo cáo tài chính năm 2021 trước và sau khi kiểm toán.

7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính:

Website: [www.dicdongtien.vn](http://www.dicdongtien.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Anh Điền*

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
đã được kiểm toán



## MỤC LỤC

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 02 – 03      |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 04 - 05      |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng cân đối kế toán                 | 06 – 08      |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 09           |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 10           |
| Bản thuyết minh Báo cáo tài chính    | 11 – 34      |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000145 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2019 với mã số doanh nghiệp 3600692809.

Hoạt động chính của Công ty là: Sản xuất lắp đặt; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa; Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng; Kinh doanh nhà; Môi giới, đầu tư bất động sản; Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp; Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô 17, Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

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

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.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Ông Nguyễn Ngọc Thương   | Chủ tịch   |
| Ông Huỳnh Trung Hiếu     | Thành viên |
| Ông Trần Anh Điền        | Thành viên |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Uyên | Thành viên |
| Bà Trương Thị Hoàng Yến  | Thành viên |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| Ông Trần Anh Điền | Tổng Giám đốc |
|-------------------|---------------|

#### **Ban kiểm soát**

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Bà Trương Ngọc Khánh Trân | Trưởng ban |
| Bà Lương Thị Thùy Trang   | Thành viên |
| Bà Thái Thị Mỹ Diễm       | Thành viên |



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

### Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Anh Điền    Tổng Giám đốc

### Kiểm toán viên

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

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

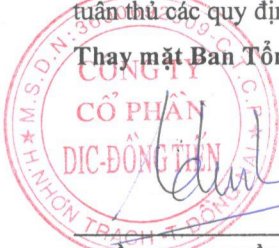
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu 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 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 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.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 đã phê chuẩn báo cáo tài chính đính kèm từ trang 06 đến trang 34 và cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



TRẦN ANH ĐIỀN

Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Số: 131/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến, được lập ngày 26/03/2022, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### 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 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 03 năm 2022

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

**Phó Giám đốc**



**Cao Thị Hồng Nga**

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:  
0613-2018-152-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Hồng Nga**

Chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:  
1266-2018-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. Tài sản ngắn hạn</b>                   | 100   |             | <b>152.294.524.146</b> | <b>143.978.703.867</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 110   |             | <b>12.206.055.487</b>  | <b>15.002.825.976</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111   | V.01        | 12.206.055.487         | 15.002.825.976         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112   |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 120   |             | -                      | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | 130   |             | <b>109.346.666.781</b> | <b>114.946.017.515</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131   | V.02        | 104.565.488.206        | 74.758.545.452         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132   |             | 12.496.083.872         | 48.066.799.194         |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136   | V.03        | 2.010.461.787          | 1.697.564.081          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137   | V.04        | (9.725.367.084)        | (9.576.891.212)        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 139   |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 140   | V.05        | <b>30.428.212.272</b>  | <b>13.685.718.789</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141   |             | 30.428.212.272         | 13.685.718.789         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149   |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | 150   |             | <b>313.589.606</b>     | <b>344.141.587</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151   | V.06        | 313.589.606            | 344.141.587            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152   |             | -                      | -                      |
| 3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước       | 153   | V.13        | -                      | -                      |
| 4. Tài sản ngắn hạn khác                     | 155   |             | -                      | -                      |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN  | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|--|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B. Tài sản dài hạn</b>                      | 200   |             | <b>185.696.015.307</b> | <b>185.964.299.127</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | 210   |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | 220   |             | <b>150.818.026.422</b> | <b>131.898.222.350</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221   | V.07        | 150.818.026.422        | 131.898.222.350        |
| - Nguyên giá                                   | 222   |             | 258.618.796.641        | 218.224.310.025        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223   |             | (107.800.770.219)      | (86.326.087.675)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                     | 227   | V.08        | -                      | -                      |
| - Nguyên giá                                   | 228   |             | 36.337.500             | 36.337.500             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229   |             | (36.337.500)           | (36.337.500)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | 230   |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | 240   | V.09        | <b>34.378.854.084</b>  | <b>53.527.016.821</b>  |
| 1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241   |             | 18.797.035.904         | 18.276.505.727         |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242   |             | 15.581.818.180         | 35.250.511.094         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | 250   | V.10        | <b>151.500.000</b>     | <b>151.500.000</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251   |             | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết     | 252   |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253   |             | 151.500.000            | 151.500.000            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 254   |             | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | 260   |             | <b>347.634.801</b>     | <b>387.559.956</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261   | V.06        | 347.634.801            | 387.559.956            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | 270   |             | <b>337.990.539.453</b> | <b>329.943.002.994</b> |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2021             | 01/01/2021             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. Nợ phải trả</b>                          | <b>300</b> |             | <b>172.289.691.072</b> | <b>164.967.559.218</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>159.933.691.072</b> | <b>130.041.083.218</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.12        | 57.623.867.298         | 45.131.372.632         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.11        | 20.378.454.088         | 6.981.263.822          |
| 3. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước         | 313        | V.13        | 1.632.300.255          | 1.470.449.757          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 2.445.823.798          | 1.903.584.942          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.15        | 1.201.913.493          | 903.500.114            |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.14        | 76.595.962.485         | 73.595.542.296         |
| 8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi                 | 322        |             | 55.369.655             | 55.369.655             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>12.356.000.000</b>  | <b>34.926.476.000</b>  |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.14        | 12.356.000.000         | 34.926.476.000         |
| <b>D. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>400</b> |             | <b>165.700.848.381</b> | <b>164.975.443.776</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.16</b> | <b>165.700.848.381</b> | <b>164.975.443.776</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 139.000.000.000        | 139.000.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 139.000.000.000        | 139.000.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                        | 412        |             | 7.316.000.000          | 7.316.000.000          |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 1.126.570.906          | 1.126.570.906          |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 18.258.277.475         | 17.532.872.870         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 17.438.072.870         | 15.170.623.019         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 820.204.605            | 2.362.249.851          |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>          | <b>430</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>337.990.539.453</b> | <b>329.943.002.994</b> |

Người lập biểu

*Thàc*

Lê Thị Kim Thanh

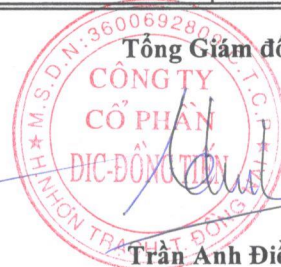
Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

*Thàc*

Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc



Trần Anh Điền

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh  | Năm nay                | Năm trước              |
|---|-----------|--------------|------------------------|------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ               | 01        | VI.01        | 245.269.585.090        | 247.396.436.453        |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        | VI.02        | -                      | 12.881.818             |
| <b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> | <b>VI.03</b> | <b>245.269.585.090</b> | <b>247.383.554.635</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                     | 11        | VI.04        | 226.329.367.342        | 224.851.282.178        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |              | <b>18.940.217.748</b>  | <b>22.532.272.457</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | VI.05        | 9.988.190              | 9.825.655              |
| 7. Chi phí tài chính                                    | 22        | VI.06        | 6.023.568.763          | 6.195.767.305          |
| <i>Trong đó : Chi phí lãi vay</i>                       | 23        |              | <i>6.023.568.763</i>   | <i>6.195.767.305</i>   |
| 8. Chi phí bán hàng                                     | 25        | VI.07        | 3.342.126.386          | 2.921.180.771          |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 26        | VI.08        | 8.461.262.171          | 9.683.290.411          |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>      | <b>30</b> |              | <b>1.123.248.618</b>   | <b>3.741.859.625</b>   |
| 11. Thu nhập khác                                       | 31        | VI.09        | 251.173.882            | 122.465.054            |
| 12. Chi phí khác  | 32        | VI.10        | 280.556.154            | 562.774.808            |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>                               | <b>40</b> |              | <b>(29.382.272)</b>    | <b>(440.309.754)</b>   |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>50</b> |              | <b>1.093.866.346</b>   | <b>3.301.549.871</b>   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành        | 51        | VI.11        | 273.661.741            | 939.300.020            |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại         | 52        |              | -                      | -                      |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>     | <b>60</b> |              | <b>820.204.605</b>     | <b>2.362.249.851</b>   |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                            | 70        | VI.12        | 59                     | 163                    |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                          | 71        | VI.12        | 59                     | 163                    |

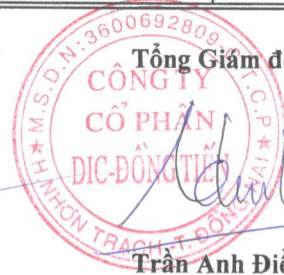
Người lập biểu

Lê Thị Kim Thanh

Kế toán trưởng

Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc



Trần Anh Điền

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2022



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2021

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Năm nay                 | Năm trước               |
|---|-----------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>           |           |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01        | 252.850.685.069         | 280.807.085.115         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ      | 02        | (181.781.222.277)       | (170.051.490.096)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                          | 03        | (23.950.055.942)        | (22.290.906.926)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                     | 04        | (6.023.568.763)         | (6.195.767.305)         |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                  | 05        | (767.945.748)           | (989.048.708)           |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                    | 06        | 7.649.259.515           | 12.404.228.293          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                   | 07        | (20.875.221.284)        | (22.955.039.562)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>        | <b>20</b> | <b>27.101.930.570</b>   | <b>70.729.060.811</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>              |           |                         |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác      | 21        | (10.338.633.438)        | (60.331.796.084)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác   | 22        | -                       | -                       |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                  | 25        | -                       | -                       |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 26        | -                       | -                       |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia      | 27        | 9.988.190               | 9.825.655               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>            | <b>30</b> | <b>(10.328.645.248)</b> | <b>(60.321.970.429)</b> |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>          |           |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH     | 31        | -                       | -                       |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                     | 33        | 205.695.577.377         | 178.892.373.615         |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay                                  | 34        | (225.265.633.188)       | (183.155.437.932)       |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                  | 36        | -                       | -                       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>         | <b>40</b> | <b>(19.570.055.811)</b> | <b>(4.263.064.317)</b>  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                       | <b>50</b> | <b>(2.796.770.489)</b>  | <b>6.144.026.065</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                      | <b>60</b> | <b>15.002.825.976</b>   | <b>8.858.799.911</b>    |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ     | 61        | -                       | -                       |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                     | <b>70</b> | <b>12.206.055.487</b>   | <b>15.002.825.976</b>   |

Người lập biểu

Lê Thị Kim Thanh

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc



Trần Anh Điền

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2021

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần DIC – Đồng Tiến được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000145 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 03 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 8 ngày 25 tháng 11 năm 2019 với mã số doanh nghiệp 3600692809.

Trụ sở chính của Công ty tại Lô 17, Đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 204 người (số đầu năm là 188 người).

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, dịch vụ.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Sản lập mặt bằng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, cấp thoát nước; Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng; Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vữa; Mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, thiết bị, dụng cụ hệ thống điện, thiết bị điều hòa nhiệt độ, thiết bị vệ sinh, kết cấu thép, sắt thép xây dựng, ống kim loại, tôn và thép lá, dây kim loại, khung nhôm, khung đồng, gỗ (từ nguồn hợp pháp), kim khí, máy móc thiết bị xây dựng; Kinh doanh nhà; Môi giới, đấu giá bất động sản; Đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp; Mua bán, cho thuê, sửa chữa xe chuyên dùng, máy móc thiết bị ngành xây dựng.

#### 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.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Trong năm, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

|   | Tên   | Địa chỉ  |
|---|---|--|
| 1 | Chi nhánh Công ty cổ phần Dic - Đồng Tiến tại Bà Rịa – Vũng Tàu | Đường số 10, KCN Phú Mỹ 1, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu        |
| 2 | Chi nhánh Công ty cổ phần Dic - Đồng Tiến tại KCN Đất Đỏ 1      | Lô 15, đường N9, KCN Đất Đỏ 1, xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu |

### II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### 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 theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

### 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản thì tỷ giá áp dụng là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

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

Các khoản tiền bao gồm : tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển .

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

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

#### *Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

#### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ 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.



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

**4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu (06) tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn khác.

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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 | 08 – 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 05 – 12 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 10 – 14 năm |
| - Dụng cụ quản lý        | 03 – 08 năm |
| - Tài sản cố định khác   | 05 – 10 năm |
| - Phần mềm máy tính      | 03 năm      |

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

**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 trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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 các khoản trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- 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.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

### 10. 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.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

### 12. 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.





## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **13. 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.

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

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

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

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

### **15. 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 TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuê 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...).

### **16. 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 chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

### **17. 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.

### **18. Công cụ tài chính**

#### **Ghi nhận ban đầu**

##### *Tài sản tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

#### **Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### **19. 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

### **20. Ảnh hưởng của Covid-19**

Sự bùng phát của đại dịch Virus Corona 2019 (“Covid-19”) từ tháng 03 năm 2020 tại Việt Nam và các biện pháp kiểm dịch và cách ly do Chính phủ Việt Nam ban hành đã ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất và kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh và áp dụng các biện pháp kiểm soát chi phí để giảm thiểu tác động tài chính của các sự kiện này. Ban Tổng Giám đốc Công ty vẫn tiếp tục theo dõi tình hình đại dịch Covid-19 để đưa ra các giải pháp kinh doanh phù hợp.



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

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

| <b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>           | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>     |
|--|------------------------|-----------------------|
|  | VND                    | VND                   |
| Tiền mặt   | 1.929.942.529          | 1.223.541.647         |
| Tiền gửi ngân hàng                                     | 10.276.112.958         | 13.779.284.329        |
| <b>Cộng</b>  | <b>12.206.055.487</b>  | <b>15.002.825.976</b> |
|  |                        |                       |
| <b>2. Phải thu của khách hàng</b>                      | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>     |
|  | VND                    | VND                   |
| <b>a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>             |                        |                       |
| Công ty TNHH TM-DV-XD-Đầu tư Anh Đức                   | 1.779.194.800          | 2.675.124.800         |
| Công ty TNHH Vật tư và Xây dựng Ngọc Châu              | 2.737.304.601          | 3.393.787.800         |
| Công ty TNHH Xây dựng Tuấn Lê                          | -                      | 2.884.167.000         |
| Công ty TNHH Xây dựng Quang Thành                      | 1.000.000.000          | 2.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà                      | 7.674.963.420          | 550.121.858           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình             | 5.061.538.500          | 6.952.316.500         |
| Công ty TNHH Xây dựng K.N.G                            | -                      | 3.210.871.004         |
| Nhà máy Luyện phôi thép                                | 13.479.728.616         | 18.246.214.075        |
| - Chi nhánh Công ty CP Thép POMINA                     |                        |                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng - Vận tải Số Chín             | 1.000.000.000          | 2.665.460.000         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Xuân Vũ                       | -                      | 4.042.810.470         |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng - Thương mại Hoàng Gia    | 3.103.141.830          | 224.357.500           |
| Công ty CP Green Mark Construction                     | 3.744.361.500          | -                     |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng PLT                | 13.231.977.257         | -                     |
| Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Xây dựng RICONs             | 3.216.081.000          | -                     |
| Công ty CP Thương mại và Xây dựng Tài Phú              | 2.817.680.500          | -                     |
| Công ty CP Thiết kế XD TM Phúc Thịnh                   | 4.000.574.000          | -                     |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng VITECCONS                   | 3.720.556.000          | -                     |
| Công ty TNHH Xây dựng An Lạc                           | 1.765.481.000          | -                     |
| Công ty TNHH RICONs E&C                                | 1.521.647.436          | -                     |
| Công ty TNHH MTV Công trình Xây dựng Đình Nghiệp       | 1.624.438.044          | -                     |
| Các khoản phải thu khách hàng khác                     | 33.086.819.702         | 27.913.314.445        |
| <b>Cộng</b>  | <b>104.565.488.206</b> | <b>74.758.545.452</b> |
|  |                        |                       |
| <b>b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> |                        |                       |
| Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà                      | 7.674.963.420          | 550.121.858           |
| Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2          | 3.645.160              | 3.455.100             |
|  |                        |                       |
| <b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>                       | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>     |
|  | VND                    | VND                   |
| Phải thu tạm ứng cán bộ nhân viên                      | 1.828.113.378          | 1.608.017.912         |
| Phải thu BHXH, BHYT                                    | 29.348.809             | 29.426.569            |
| Các khoản phải thu khác                                | 152.999.600            | 60.119.600            |
| <b>Cộng</b>  | <b>2.010.461.787</b>   | <b>1.697.564.081</b>  |



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**  
Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Đơn vị tính: VND

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

**4. Nợ xấu**

*Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi*

|  | 31/12/2021           |                        | 01/01/2021            |                        |
|--|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
| Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2                     | 9.984.844.584        | (9.725.367.084)        | 10.234.353.861        | (9.576.891.212)        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4.2             | 282.531.000          | (282.531.000)          | 282.531.000           | (282.531.000)          |
| Công ty TNHH Đồng Nhân                           | 484.148.000          | (484.148.000)          | 484.148.000           | (484.148.000)          |
| Công ty TNHH XD Hạnh Lâm                         | 325.469.225          | (325.469.225)          | 325.469.225           | (325.469.225)          |
| Công ty CP Hoàng Long Bình                       | 163.577.268          | (163.577.268)          | 163.577.268           | (163.577.268)          |
| CN Công ty CP ĐIPT Kỹ Nghệ & XD Việt Nam         | 217.630.000          | (217.630.000)          | 217.630.000           | (217.630.000)          |
| HTX Dịch vụ nông nghiệp & XD Long Hưng           | 1.110.321.750        | (1.110.321.750)        | 1.110.321.750         | (1.110.321.750)        |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Macrocoz           | 197.137.804          | (197.137.804)          | 197.137.804           | (197.137.804)          |
| Công ty TNHH SX XD Giao thông Tài Lộc            | 640.990.900          | (640.990.900)          | 640.990.900           | (640.990.900)          |
| Công ty TNHH Thêm Lộc                            | 673.035.000          | (673.035.000)          | 673.035.000           | (673.035.000)          |
| Công ty TNHH Xây dựng TM Tín Hưng Phát           | 195.530.100          | (195.530.100)          | 195.530.100           | (195.530.100)          |
| Công ty TNHH Thiết kế và Kỹ thuật TITAN          | 215.000.000          | (215.000.000)          | 215.000.000           | (215.000.000)          |
| Công ty CP Đầu tư Việt Thuận Phát                | 168.330.000          | (168.330.000)          | 168.330.000           | (168.330.000)          |
| Công ty CP XNK Thương mại và Dịch vụ B2T         | 162.318.250          | (162.318.250)          | 162.318.250           | (162.318.250)          |
| Công ty CP MCO Việt Nam                          | 945.007.000          | (945.007.000)          | 945.007.000           | (945.007.000)          |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Quốc tế Nguyễn Long | 96.350.000           | (96.350.000)           | 176.350.000           | (176.350.000)          |
| Công ty TNHH Sơn Thời Đại                        | 239.258.500          | (239.258.500)          | 239.258.500           | (239.258.500)          |
| Công ty CP Đầu tư và Kiến trúc Xây dựng 3C       | 50.000.000           | (50.000.000)           | 76.538.000            | (76.538.000)           |
| Công ty TNHH SPACE 9                             | 700.000.498          | (700.000.498)          | 750.000.498           | (525.000.349)          |
| Các khoản phải thu khác                          | 864.925.000          | (605.447.500)          | 864.925.000           | (432.462.500)          |
|  | 2.253.284.289        | (2.253.284.289)        | 2.346.255.566         | (2.346.255.566)        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>9.984.844.584</b> | <b>(9.725.367.084)</b> | <b>10.234.353.861</b> | <b>(9.576.891.212)</b> |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| 5. Hàng tồn kho                  | 31/12/2021            |          | 01/01/2021            |          |
|----------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                                  | Giá gốc               | Dự phòng | Giá gốc               | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu            | 26.676.850.024        | -        | 9.823.537.919         | -        |
| Công cụ dụng cụ                  | 1.001.291.811         | -        | 1.146.365.351         | -        |
| Thành phẩm                       | 2.618.825.069         | -        | 2.667.315.545         | -        |
| Hàng hóa                         | 131.245.368           | -        | 48.499.974            | -        |
| <b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b> | <b>30.428.212.272</b> | <b>-</b> | <b>13.685.718.789</b> | <b>-</b> |

| 6. Chi phí trả trước            | 31/12/2021         | 01/01/2021         |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                 | VND                | VND                |
| <b>a) Ngắn hạn</b>              | <b>313.589.606</b> | <b>344.141.587</b> |
| Chi phí mua bảo hiểm            | 313.589.606        | 285.940.141        |
| Chi phí sửa chữa                | -                  | 44.449.446         |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | -                  | 13.752.000         |
| <b>b) Dài hạn</b>               | <b>347.634.801</b> | <b>387.559.956</b> |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ     | 84.442.850         | 17.410.417         |
| Chi phí sửa chữa                | 263.191.951        | 370.149.539        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>661.224.407</b> | <b>731.701.543</b> |

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Chỉ tiêu                        | Đơn vị tính: VND       |                  |   |                      | Cộng            |
|---------------------------------|------------------------|------------------|---|----------------------|-----------------|
|                                 | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác |                 |
| <b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b> |                        |                  |   |                      |                 |
| Số dư đầu năm                   | 87.905.497.449         | 53.340.309.284   | 73.277.954.105                                  | 87.369.890           | 218.224.310.025 |
| Số tăng trong năm               | 7.556.955.562          | 1.195.662.144    | 30.671.037.609                                  | -                    | 40.394.486.616  |
| - <i>Mua trong năm</i>          | -                      | -                | 1.579.454.545                                   | -                    | 1.696.304.545   |
| - <i>Đầu tư XDCB hoàn thành</i> | 7.556.955.562          | 1.195.662.144    | 29.091.583.064                                  | -                    | 38.698.182.071  |
| Số giảm trong năm               | -                      | -                | -   | -                    | -               |
| Số dư cuối năm                  | 95.462.453.011         | 54.535.971.428   | 103.948.991.714                                 | 87.369.890           | 258.618.796.641 |

**Giá trị hao mòn lũy kế**

|                             |                |                |                |            |                 |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|------------|-----------------|
| Số dư đầu năm               | 14.893.741.391 | 23.851.999.104 | 45.821.030.069 | 87.369.890 | 86.326.087.675  |
| Số tăng trong năm           | 6.594.634.644  | 5.452.194.964  | 9.018.973.010  | -          | 21.474.682.544  |
| - <i>Khấu hao trong năm</i> | 6.594.634.644  | 5.452.194.964  | 9.018.973.010  | -          | 21.474.682.544  |
| Số giảm trong năm           | -              | -              | -              | -          | -               |
| Số dư cuối năm              | 21.488.376.035 | 29.304.194.068 | 54.840.003.079 | 87.369.890 | 107.800.770.219 |

**Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình**

|                   |                |                |                |   |               |                 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|---|---------------|-----------------|
| Tại ngày đầu năm  | 73.011.756.058 | 29.488.310.180 | 27.456.924.036 | - | 1.941.232.076 | 131.898.222.350 |
| Tại ngày cuối năm | 73.974.076.976 | 25.231.777.360 | 49.108.988.635 | - | 2.503.183.451 | 150.818.026.422 |

|   | 31/12/2021     | 01/01/2021     |
|---|----------------|----------------|
| - Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:                   | 28.967.947.267 | 28.845.987.267 |
| - Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: | 92.411.925.699 | 70.675.704.407 |



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

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

Đơn vị tính: VND

|   | <b>Phần mềm<br/>máy tính</b> |  |
|---|------------------------------|--|
| <b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>          |                              |  |
| Số dư đầu năm                           | 36.337.500                   |  |
| Số tăng trong năm                       | -                            |  |
| Số giảm trong năm                       | -                            |  |
| Số dư cuối năm                          | <u>36.337.500</u>            |  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>           |                              |  |
| Số dư đầu năm                           | 36.337.500                   |  |
| Số tăng trong năm                       | -                            |  |
| - Khấu hao trong năm                    | -                            |  |
| Số giảm trong năm                       | -                            |  |
| Số dư cuối năm                          | <u>36.337.500</u>            |  |
| <b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b> |                              |  |
| Tại ngày đầu năm                        | -                            |  |
| Tại ngày cuối năm                       | -                            |  |

**9. Tài sản dở dang dài hạn**

|   | 31/12/2021<br>VND            | 01/01/2021<br>VND            |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (*)</b> | <b>18.797.035.904</b>        | <b>18.276.505.727</b>        |
| Dự án Khu đô thị mới                                      | 5.018.913.718                | 5.018.913.718                |
| Dự án Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến                           | 13.778.122.186               | 13.257.592.009               |
| <b>b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>                 | <b>15.581.818.180</b>        | <b>35.250.511.094</b>        |
| Cải tạo, sửa chữa trạm trộn bê tông Nhơn Trạch            | -                            | 3.139.758.853                |
| Cải tạo nhà văn phòng                                     | -                            | 2.920.486.672                |
| Cải tạo trạm trộn bê tông Phú Mỹ                          | -                            | 402.682.505                  |
| Mua xe trộn, xe bơm bê tông                               | 15.581.818.180               | 28.787.583.064               |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác                      | -                            | -                            |
| <b>Cộng</b>   | <u><b>34.378.854.084</b></u> | <u><b>53.527.016.821</b></u> |

(\*) Đây là khoản chi phí phát sinh của dự án Khu đô thị mới và Khu nhà ở DIC - Đồng Tiến tại xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****10. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

|   | 31/12/2021 |                    |                    | 01/01/2021 |                    |                    |                |          |
|---|------------|--------------------|--------------------|------------|--------------------|--------------------|----------------|----------|
|   | Tỷ lệ      | Giá gốc            | Giá trị hợp lý     | Dự phòng   | Tỷ lệ              | Giá gốc            | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| a) Đầu tư vào công ty con                       | -          | -                  | -                  | -          | -                  | -                  | -              | -        |
| b) Đầu tư vào công ty liên kết                  | -          | -                  | -                  | -          | -                  | -                  | -              | -        |
| c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |            | 151.500.000        | 151.500.000        | -          | 151.500.000        | 151.500.000        | -              | -        |
| + Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (150.000 CP) |            | 151.500.000        | 151.500.000        | -          | 151.500.000        | 151.500.000        | -              | -        |
| <b>Cộng</b>                                     |            | <b>151.500.000</b> | <b>151.500.000</b> | <b>-</b>   | <b>151.500.000</b> | <b>151.500.000</b> | <b>-</b>       | <b>-</b> |

**11. Người mua trả tiền trước****a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn**Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà  
Các khách hàng khác

|             | 31/12/2021            | 01/01/2021           |
|-------------|-----------------------|----------------------|
|             | VND                   | VND                  |
|             | 16.028.849.195        | 2.786.013.152        |
|             | 4.349.604.893         | 4.195.250.670        |
| <b>Cộng</b> | <b>20.378.454.088</b> | <b>6.981.263.822</b> |

**b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan**

Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà

|  | 31/12/2021     | 01/01/2021    |
|--|----------------|---------------|
|  | 16.028.849.195 | 2.786.013.152 |



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Đơn vị tính: VND

|  | 31/12/2021           |                       | 01/01/2021        |                       |
|--|----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
|  | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị           | Số có khả năng trả nợ |
| <b>12. Phải trả người bán</b>                  |                      |                       |                   |                       |
| a) Phải trả người bán ngắn hạn                 | 57.623.867.298       | 57.623.867.298        | 45.131.372.632    | 45.131.372.632        |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2  | 416.028.000          | 416.028.000           | -                 | -                     |
| Công ty TNHH XD DV TM Duyên 36                 | 1.501.785.000        | 1.501.785.000         | 85.507.500        | 85.507.500            |
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà     | 33.761.208.800       | 33.761.208.800        | 36.381.023.565    | 36.381.023.565        |
| Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà              | 15.125.347.320       | 15.125.347.320        | 358.931.998       | 358.931.998           |
| Công ty Cổ phần VLXD & Chất đốt Đồng Nai       | 1.752.247.440        | 1.752.247.440         | 802.080.000       | 802.080.000           |
| Công ty TNHH Kỹ thuật Hoàng Thịnh              | 494.077.500          | 494.077.500           | 1.123.834.000     | 1.123.834.000         |
| Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng PLT        | 972.647.881          | 972.647.881           | 3.172.647.881     | 3.172.647.881         |
| Phải trả các đối tượng khác                    | 3.600.525.357        | 3.600.525.357         | 3.207.347.688     | 3.207.347.688         |
|  | <b>31/12/2021</b>    |                       | <b>01/01/2021</b> |                       |
| b) Phải trả người bán là các bên liên quan     |                      |                       |                   |                       |
| Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà              | 15.125.347.320       |                       | 358.931.998       |                       |
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà     | 33.761.208.800       |                       | 36.381.023.565    |                       |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2  | 416.028.000          |                       | -                 |                       |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai         | 246.451.984          |                       | -                 |                       |
| Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát                  | 16.566.000           |                       | 9.597.500         |                       |
|  | <b>31/12/2021</b>    |                       | <b>01/01/2021</b> |                       |
| <b>13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b> |                      |                       |                   |                       |
|  | <b>01/01/2021</b>    | <b>Trong năm</b>      | <b>31/12/2021</b> |                       |
| Số phải thu                                    | Số phải nộp          | Số phải nộp           | Số phải thu       | Số phải nộp           |
| -  | 348.500.015          | 2.927.111.390         | -                 | 1.213.939.020         |
| -  | 767.945.748          | 273.661.741           | -                 | 273.661.741           |
| -  | 354.003.994          | 340.317.881           | -                 | 144.699.494           |
| -  | -                    | 2.348.358             | -                 | -                     |
| -  | -                    | 5.000.000             | -                 | -                     |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>1.470.449.757</b> | <b>3.548.439.370</b>  | <b>-</b>          | <b>1.632.300.255</b>  |

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

**14. Vay và nợ thuê tài chính**

|                              | Trong năm              |                        |                        |                        | Đơn vị tính: VND      |                       |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              | 01/01/2021             | 31/12/2021             |                        | 31/12/2021             |                       |                       |
|                              | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>       |                        |                        |                        |                        |                       |                       |
| Vay ngân hàng (a1)           | 73.595.542.296         | 73.595.542.296         | 196.766.053.377        | 193.765.633.188        | 76.595.962.485        | 76.595.962.485        |
| Vay dài hạn đến hạn trả (b1) | 69.990.942.296         | 69.990.942.296         | 190.695.577.377        | 190.161.033.188        | 70.525.486.485        | 70.525.486.485        |
|                              | 3.604.600.000          | 3.604.600.000          | 6.070.476.000          | 3.604.600.000          | 6.070.476.000         | 6.070.476.000         |
| <b>b) Vay dài hạn</b>        |                        |                        |                        |                        |                       |                       |
| Vay ngân hàng (b1)           | 34.926.476.000         | 34.926.476.000         | 15.000.000.000         | 37.570.476.000         | 12.356.000.000        | 12.356.000.000        |
| Vay đối tượng khác           | 4.926.476.000          | 4.926.476.000          | 15.000.000.000         | 7.570.476.000          | 12.356.000.000        | 12.356.000.000        |
|                              | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         | -                      | 30.000.000.000         | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                  | <b>108.522.018.296</b> | <b>108.522.018.296</b> | <b>211.766.053.377</b> | <b>231.336.109.188</b> | <b>88.951.962.485</b> | <b>88.951.962.485</b> |

**(a1) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng:**

| Bên cho vay   | Hợp đồng vay                                     | Thời hạn vay                                  | Lãi suất              | Số dư nợ gốc          | Phương thức đảm bảo |
|---|--|---|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch          | Số 2020039-CRC/HĐCV-HM ngày 25/12/2020           | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 6 tháng | Theo từng lần nhận nợ | 34.827.255.887        | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - CN Nhơn Trạch | Số 5908-LAV-202003111 ngày 13/11/2020            | Theo từng lần nhận nợ                         | Theo từng lần nhận nợ | 5.899.910.243         | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Biên Hòa         | Số 01.04/2021-HĐCVHM/NHCT682-DIC ngày 20/04/2021 | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 6 tháng | Theo từng lần nhận nợ | 29.798.320.355        | Thế chấp tài sản    |
| <b>Cộng</b>   |  |   |                       | <b>70.525.486.485</b> |                     |

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

**(b1) Chi tiết các khoản vay dài hạn ngân hàng:**

| Bên cho vay  | Hợp đồng vay                                     | Thời hạn vay | Thanh toán trên 12 tháng | Thanh toán dưới 12 tháng | Cộng                  | Phương thức đảm bảo |
|--|--|--------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------|
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN KCN Biên Hòa            | Số 01/2017-HĐCVDAĐT /NHCT682-DIC ngày 20/11/2017 | 60 tháng     | -                        | 1.992.476.000            | 1.992.476.000         | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - CN Nhơn Trạch | Số 5908LAV201901941 ngày 06/05/2019              | 60 tháng     | 1.700.000.000            | 1.000.000.000            | 2.700.000.000         | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - CN Nhơn Trạch | Số 5908-LAV-202000020 ngày 30/12/2019            | 60 tháng     | 156.000.000              | 78.000.000               | 234.000.000           | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - CN Nhơn Trạch | Số 5908-LAV-202100876 ngày 09/04/2021            | 60 tháng     | 4.900.000.000            | 1.400.000.000            | 6.300.000.000         | Thế chấp tài sản    |
| Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - CN Nhơn Trạch | Số 5908-LAV-202100994 ngày 26/04/2021            | 60 tháng     | 5.600.000.000            | 1.600.000.000            | 7.200.000.000         | Thế chấp tài sản    |
| <b>Cộng</b>  |  |              | <b>12.356.000.000</b>    | <b>6.070.476.000</b>     | <b>18.426.476.000</b> |                     |

**15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

|  | 31/12/2021           | 01/01/2021         |
|--|----------------------|--------------------|
|  | VND                  | VND                |
| Kinh phí công đoàn                         | 535.086.315          | 300.172.636        |
| Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp         | 14.997.178           | 14.997.478         |
| Cổ tức phải trả                            | 25.830.000           | 25.830.000         |
| Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 626.000.000          | 562.500.000        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.201.913.493</b> | <b>903.500.114</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC – ĐỒNG TIẾN**

Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****16. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|--|------------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>             | 139.000.000.000              | 7.316.000.000           | 1.126.570.906            | 15.265.423.019                       | 162.707.993.925  |
| Tăng trong năm                         |                              |                         |                          | 2.362.249.851                        | 2.362.249.851    |
| Lãi trong năm                          |                              |                         |                          | (94.800.000)                         | (94.800.000)     |
| Thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2019 |                              |                         |                          | 17.532.872.870                       | 164.975.443.776  |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>            | 139.000.000.000              | 7.316.000.000           | 1.126.570.906            | 17.532.872.870                       | 164.975.443.776  |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>               | 139.000.000.000              | 7.316.000.000           | 1.126.570.906            | 17.532.872.870                       | 164.975.443.776  |
| Tăng trong năm                         |                              |                         |                          | 820.204.605                          | 820.204.605      |
| Lãi trong năm                          |                              |                         |                          | (94.800.000)                         | (94.800.000)     |
| Thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2020 |                              |                         |                          | 18.258.277.475                       | 165.700.848.381  |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>              | 139.000.000.000              | 7.316.000.000           | 1.126.570.906            | 18.258.277.475                       | 165.700.848.381  |

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|  | Tỷ lệ       | 31/12/2021<br>VND      | Tỷ lệ       | 01/01/2021<br>VND      |
|--|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| Trần Hoàng Tuấn                                | 1,51%       | 2.093.000.000          | 15,79%      | 21.952.000.000         |
| Trần Thị Mỹ Dung                               | 0%          | -                      | 8,85%       | 12.305.000.000         |
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới nhà     | 28,06%      | 39.000.000.000         | 28,06%      | 39.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Thế giới nhà | 0%          | -                      | 35,97%      | 50.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2  | 35,97%      | 50.000.000.000         | 0%          | -                      |
| Vốn góp của các đối tượng khác                 | 34,47%      | 47.907.000.000         | 11,33%      | 15.743.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>100%</b> | <b>139.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>139.000.000.000</b> |

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

| c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu | Năm nay         | Năm trước       |
|--|-----------------|-----------------|
|  | VND             | VND             |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>           |                 |                 |
| Vốn góp đầu năm                            | 139.000.000.000 | 139.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm                     | -               | -               |
| Vốn góp giảm trong năm                     | -               | -               |
| Vốn góp cuối năm                           | 139.000.000.000 | 139.000.000.000 |

| d) Cổ phiếu   | 31/12/2021                            | 01/01/2021 |
|---|---------------------------------------|------------|
|   | Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 13.900.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ | 13.900.000                            | 13.900.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 13.900.000                            | 13.900.000 |
| - Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng                      | -                                     | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                        | -                                     | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                       | 13.900.000                            | 13.900.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông                                  | 13.900.000                            | 13.900.000 |
| - Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng                      | -                                     | -          |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

|   | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
|   | VND                    | VND                    |
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>245.269.585.090</b> | <b>247.396.436.453</b> |
| a) Doanh thu  |                        |                        |
| Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm                        | 242.956.563.224        | 245.080.727.042        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 2.313.021.866          | 2.315.709.411          |
| b) Doanh thu với các bên liên quan                        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần VLXD Thế giới Nhà                         | 33.887.709.584         | 1.982.455.366          |
| Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2             | -                      | 154.295.055            |
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế giới Nhà                | 25.653.257.071         | 59.437.487.235         |
| <b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                    | <b>-</b>               | <b>12.881.818</b>      |
| Hàng bán bị trả lại                                       | -                      | 12.881.818             |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>245.269.585.090</b> | <b>247.383.554.635</b> |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm                  | 242.956.563.224        | 245.067.845.224        |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ                          | 2.313.021.866          | 2.315.709.411          |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Giá vốn của hàng hoá, thành phẩm đã bán                   | 225.068.546.693        | 223.850.879.686        |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp                               | 1.260.820.649          | 1.000.402.492          |
| <b>Cộng</b>   | <b>226.329.367.342</b> | <b>224.851.282.178</b> |

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

| <b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>            | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
|--|------------------------|--------------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay                         | 9.988.190              | 9.825.655                |
| <b>Cộng</b>  | <b>9.988.190</b>       | <b>9.825.655</b>         |
| <b>6. Chi phí tài chính</b>                        | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Lãi tiền vay                                       | 6.023.568.763          | 6.195.767.305            |
| Chi phí tài chính khác                             | -                      | -                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.023.568.763</b>   | <b>6.195.767.305</b>     |
| <b>7. Chi phí bán hàng</b>                         | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 2.695.587.152          | 2.306.474.674            |
| Chi phí khác bằng tiền                             | 646.539.234            | 614.706.097              |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.342.126.386</b>   | <b>2.921.180.771</b>     |
| <b>8. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>             | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Chi phí nguyên vật liệu                            | 184.586.702            | 184.183.554              |
| Chi phí nhân công                                  | 6.103.045.034          | 6.431.983.480            |
| Chi phí khấu hao                                   | 451.346.535            | 1.105.240.339            |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | 148.475.872            | 682.854.149              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 737.039.986            | 466.744.653              |
| Chi phí khác bằng tiền                             | 836.768.042            | 812.284.236              |
| <b>Cộng</b>  | <b>8.461.262.171</b>   | <b>9.683.290.411</b>     |
| <b>9. Thu nhập khác</b>                            | <b>Năm nay<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
| Thu tiền vi phạm hợp đồng                          | 105.615.600            | -                        |
| Xử lý công nợ                                      | 381.882                | 77.258.688               |
| Thu nhập khác                                      | 145.176.400            | 45.206.366               |
| <b>Cộng</b>  | <b>251.173.882</b>     | <b>122.465.054</b>       |



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

| 10. Chi phí khác                | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND   |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Thuế GTGT bị truy thu theo QTT  | -                  | 8.205.337          |
| Chi phí phạt vi phạm hành chính | 177.123.361        | 204.730.706        |
| Xử lý công nợ                   | -                  | 154.073.944        |
| Chi phí khác                    | 103.432.793        | 195.764.821        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>280.556.154</b> | <b>562.774.808</b> |

**11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 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.

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

|   | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---|----------------|------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế   | 1.093.866.346  | 3.301.549.871    |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp | 274.442.361    | 538.178.864      |
| - Các khoản điều chỉnh tăng   | 274.442.361    | 538.178.864      |
| + Chi phí không hợp lý, hợp lệ  | 97.319.000     | 333.448.158      |
| + Chi phí phạt vi phạm hành chính   | 177.123.361    | 204.730.706      |
| - Các khoản điều chỉnh giảm   | -              | -                |
| Tổng thu nhập chịu thuế   | 1.368.308.707  | 3.839.728.735    |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp  | 20%            | 20%              |
| Chi phí thuế TNDN tính trên TN chịu thuế năm hiện hành  | 273.661.741    | 767.945.747      |
| Chi phí thuế TNDN các năm trước nộp bổ sung theo QTT  | -              | 171.354.273      |
| Chi phí thuế TNDN phải nộp trong năm  | 273.661.741    | 939.300.020      |

**12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu**

|   | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---|----------------|------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 820.204.605    | 2.362.249.851    |
| Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông | -              | (94.800.000)     |
| - Các khoản điều chỉnh tăng   | -              | -                |
| - Các khoản điều chỉnh giảm   | -              | (94.800.000)     |
| + Thù lao HĐQT và ban kiểm soát (*)   | -              | (94.800.000)     |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông   | 820.204.605    | 2.267.449.851    |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ   | 13.900.000     | 13.900.000       |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)   | 59             | 163              |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu  | 59             | 163              |

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

(\*) Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát chưa xác định được giá trị cụ thể để giảm trừ vào lợi nhuận sau thuế năm nay để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (các giá trị này chỉ xác định khi Đại hội cổ đông thường niên chính thức thông qua).

(\*\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được điều chỉnh hồi tố do Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông đã được điều chỉnh bởi trích thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2020 với tổng giá trị là 94.800.000 đồng (xem thuyết minh VII.8).

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính năm 2021.

| 13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| Chỉ tiêu                                    | VND                    | VND                    |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu               | 164.166.676.608        | 175.155.478.015        |
| Chi phí nhân công                           | 28.929.254.681         | 26.720.025.523         |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                       | 21.474.682.544         | 15.160.614.087         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                   | 12.525.146.572         | 12.968.661.096         |
| Chi phí khác bằng tiền                      | 5.760.159.669          | 6.496.403.735          |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>232.855.920.074</b> | <b>236.501.182.456</b> |

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm như sau:

|  | Năm nay     | Năm trước   |
|--|-------------|-------------|
|  | VND         | VND         |
| Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác | 987.906.502 | 829.406.549 |

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

| Các bên liên quan                              | Mối quan hệ   | Nội dung nghiệp vụ                       | Giá trị giao dịch (VND) |
|--|---------------|--|-------------------------|
| Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Thế giới nhà | Bên liên quan | Doanh thu bán hàng                       | 33.887.709.584          |
|  |               | Mua bê tông                              | 369.943.637             |
|  |               | Chi phí thuê trạm trộn bê tông nhựa nóng | 945.454.549             |
|  |               | Mua tài sản cố định                      | 17.127.272.725          |
|  |               | Mua nguyên vật liệu                      | 71.281.200              |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2  | Bên liên quan | Mua hàng hóa                             | 378.207.274             |

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

| <b>Các bên liên quan</b>                      | <b>Mối quan hệ</b> | <b>Nội dung nghiệp vụ</b>    | <b>Giá trị giao dịch (VND)</b> |
|---|--------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD<br>Thế giới Nhà | Bên liên quan      | Doanh thu bán hàng           | 23.471.438.887                 |
|   |                    | Doanh thu cho thuê kho       | 2.181.818.184                  |
|   |                    | Mua nguyên vật liệu          | 169.858.247.486                |
|   |                    | Nhận chiết khấu thương mại   | 8.682.783.959                  |
| Công ty cổ phần Xây dựng số 2<br>Đồng Nai     | Bên liên quan      | Chi phí XD CB dở dang        | 1.576.371.336                  |
| Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát                 | Bên liên quan      | Chi phí thí nghiệm vật liệu  | 60.240.000                     |
| Ông Trần Hoàng Tuấn                           | Bên liên quan      | Thu lại tiền đặt cọc mua đất | 34.603.200.000                 |
| Bà Trần Bửu Hoa                               | Bên liên quan      | Trả tiền vay                 | 30.000.000.000                 |

Cho đến ngày 31/12/2021, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

| <b>Các bên liên quan</b>                          | <b>Mối quan hệ</b> | <b>Nội dung nghiệp vụ</b> | <b>Giá trị khoản phải</b> |
|---|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng<br>Thế giới nhà | Bên liên quan      | Phải thu khách hàng       | 7.674.963.420             |
|   |                    | Phải trả người bán        | (15.125.347.320)          |
| Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông<br>Nhơn Trạch 2  | Bên liên quan      | Phải thu khách hàng       | 3.645.160                 |
|   |                    | Phải trả người bán        | (416.028.000)             |
| Công ty Cổ phần Siêu thị VLXD Thế<br>giới Nhà     | Bên liên quan      | Người mua trả tiền trước  | (16.028.849.195)          |
|   |                    | Phải trả người bán        | (33.761.208.800)          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 2<br>Đồng Nai         | Bên liên quan      | Phải trả người bán        | (246.451.984)             |
| Công ty TNHH Xây dựng Vạn Cát                     | Bên liên quan      | Phải trả người bán        | (16.566.000)              |

**2. Báo cáo bộ phận**

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

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

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

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh các sản phẩm bê tông, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.



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

**3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

|                                    | 31/12/2021             |                        | 01/01/2021             |                        |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                    | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng               | Giá trị ghi sổ         | Dự phòng               |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 12.206.055.487         | -                      | 15.002.825.976         | -                      |
| Phải thu khách hàng                | 104.565.488.206        | (9.725.367.084)        | 74.758.545.452         | (9.576.891.212)        |
| Phải thu khác                      | 1.981.112.978          | -                      | 1.668.137.512          | -                      |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán  | 151.500.000            | -                      | 151.500.000            | -                      |
| <b>Cộng</b>                        | <b>118.904.156.671</b> | <b>(9.725.367.084)</b> | <b>91.581.008.940</b>  | <b>(9.576.891.212)</b> |
| <b>Công nợ tài chính</b>           |                        |                        |                        |                        |
|                                    |                        |                        | <b>Giá trị ghi sổ</b>  |                        |
|                                    |                        |                        | <b>31/12/2021</b>      | <b>01/01/2021</b>      |
| Các khoản vay                      |                        |                        | 88.951.962.485         | 108.522.018.296        |
| Phải trả người bán                 |                        |                        | 57.623.867.298         | 45.131.372.632         |
| Phải trả khác                      |                        |                        | 666.827.178            | 603.327.478            |
| <b>Cộng</b>                        |                        |                        | <b>147.242.656.961</b> | <b>154.256.718.406</b> |

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn trong đó cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.07 và V.14). Tại thời điểm 31/12/2021 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

21388  
 CÔNG T  
 NIỆM H  
 I VỤ T  
 HÍNH K  
 KIỂM T  
 AM VI  
 TP. HỒ

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

*Đơn vị tính: VND*

|                    | Từ 01 năm<br>trở xuống | Từ 01 năm<br>đến 05 năm | Cộng                   |
|--------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Số cuối năm</b> | <b>134.886.656.961</b> | <b>12.356.000.000</b>   | <b>147.242.656.961</b> |
| Các khoản vay      | 76.595.962.485         | 12.356.000.000          | 88.951.962.485         |
| Phải trả người bán | 57.623.867.298         | -                       | 57.623.867.298         |
| Phải trả khác      | 666.827.178            | -                       | 666.827.178            |
| <b>Số đầu năm</b>  | <b>119.330.242.406</b> | <b>34.926.476.000</b>   | <b>154.256.718.406</b> |
| Các khoản vay      | 73.595.542.296         | 34.926.476.000          | 108.522.018.296        |
| Phải trả người bán | 45.131.372.632         | -                       | 45.131.372.632         |
| Phải trả khác      | 603.327.478            | -                       | 603.327.478            |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại : Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

##### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.



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

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản-tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

**8. 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 2020 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) kiểm toán. Số liệu này đã được điều chỉnh hồi tố do trích thù lao HĐQT và ban kiểm soát năm 2020 với giá trị 94.800.000 đồng như sau:

| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh                            | Năm 2020         | Năm 2020           | Chênh lệch   |
|---|------------------|--------------------|--------------|
|   | (Sau điều chỉnh) | (Trước điều chỉnh) |              |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 2.267.449.851    | 2.362.249.851      | (94.800.000) |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu  | 163              | 170                | (7)          |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu                                      | 163              | 170                | (7)          |

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

Trong năm 2021 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

**10. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Người lập biểu

Lê Thị Kim Thanh

Đồng Nai, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Trần Thị Trúc Lan

Tổng Giám đốc



Trần Anh Điền