

Số: 01/BC-DIC No2  
No: 01/BC-DIC No2

Vũng Tàu, ngày 28 tháng 03 năm 2023  
Vung Tau, month 03 day 28 year 2023

## BÁO CÁO /ANNUAL REPORT

### Thường niên năm /Year 2022

**Kính gửi:** Ủy Ban chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
To: Ủy Ban chứng khoán Nhà nước  
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

#### I. Thông tin chung/General information

##### 1. Thông tin khái quát/General information

- Tên giao dịch/*Trading name*: Công ty cổ phần đầu tư phát triển - Xây dựng (DIC) số 2
    - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số/*Business Registration Certificate No.*: 3500707730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 28/06/2005, thay đổi lần 16 ngày 20/07/2022.
  - Vốn điều lệ/*Charter capital*: 71.966.730.000 đồng.
  - Vốn đầu tư của chủ sở hữu/*Owner's capital*:
  - Địa chỉ/*Address*: Số 5 đường số 6 khu đô thị Chí Linh, phường Thắng nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
  - Số điện thoại/*Telephone*: 0254. 3613944
  - Số fax/*Fax*: 0254. 3584864 – 3616365
  - Website; dic2.vn
  - Mã cổ phiếu (nếu có)/*Securities code (if any)*: DC2
  - Quá trình hình thành và phát triển/*Establishment and development process* (ngày thành lập, thời điểm niêm yết, thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay/*Date of establishment, time of listing, and development milestones since the establishment until now*).
- Ngày 22/04/2004 Bộ xây dựng ban hành quyết định số 741/QĐ-BXD về việc chuyển đổi bộ phận doanh nghiệp nhà nước “ Xí nghiệp xây dựng số 2 trực thuộc Công ty đầu tư phát triển xây dựng” thành công ty cổ phần với mức vốn điều lệ là 05 tỷ đồng.
- + Tháng 06/2007; Công ty phát hành riêng lẻ 600.000 cổ phần nâng vốn điều lệ lên thành 11 tỷ đồng.
  - + Niêm yết:

Ngày 02/07/2010; 1.100.000 cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch phiên đầu tiên tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán: DC2

- Các sự kiện khác/ *Other events:*

+ Ngày 24/02/2011; Niêm yết bổ sung 1.000.000 cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.100.000 cổ phiếu.

+ Ngày 15/07/2011; Niêm yết bổ sung 420.000 cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 2.520.000 cổ phiếu.

+ Ngày 08/07/2021 chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (980.000 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.500.000 cổ phiếu.

+ Ngày 20/09/2021 chia cổ tức bằng cổ phiếu (251.981 CP), nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 3.751.981 cổ phiếu.

+ Ngày 28/12/2021 niêm yết bổ sung 2.500.000 CP bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.251.981 cổ phiếu.

+ Ngày 31/03/2022 niêm yết bổ sung 290.500 CP bán cho cán bộ công nhân viên công ty, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 6.542.481 cổ phiếu.

+ Ngày 01/07/2022 niêm yết bổ sung 654.192 CP do chia cổ tức bằng cổ phiếu, nâng số lượng cổ phiếu đang lưu hành lên thành 7.196.673 cổ phiếu.

2. *Ngành nghề và địa bàn kinh doanh/ Business lines and locations of the business:*

- *Ngành nghề kinh doanh/Business lines:* (Nêu các ngành nghề kinh doanh hoặc sản phẩm, dịch vụ chính chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major lines of business or products and services which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

Xây dựng công trình nhà ở, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi, kinh doanh bất động sản, lắp đặt thiết bị cho các công trình xây dựng, hoàn thiện công trình xây dựng.

Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn, đúc ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực, xử lý nền móng công trình; khoan cọc nhồi bê tông; gia công cơ khí..

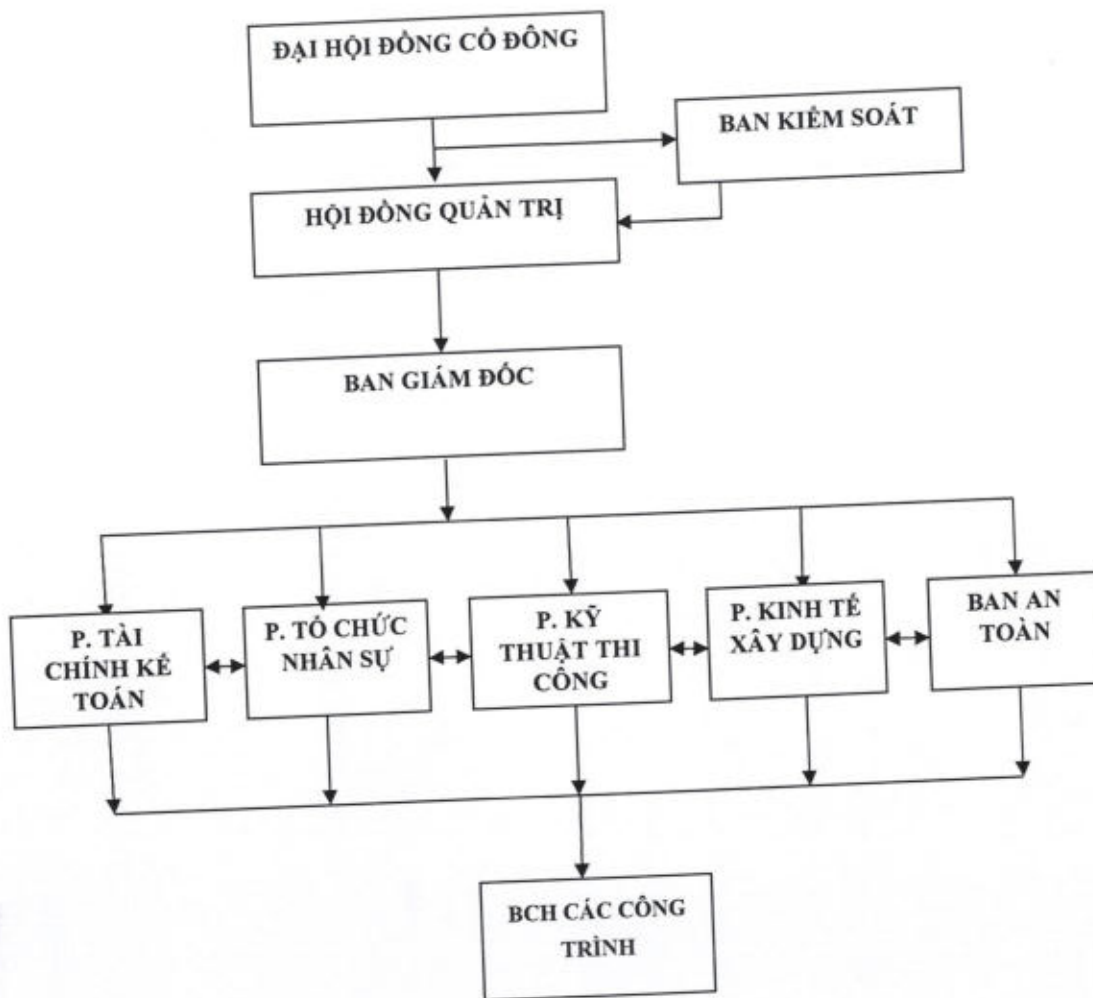
Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng...

- *Địa bàn kinh doanh/Location of business:* (Nêu các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất/*Specify major locations of business which account for more than 10% of the total revenue in the last 02 years*).

Các tỉnh miền đông Nam bộ thuộc Khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam như Bà Rịa – Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương và một số tỉnh thành khác như Lâm đồng, Hậu Giang, Thành phố Cần Thơ...vv.

3. *Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý/ Information about governance model, business organization and managerial apparatus*

- *Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)/Governance model (as stipulated in Article 137 of the Law on Enterprises).*



**Thành viên và cơ cấu của HĐQT:**

| STT | Họ và tên       | Chức danh                  | Ghi chú        |
|-----|-----------------|----------------------------|----------------|
| 1   | Phạm Đức Dũng   | Chủ tịch HĐQT chuyên trách | Từ 26/04/2019  |
| 2   | Trần Thị Thu    | Ủy viên HĐQT               | Từ 15/04/2022  |
| 3   | Đình Trung Hiếu | Ủy viên HĐQT độc lập       | Từ 09/04/2021  |
| 4   | Hoàng Thị Hà    | Ủy viên HĐQT               | Đến 01/03/2022 |

**Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :**

| STT | Họ và tên       | Chức danh  |
|-----|-----------------|------------|
| 1   | Trần Văn Hậu    | Trưởng Ban |
| 2   | Vương Thanh Hải | Ủy viên    |
| 3   | Trần Thanh Lâm  | Ủy viên    |

#### Thành viên và cơ cấu của Ban giám đốc :

| STT | Họ và tên      | Chức danh    |
|-----|----------------|--------------|
| 1   | Vũ Gia Tân     | Giám đốc     |
| 2   | Trần Văn Chung | Phó giám đốc |
| 3   | Ngô Văn Lênh   | Phó giám đốc |

- Các công ty con, công ty liên kết/*Subsidiaries, associated companies*: (Nêu danh sách, địa chỉ, lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính, vốn điều lệ thực góp, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các công ty con, công ty liên kết/*Specify the names, addresses, major fields of production and business, paid-in charter capital, ownership percentages of the Company in such subsidiaries, associated companies*).

#### 4. Định hướng phát triển/*Development orientations*

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty / *Main objectives of the Company*.

+ Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng (DIC) Số 2 được thành lập vào năm 2005. Trải qua gần 18 năm xây dựng và phát triển, DIC2 ngày càng khẳng định một cách mạnh mẽ vị thế của một Tổng thầu trong lĩnh vực Xây dựng nhà cao tầng, ép cọc và xử lý nền móng tại Việt Nam.

+ Tại các dự án DIC2 làm Tổng thầu xây dựng, chúng tôi tiên phong áp dụng các phương pháp thi công mới và công nghệ thi công tiên tiến vào thi công xây dựng. Các công trình thi công luôn bảo đảm chất lượng, đúng tiến độ và an toàn lao động vệ sinh môi trường trong xây dựng.

+ Chúng tôi sở hữu một đội ngũ nhân sự đoàn kết, khăng khít, sâu sắc về kiến thức, vững vàng về kỹ năng, giàu kinh nghiệm thực hiện các dự án ở nhiều quy mô, đầy nhiệt huyết, đam mê, luôn chủ động, ham học hỏi, luôn trong tâm thế sẵn sàng chinh phục những đỉnh cao mới.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn/*Development strategies in medium and long term*.

+ Đảm bảo quyền lợi, gia tăng giá trị tài sản của cổ đông và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.

+ Giữ vững và phát huy lĩnh vực xây lắp nhà cao tầng truyền thống, đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực xử lý nền móng công trình, từng bước mở rộng lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh theo định hướng chung của tổ hợp DIC.

+ Từng bước xây dựng tác phong, văn hóa doanh nghiệp riêng nhằm xây dựng Công ty trở thành ngôi nhà chung của tập thể CBCNV-LĐ, là nơi gửi trọn niềm tin của nhà đầu tư, trở thành công ty xây lắp mạnh trong tổ hợp DIC, có đủ năng lực cạnh tranh với các công ty trong và ngoài nước.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty / *Corporate objectives with regard to Corporate environment, society and community Sustainability*.

+ Liên tục đổi mới, áp dụng công nghệ và các phương pháp thi công tiên tiến trên thế giới và không ngừng hoàn thiện công tác quản trị doanh nghiệp nhằm đưa Công ty trở thành một trong các Công ty có đầy đủ tiềm lực, uy tín để cùng cạnh tranh lành mạnh với các Cty trong và ngoài nước khác trong ngành về lĩnh vực xây dựng, xử lý nền móng công trình.

+ Triển khai và áp dụng tiêu chuẩn iso 45001-2018 trong quản lý, điều hành và thi công các công trình. Năm 2020 đã ứng dụng tiêu chuẩn Leed trong thi công tòa nhà điều hành tổ hợp lọc hóa dầu Long Sơn Việt Nam.

5. *Các rủi ro/Risks: (Nếu các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc đối với việc thực hiện các mục tiêu của của Công ty, trong đó có rủi ro về môi trường, thiên tai, dịch bệnh, ...)/Specify the risks probably affecting the production and business operations or the realization of the Company's objectives, including environmental risks).*

- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển - Xây dựng (DIC) số 2 hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, xây dựng khu đô thị mới. Với đặc thù ngành nghề nên trong quá trình hoạt động kinh doanh Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ các nhân tố sau:

### 1. Rủi ro về kinh tế

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển các công trình dân dụng, khu đô thị mới. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đặc trưng của ngành là một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Lạm phát gia tăng đã làm giá cả nguyên vật liệu như sắt thép, sỏi đá, xi măng, gạch biến động bất thường ít nhiều gây ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thi công các công trình nói chung và Công ty nói riêng. Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty luôn chủ động trong việc xác định sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Bên cạnh đó, Công ty ký các hợp đồng xây lắp đều dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu và giá cả điều chỉnh theo giá cả thị trường do đó hạn chế rất nhiều rủi ro do biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào.

### 2. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các luật khác. Bên cạnh đó còn chịu tác động của các chính sách và phát triển của ngành.

- Hầu hết các luật pháp cơ bản liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đã được Quốc hội thông qua, kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư, kinh doanh, cạnh

tranh thông thoáng, minh bạch, bình đẳng và lành mạnh cho các doanh nghiệp. Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, các thay đổi của luật và văn bản dưới luật có thể tạo ra rủi ro về luật pháp. Ngoài ra, sự thiếu nghiêm minh trong thực thi luật pháp của Nhà nước và nền văn hoá kinh doanh còn non trẻ đã tạo ra sự cạnh tranh chưa lành mạnh.

- Tuy nhiên, với kinh nghiệm của ban điều hành và các chuyên viên, Công ty luôn có những phương án phòng ngừa và quản trị rủi ro pháp lý hữu hiệu nhằm thích ứng với những rủi ro pháp lý có thể xảy ra.

### 3. Rủi ro đặc thù ngành

- Sản phẩm của ngành Xây dựng là các công trình kiến trúc có tính chất cố định, có thời gian sử dụng lâu dài, nơi sản xuất gắn liền với nơi tiêu thụ sản phẩm. Địa điểm sản xuất kinh doanh của ngành Xây dựng không cố định, thời gian xây dựng kéo dài.

- Nguyên vật liệu chính của hoạt động sản xuất xây dựng bao gồm: gạch, cát, đá, sỏi, xi măng, sắt thép... chiếm tỷ trọng lớn trong giá thành sản phẩm (40% - 60%) nên biến động giá cả nguyên vật liệu sẽ tác động đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Từ những đặc thù trên, ngành xây dựng còn gặp những hạn chế, rủi ro như: Nơi sản xuất thường là ngoài trời nên rất phụ thuộc vào điều kiện địa chất, thủy văn, khí hậu; Thời gian xây dựng kéo dài gây khó khăn cho việc đánh giá chất lượng và giá trị sản phẩm dở dang; Những loại vật liệu dễ xây dựng rất dễ hao hụt, mất mát nhưng lại rất khó kiểm kê do không thể cân, đo, đong, đếm được một cách chính xác. Từ đó, ảnh hưởng đến việc tính toán chi phí giá thành của sản phẩm xây dựng.

### 4. Rủi ro về mặt công nghệ

- Công ty hiện đã đầu tư rất mạnh vào hệ thống tài sản, thiết bị, công cụ - dụng cụ thi công xây dựng nhà cao tầng, khoan - ép cọc ứng suất trước để phục vụ xử lý nền móng cho các tòa nhà cao tầng. Hiện tại công nghệ khoan - ép cọc ứng suất trước của Công ty đang phù hợp với xu thế của thị trường với ưu điểm giá thành hạ chỉ bằng 50% so với công nghệ khoan cọc nhồi, chất lượng đảm bảo và được kiểm soát tốt trong suốt quá trình thi công. Tuy nhiên Công ty cũng có thể gặp phải các rủi ro về mặt công nghệ trong tương lai nếu Nhà nước có những quy định hạn chế sử dụng công nghệ ép cọc ứng suất trước.

## II. Tình hình hoạt động trong năm/ *Operations in the Year*

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh/ *Situation of production and business operations*

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm/ *Results of business operations in the year*: Nêu các kết quả đạt được trong năm. Nêu những thay đổi, biến động lớn về chiến lược kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận, chi phí, thị trường, sản phẩm, nguồn cung cấp, ... /*specify the results achieved for the year. Specify major changes and movements in business strategy, revenue, profits, costs, markets, products, supplies, etc.*

+ Trong năm 2022 tình hình sản xuất kinh doanh của công ty đã bị ảnh hưởng bởi biến động khó lường, thay đổi rất nhanh của tình hình kinh tế và chính trị trên Thế Giới và đại dịch Covid 19 là rất lớn, nhưng HĐQT, BDH đã chỉ đạo rất sát sao, với việc tập chung chủ yếu vào thi công các dự án mà chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh và thanh, quyết toán các công trình thu hồi công nợ được các chủ đầu tư, các tổ chức tín dụng và các đối tác tin tưởng, đánh giá cao.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch/Implementation situation/actual progress against the plan: So sánh kết quả đạt được trong năm so với các chỉ tiêu kế hoạch và các chỉ tiêu năm liền kề. Phân tích cụ thể nguyên nhân dẫn đến việc không đạt/đạt/vượt các chỉ tiêu so với kế hoạch và so với năm liền kề/Comparing the actual progress with the targets and the results of the preceding years. Analyzing specific reasons of the unachievement/ achievement/excess of the targets and against the preceding years.

### 1.1 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với kế hoạch:

| STT | Chi Tiêu              | ĐVT        | Kế hoạch năm 2022 | Thực hiện năm 2022 | Tỷ lệ hoàn thành |
|-----|-----------------------|------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 1   | Giá trị sản lượng     | Triệu đồng | 358.870           | 365.107            | 101,7%           |
| 2   | Tổng doanh thu        | Triệu đồng | 377.464           | 333.088            | 88,2%            |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế    | Triệu đồng | 10.002            | 3.491              | 35%              |
| 4   | Vốn đầu tư phát triển | Triệu đồng | 20.000            | 22.000             | 110%             |
| 5   | Tỷ lệ chia cổ tức     | %          | 8-10%             |                    |                  |

### 1.2 Kết quả thực hiện các chỉ tiêu so với năm trước:

| Stt | Chi tiêu              | Đơn vị tính | Thực hiện Năm 2021 | Thực hiện Năm 2022 | Tăng (giảm) so với 2021 |
|-----|-----------------------|-------------|--------------------|--------------------|-------------------------|
| 1   | Giá trị sản lượng     | Tr. đồng    | 328.430            | 365.107            | 11,1%                   |
| 2   | Tổng doanh thu        | Tr. đồng    | 322.560            | 333.088            | 2,5%                    |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế    | Tr. đồng    | 6.876              | 3.491              | -49,3%                  |
| 4   | Vốn đầu tư phát triển | Tr. đồng    | 20.000             | 22.000             | 10%                     |
| 5   | Tỷ lệ chia cổ tức     | %           | 10                 |                    |                         |

## 2. Tổ chức và nhân Sự/Organization and Human resource

- Danh sách Ban điều hành/List of the Board of Management: (Danh sách, tóm tắt lý lịch và tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành của Tổng Giám đốc, các Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các cán bộ quản lý khác/List, curriculum vitae and ownership percentage of the Company's voting shares and other securities by the Company's General Director, Deputy General Directors, Chief Accountant and other managers.

## 2.1 Danh sách Ban điều hành:

### 1. Giám Đốc : Ông Vũ Gia Tân

- Ngày tháng năm sinh : 20/10/1984      Quê quán : Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dân tộc : Kinh      Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 182 Bình Giã P8 tp Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT
- Số thẻ CCCD : 273718463 Ngày cấp 23/01/2016, Nơi cấp: CA.BR-VT
- Điện thoại liên lạc : 0909098314
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng

### 2. Phó Giám Đốc: Ông Trần Văn Chung

- Ngày tháng năm sinh : 24/01/1972      Quê quán : Quảng Trị
- Dân tộc : Kinh      Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 45/8A Tiền Cảng, P.Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu
- Số CMND : 045072000134, ngày cấp: 24/10/2017, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
- Điện thoại liên lạc : 0913128096
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

### 3. Phó Giám Đốc: Ông Ngô Văn Lành

- Ngày tháng năm sinh : 24/01/1982      Quê quán : Quảng Trị
- Dân tộc : Kinh      Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 45/34 Tiền Cảng, P.Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu
- Số CMND : 049082008643, ngày cấp: 27/12/2021, nơi cấp: Cục cảnh sát QLHC về TTXH.
- Điện thoại liên lạc : 09888761142
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng

## 2.2 Số cổ phần và tỷ lệ sở hữu của Ban điều hành: (Theo danh sách chốt ngày 15/03/2023 VSD cung cấp)



| STT | Họ và tên      | Chức danh    | Số cổ phần<br>năm giữ | Tỷ lệ năm giữ<br>(%) |
|-----|----------------|--------------|-----------------------|----------------------|
| 1   | Vũ Gia Tân     | Giám đốc     | 194.381               | 2,7                  |
| 2   | Trần Văn Chung | Phó giám đốc | 1.290                 | 0,02                 |
| 3   | Ngô Văn Lênh   | Phó giám đốc | 8.800                 | 0,12                 |

- Những thay đổi trong ban điều hành/*changes in the Board of Management*: (Liệt kê các thay đổi trong Ban điều hành trong năm)/ (*List the changes in the Board of Management in the year*).

Ngày 01/10/2022 HĐQT bổ nhiệm ông Ngô Văn Lênh chức danh phó Giám đốc công ty.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động/ *Number of staffs. Brief information and changes on the employee's policies*.

Tính đến thời điểm 31/12/2022 tổng số lao động được Công ty ký hợp đồng lao động có thời hạn là 105 người, trong đó ban lãnh đạo công ty đã thực sự gọn nhẹ gồm 01 Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách, ban điều hành có 03 thành viên; gồm 01 giám đốc và 02 phó giám đốc, nhân sự các phòng ban cũng đã được rà soát, điều chuyển để phù hợp với yêu cầu sản xuất.

+ Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5 ngày/tuần đối với lao động gián tiếp. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu cán bộ nhân viên làm thêm giờ và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động theo quy chế hiện hành của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

+ Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc, đáp ứng nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: Có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

+ Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe, với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

+ Nhằm khuyến khích động viên người lao động nâng cao năng suất và hiệu quả công việc, ngoài các quyền lợi được quy định bởi Luật Lao động, cán bộ nhân viên trong Công ty có thành tích xuất sắc, đặc biệt xuất sắc trong lao động sản xuất và công tác đều được công ty xét khen thưởng xứng đáng.

+ Bên cạnh việc sản xuất kinh doanh, ban lãnh đạo Công ty rất quan tâm đến các hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi cũng như đời sống tinh thần của toàn thể nhân viên. Hàng năm Công ty tổ chức cho cán bộ nhân viên đi tham quan nghỉ mát, thực hiện các chế

độ thăm hỏi đối với nhân viên ốm đau, thai sản, khen thưởng cho con của cán bộ nhân viên đạt được thành tích cao trong học tập.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án/investment activities, project implementation

a) Các khoản đầu tư lớn/Major investments: Nêu các khoản đầu tư lớn được thực hiện trong năm (bao gồm các khoản đầu tư tài chính và các khoản đầu tư dự án), tình hình thực hiện các dự án lớn. Đối với trường hợp công ty đã chào bán chứng khoán để thực hiện các dự án, cần nêu rõ tiến độ thực hiện các dự án này và phân tích nguyên nhân dẫn đến việc đạt/không đạt tiến độ đã công bố và cam kết/specify major investments implemented for the year (including financial investments and project investment), the implementation progress of major projects. If the Company has conducted public offering for the projects, it is necessary to indicate the progress of implementation of the projects and analyze the reasons incase of achievement/failure to achieve the announced and committed targets.

| STT | Tên tài sản  | Nguyên giá           |
|-----|--|----------------------|
| 01  | Máy Photo Fuji Xerox DocuCentre SC2022               | 58.181.818           |
| 02  | Container văn phòng 20 feet (3 cái)                  | 251.000.000          |
| 03  | Máy photocopy (Màu) Fuji Xerox DocuCentre SC2022     | 58.909.091           |
| 04  | Nâng cấp TSCĐ làm tăng giá trị tài sản văn phòng cty | 1.160.500.397        |
| 05  | Máy vi tính xách tay DELL                            | 32.000.000           |
| 06  | Xe ô tô tải van 750kg                                | 311.078.182          |
|     | <b>Tổng cộng:</b>                                    | <b>1.871.669.488</b> |

b) Các công ty con, công ty liên kết/Subsidiaries, associated companies: (Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty con, công ty liên kết)/(Summarizing the operations and financial situation of the subsidiaries, associated companies).

### 4. Tình hình tài chính/Financial situation

#### a) Tình hình tài chính/Financial situation

| Chỉ tiêu/ Indicators  | Năm/ Year<br>2021 | Năm/ Year<br>2022 | % tăng giảm/<br>% change |
|---|-------------------|-------------------|--------------------------|
| * Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions: |                   |                   |                          |
| Tổng giá trị tài sản/Total asset  | 260.485           | 442.456           | 70%                      |
| Doanh thu thuần/Net revenue   | 322.559           | 333.088           | 3,2%                     |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/<br>Profit from business activities   | 8.945             | 5.710             | -36,2%                   |
| Lợi nhuận khác/Other profits  | -152              | 548               |                          |

|   |       |       |        |
|---|-------|-------|--------|
| Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>  | 8.793 | 6.258 | -28,9% |
| Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>     | 6.876 | 3.491 | -49,2% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i> |       |       |        |

- Các chỉ tiêu khác/ *Other figures*: (tùy theo đặc điểm riêng của ngành, của công ty để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh trong hai năm gần nhất/ *depending on the specific characteristics of the industry and of the Company to clarify the company's operating results for the last two years*).

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu/ *Major financial indicators*:

| Chỉ tiêu/ <i>Indicators</i>   | Năm/ <i>Year</i><br>2021             | Năm/ <i>Year</i><br>2022                     | Ghi chú/ <i>Note</i> |
|---|--------------------------------------|--|----------------------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/<br><i>Solvency ratio</i><br>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i> :<br>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn<br>( <i>Short term Asset/Short term debt</i> )<br>+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i> :<br>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho<br>Nợ ngắn hạn<br><i>Short term Asset - Inventories</i><br><i>Short term Debt</i> | 1,21<br><br><br><br><br>4,22         | <br><br><br><br><br>1,08<br><br><br><br>8,53 |                      |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i><br>+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản ( <i>Debt/Total assets ratio</i> )<br>+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở hữu ( <i>Debt/Owner's Equity ratio</i> )   | 0,71<br><br>2,5                      | 0,82<br><br>4,55                             |                      |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/<br><i>Operation capability Ratio</i><br>+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i> :<br>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân ( <i>Cost of goods sold/Average inventory</i> )<br>+ Vòng quay tổng tài Sản/ <i>Total asset turnover</i> :<br>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân  | <br><br><br><br>1,39<br><br><br>1,24 | <br><br><br><br><br>6,58<br><br><br>0,75     |                      |

| (Net revenue/ Average Total Assets)  |      |      |  |
|--|------|------|--|
| <b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Profitability</b>   |      |      |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (profit after tax/ Net revenue Ratio)                               | 2%   | 1%   |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (profit after tax/ total capital Ratio)                              | 9%   | 4,4% |  |
| + Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (profit after tax/ Total assets Ratio)                                 | 2,6% | 0,8% |  |
| + Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (Profit from business activities/ Net revenue Ratio) | 2,7% | 1,7% |  |

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/Shareholders structure, change in the owner's equity.

a) Cổ phần/ Shares: Nêu tổng số cổ phần và loại cổ phần đang lưu hành, số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do và số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu. Trường hợp công ty có chứng khoán giao dịch tại nước ngoài hay bảo trợ việc phát hành và niêm yết chứng khoán tại nước ngoài, cần nêu rõ thị trường giao dịch, số lượng chứng khoán được giao dịch hay được bảo trợ và các thông tin quan trọng liên quan đến quyền, nghĩa vụ của công ty liên quan đến chứng khoán giao dịch hoặc được bảo trợ tại nước ngoài/Specify total number and types of floating shares, number of freely transferable shares and number of preferred shares in accordance with the law, the Company's Charter and commitments of the owner. Where the company has securities traded in foreign countries or underwritten the issuance and listing of securities in foreign countries, it is required to specify the foreign markets, the number of securities to be traded or underwritten and important information concerning the rights and obligations of the company related to the securities traded or underwritten in foreign countries.

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : **7.196.673** cổ phiếu, toàn bộ là cổ phiếu phổ thông.

b) Cơ cấu cổ đông/Shareholders structure: Nếu cơ cấu cổ đông phân theo các tiêu chí tỷ lệ sở hữu (cổ đông lớn, cổ đông nhỏ); cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân; cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông nhà nước và các cổ đông khác, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa/ Specify shareholders structure by ownership percentages (major, minority shareholders); institutional and Individual shareholders; domestic and foreign shareholders; State and other shareholders; foreign shareholder's maximum percentages.

**5.1 Cơ cấu cổ đông của công ty: (Theo danh sách chốt danh sách ngày 15/03/2023 VSD cung cấp)**

| STT | Cổ đông | Số lượng cổ đông | Số cổ phần | Giá trị theo mệnh giá (đồng) | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------|------------------|------------|------------------------------|-----------|
|-----|---------|------------------|------------|------------------------------|-----------|

|                  |                      |            |                   |                       |             |
|------------------|----------------------|------------|-------------------|-----------------------|-------------|
| <b>1.</b>        | <b>Trong Công ty</b> |            |                   |                       |             |
| 1.1              | Pháp nhân            | 0          | 0                 | 0                     | 0           |
| 1.2              | Thẻ nhân             | 76         | 1.043.348         | 10.433.48.000         | 14,5%       |
| <b>2</b>         | <b>Ngoài Công ty</b> |            |                   |                       |             |
| 2.1              | Pháp nhân            | 16         | 4.197.783         | 41.977.830.000        | 58,33%      |
| 2.2              | Thẻ nhân             | 493        | 1.955.542         | 19.555.420.000        | 27,17%      |
| <b>Tổng cộng</b> |                      | <b>585</b> | <b>7.1961.673</b> | <b>71.966.673.000</b> | <b>100%</b> |

### 5.2 Danh sách cổ đông lớn:

| TT       | Tên cổ đông                 | Ngày tháng năm sinh đối với cổ đông lớn là cá nhân | Giới tính | Quốc tịch | Dân tộc  | Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ chủ sở hữu chính đối với tổ chức | Số ngày, nơi cấp CMND hoặc hộ chiếu đối với cá nhân; giấy chứng nhận ĐKDN | Tổng số cổ phần |                   | Tỷ lệ (%) |
|----------|-----------------------------|--|-----------|-----------|----------|--|---|-----------------|-------------------|-----------|
|          |                             |  |           |           |          |  |   | Số lượng        | Giá trị (1.000 đ) |           |
| <b>1</b> | <b>2</b>                    | <b>3</b>   | <b>4</b>  | <b>5</b>  | <b>6</b> | <b>8</b>   | <b>9</b>  | <b>10</b>       | <b>11</b>         | <b>12</b> |
| 1        | TCT CP Đầu tư phát triển XD |  |           | Việt Nam  |          | 265 Lê Hồng Phong, phường 8, TP Vũng Tàu, tỉnh BR-VT                                     | 3500101107 cấp ngày 02/12/2021  | 3.607.978       | 36.079.780.000    | 50,13     |
|          | <b>Cộng:</b>                |  |           |           |          |  |   | 3.607.978       | 36.079.780.000    | 50,13     |

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu/ *Change in the owner's equity*: Nêu các đợt tăng vốn cổ phần kể từ khi thành lập bao gồm các đợt chào bán ra công chúng, chào bán riêng lẻ, chuyển đổi trái phiếu, chuyển đổi chứng quyền, phát hành cổ phiếu thường, trả cổ tức bằng cổ phiếu v.v (thời điểm, giá trị, đối tượng chào bán, đơn vị *cấp*)/*specify equity increases including public offerings, private offerings, bond conversions, warrant conversions, Issuance of bonus shares, shares dividend, etc.*

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ/ *Transaction of treasury stocks*: Nêu số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại, liệt kê các giao dịch cổ phiếu quỹ đã thực hiện trong năm bao gồm thời điểm thực hiện giao dịch, giá giao dịch và đối tượng giao dịch/ *Specify number of existing treasury stocks, list transactions of treasury stocks conducted for the year including trading times, prices and counter parties.*

e) Các chứng khoán khác/ *Other securities*: nêu các đợt phát hành chứng khoán khác đã thực hiện trong năm. Nêu số lượng, đặc điểm các loại chứng khoán khác hiện đang lưu hành và các cam kết chưa thực hiện của công ty với cá nhân, tổ chức khác (bao gồm cán bộ

công nhân viên, người quản lý của công ty) liên quan đến việc phát hành chứng khoán/Specify other securities issues conducted during the year. Specify the number, characteristics of other types of floating securities and outstanding commitments of the Company to other individuals, organizations (including Company's staffs and managers) related to the securities issues.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty/ Environment-Social-Governance (ESG) Report of the Company

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp/Total direct and indirect GHG emission

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính/ Measures and initiatives to reduce GHG emission.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu/Management of raw materials:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm/The total amount of raw materials used for the manufacture and packaging of the products as well as services of the organization during the year.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức/The percentage of materials recycled to produce products and services of the organization.

6.3. Tiêu thụ năng lượng/Energy consumption:

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp/Energy consumption - directly and indirectly.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả/Energy savings through initiatives of efficiently using energy.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này/The report on energy saving initiatives (providing products and services to save energy or use renewable energy); report on the results of these initiatives.

6.4. Tiêu thụ nước: (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)/ Water consumption (water consumption of business activities in the year)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng/ Water supply and amount of water used.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng/ Percentage and total volume of water recycled and reused.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường/Compliance with the law on environmental protection:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/ Number of times the company is fined for failing to comply with laws and regulations on environment.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường/the total amount to be fined for failing to comply with laws and regulations on the environment.

#### 6.6. Chính sách liên quan đến người lao động/Policies related to employees

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động/ *Number of employees, average wages of workers.*

+ Tính đến thời điểm 31/12/2022 tổng số lao động được Công ty ký hợp đồng lao động có thời hạn là 105 người, mức lương trung bình năm 2022 là 10 trđ/người/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động/*Labor policies to ensure health, safety and welfare of workers.*

+ Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, tập huấn và huấn luyện về an toàn lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

+ Năm 2020 công ty đã ứng dụng triển khai tiêu iso 45001-2018 về an toàn sức khỏe nghề nghiệp trong quản lý điều hành sản xuất kinh doanh.

c) Hoạt động đào tạo người lao động/*Employee training*

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên/*The average number of training hours per year, according to the staff and classified staff*

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp/*The skills development and continuous learning program to support workers employment and career development.*

+ Thường xuyên cử cán bộ công nhân viên tham gia các lớp tập huấn, đào tạo kỹ năng chuyên môn, tiêu chuẩn chuyên ngành để đáp ứng yêu cầu của công việc và tuân thủ các quy định của pháp luật.

#### 6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương/ *Report on responsibility for local community.*

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng/*The community investments and other community development activities, including financial assistance to community service.*

+ Hàng năm Công ty luôn tích cực hưởng ứng và tham gia các chương trình do Tổng công ty, các tổ chức đoàn thể phát động nhằm quyên góp gây quỹ ủng hộ đồng bào bị bão lụt, xây dựng nhà tình nghĩa, hỗ trợ lao động có hoàn cảnh khó khăn, bệnh tật hiểm nghèo... vv.

#### 6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN/*Report on green capital market activities under the guidance of the ssc.*

**Lưu ý/Note:** (Mục 6 phần II Phụ lục này, công ty có thể lập riêng thành Báo cáo phát triển bền vững, trong đó các mục 6.1, 6.2 và 6.3 không bắt buộc đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ tài chính, ngân hàng, chứng khoán, bảo hiểm)/(As for Section 6 of Part II of this Appendix, the company may set up a separate Sustainability Development Report, in which the items 6.1, 6.2 and 6.3 are not mandatory for companies operating in sector of finance, banking, securities and insurance ).

Khuyến khích các doanh nghiệp áp dụng các chuẩn mực báo cáo quốc tế trong việc báo cáo Phát triển bền vững/*Public companies are encouraged to apply the globally accepted reporting and disclosure standards in preparing their sustainability reports.*

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc/ *Reports and assessments of the Board of Management (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của công ty / the Board of Management reports and assesses the Company's situation through every facet)*

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc tối thiểu phải bao gồm các nội dung sau/*The Board of Management's reports and assessments shall include at least the following contents:*

#### 1. *Đánh giá kết quả hoạt động SXKD/Assessment of operating results*

- Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty so với kế hoạch/dự tính và các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước đây. Trường hợp kết quả sản xuất kinh doanh không đạt kế hoạch thì nêu rõ nguyên nhân và trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với việc không hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh (nếu có)/*General analysis of company's operations against the previous operating targets and results. In case of failing to meet the operating results and targets, the Board of Management must clearly state the reasons and their responsibilities for such results (if any).*

*Tình hình thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD của năm 2022 so với kế hoạch đề ra tại nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 không được thuận lợi do năm 2022 tình hình kinh tế và chính trị trên Thế Giới thay đổi quá nhanh và đại dịch Covid lại bùng phát rất mạnh làm cho chi phí chống dịch rất lớn đã ảnh hưởng không nhỏ đến lợi nhuận của công ty cụ thể như sau:*

+ *Tổng giá trị sản lượng cả năm 2022 đạt 365,107 tỷ đồng, hoàn thành 101,7% so với kế hoạch và tăng 11,1% so với năm 2021.*

+ *Tổng doanh thu thực hiện cả năm 2022 đạt 333.088 tỷ đồng, hoàn thành 88,2% so với kế hoạch và tăng 3,2% so với năm 2021.*

+ *Chỉ tiêu lợi nhuận thực hiện cả năm 2022 ghi nhận lãi 3,491 tỷ đồng, hoàn thành 34,9% so với kế hoạch và giảm 49,2% so với năm 2021.*

- *Những tiến bộ công ty đã đạt được/The Company's achievements.*

- *Tuân thủ sự chỉ đạo của lãnh đạo Tổng công ty (DIC Corp) và Hội đồng quản trị công ty, với sự nỗ lực của Ban giám đốc và được sự ủng hộ chia sẻ khó khăn của tập thể cán bộ công nhân viên và người lao động nên trong năm 2022 Công ty đã thực hiện được những kết quả sau:*

- ✓ *Tái cấu trúc nhân sự các phòng ban chức năng thực sự phù hợp với quy mô sản xuất, sắp xếp nhân sự ở các Phòng, ban nhằm đáp ứng tiêu chí Tổng thầu các công trình và tuân thủ các quy định của pháp luật đồng thời duy trì thu nhập cho người lao động ở mức trung bình so với mặt bằng chung.*
- ✓ *Tổng thầu thi công tòa nhà CSJ, các dự án của Công ty CP địa ốc Ngân Hiệp và nhiều công trình dự án khác được chủ đầu tư đánh giá cao.*

#### 2. *Tình hình tài chính/Financial Situation*

##### a) *Tình hình tài sản/Assets*

*Phân tích tình hình tài sản, biến động tình hình tài sản (phân tích, đánh giá hiệu quả sử dụng tài sản và nợ phải thu quá hạn ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh)/*



*Analysis of assets and changes in assets (analysis and assessment of the efficiency of assets usage and bad receivable debts that affect operating results).*

| Chi tiêu                        | ĐVT            | Năm 2021       | Năm 2022       |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Tổng tài sản</b>             | <b>Tr đồng</b> | <b>260.485</b> | <b>442.456</b> |
| 1/ Tài sản ngắn hạn             | Tr đồng        | 225.152        | 382.333        |
| 2/ Tài sản dài hạn              | Tr đồng        | 35.332         | 60.123         |
| 3/ Cơ cấu tài sản               |                |                |                |
| - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản | %              | 86,4           | 63,8           |
| - Tài sản dài hạn/Tổng tài sản  | %              | 13,6           | 36,2           |

**b) Tình hình nợ phải trả/Debt Payable**

- Tình hình nợ hiện tại, biến động lớn về các khoản nợ/ *Current debts, major changes of debts.*

- Phân tích nợ phải trả quá hạn, ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, ảnh hưởng chênh lệch lãi vay/*Analysis of bad debts, impacts of the exchange rate changes on operating results of the Company and impacts of lending rate changes.*

| Chi tiêu                              | ĐVT            | Năm 2021       | Năm 2022       |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Nguồn vốn</b>                      | <b>Tr đồng</b> | <b>260.485</b> | <b>442.456</b> |
| 1 Nợ phải trả                         | Tr đồng        | 186.144        | 362.750        |
| 2 Vốn chủ sở hữu                      | Tr đồng        | 74.341         | 79.706         |
| 3 Cơ cấu nguồn vốn                    |                |                |                |
| - Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn          | %              | 71,4           | 82             |
| - Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn | %              | 28,6           | 18             |

- Cơ cấu tài sản, nguồn vốn năm 2022 có sự thay đổi so với năm 2021 bởi các nguyên nhân sau:

- ✓ Tài sản ngắn hạn tăng so với năm 2021 hơn 157 tỷ đồng chủ yếu do tăng các khoản phải thu ngắn hạn.
- ✓ Tài sản dài hạn tăng so với năm 2021 gần 25 tỷ đồng chủ yếu do tăng là do đầu tư TSCĐ và các khoản chi phí trả trước dài hạn.
- ✓ Nợ phải trả tăng so với năm 2021 hơn 176 tỷ đồng chủ yếu do tăng nợ vay ngắn hạn và phải trả cho người bán.
- ✓ Vốn chủ sở hữu tăng so với năm 2021 hơn 5 tỷ đồng do ghi nhận lợi nhuận 2022 và bán cổ phần.

*3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý/Improvements in organizational structure, policies, and management.*

- Trên cơ sở tuân thủ sự chỉ đạo của cổ đông lớn DIC Corp, nghị quyết của đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật, năm 2022 ban điều hành công ty đã chú trọng củng cố và hoàn thiện bộ máy quản lý theo hướng phù hợp với quy mô sản xuất.

- Trong quá trình điều hành sản xuất, được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị công ty ban giám đốc thành lập được các Đội sản xuất đáp ứng tiêu chí Tổng thầu đồng thời đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về kỹ, mỹ kỹ thuật của các công trình.
- Xác định nguồn nhân lực là yếu tố quyết định sự phát triển của công ty nên Ban giám đốc luôn ưu tiên chăm lo đến đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV người lao động, duy trì mức thu nhập ở mức trung bình so với mặt bằng chung của các công ty xây dựng và thực hiện tốt các chế độ đối với người lao động theo quy định của pháp luật trên cơ sở hài hòa lợi ích của các cổ đông với người lao động. Tạo điều kiện để cán bộ và công nhân viên tham gia học tập các lớp nâng cao trình độ quản lý, kỹ năng chuyên môn nhằm nâng cao năng suất lao động, đảm bảo hiệu quả trong sản xuất kinh doanh.

#### *4. Kế hoạch phát triển trong tương lai/Development plans in future*

Với sự nỗ lực, quyết tâm cao của Ban điều hành cùng sự chia sẻ khó khăn của tập thể cán bộ công nhân viên, tới thời điểm hiện nay chúng tôi có thể khẳng định công ty đã trụ vững trên thị trường và ổn định sản xuất. Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường xây dựng - bất động sản, xuất phát từ những công trình đang thi công chuyển tiếp và các công trình dự kiến triển khai của Tổng công ty đồng thời phát huy lợi thế về năng lực thi công đã được đầu tư, Ban điều hành sẽ cố gắng ổn định sản xuất, thay đổi phương pháp quản lý, tiết kiệm chi phí nhằm đảm bảo hiệu quả trong sản xuất, bảo toàn giá trị vốn góp cho các cổ đông, từng bước lấy lại đà tăng trưởng của Công ty bằng các giải pháp sau:

- ✓ Phát huy tốt quan hệ đối tác với các Chủ đầu tư, nhà thầu có vị thế lớn trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Đông, miền Tây Nam Bộ để tìm kiếm nguồn công việc kết hợp cùng nguồn công việc của Tổng công ty nhằm đảm bảo đủ công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động, để từng bước lấy lại đà tăng trưởng của công ty.
- ✓ Kết hợp và phát huy mọi nguồn lực tài chính, đàm phán với các tổ chức tài chính - ngân hàng để cung cấp nguồn vốn tín dụng phục vụ đầu tư thiết bị và chủ động về nguồn vốn lưu động phục vụ thi công công trình.
- ✓ Tiếp tục đầu tư chiều sâu vào lĩnh vực thi công xử lý nền móng công trình khi điều kiện thuận lợi cho phép, kết hợp quảng bá năng lực, kinh nghiệm thi công và hệ thống thiết bị thi công của Công ty trước các Chủ đầu tư và đối tác trên thị trường để khai thác tối đa những thuận lợi và ưu thế về năng lực thiết bị thi công đã được đầu tư.

*5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có)- (Trường hợp ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần)/Explanation of the Board of Management for auditor's opinions (if any) - (In case the auditor's opinions are not unqualified).*

*6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty/Assessment Report related to environmental and social responsibilities of the Company*

- Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát

thải...)/ *Assessment concerning the environmental indicators (water consumption, energy, emissions, etc.).*

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động/*Assessment concerning the labor issues*

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương/*Assessment concerning the corporate responsibility for the local community*

**IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)/ *Assessments of the Board of Directors on the Company's operation (for joint stock companies)***

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội/ Assessments of the Board of Directors on the Company's operation, including the assessment related to environmental and social responsibilities.*

**1.1 Về các hoạt động chủ yếu của hội đồng quản trị trong năm 2022:**

- Trong năm 2022 HĐQT đã tổ chức 12 phiên họp định kỳ và bất thường, để kịp thời chỉ đạo, phê duyệt các phương án sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư, cơ cấu tổ chức nhân sự... trong đó các nghị quyết do HĐQT ban hành đều phù hợp với điều lệ của Công ty và các chính sách pháp luật của Nhà nước.
  - HĐQT định hướng, chỉ đạo nhưng cũng tạo sự chủ động cho ban điều hành trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, nên đã góp phần quan trọng trong việc hoàn thành các mục tiêu đề ra.
  - Chỉ đạo tăng cường công tác giám sát và tổ chức hoạt động tại các phòng ban, các công trường.
  - Chỉ đạo xây dựng chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty song song với chiến lược đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có chất lượng cao.
  - Chỉ đạo bộ phận công bố thông tin lập và công bố các báo cáo cho cơ quan quản lý chứng khoán, cũng như cung cấp các thông tin ra công chúng kịp thời đầy đủ theo quy định.
  - Chỉ đạo ban điều hành triển khai các công trình, dự án theo đúng kế hoạch đề ra.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT trong năm 2022

| Stt | Số Nghị quyết/<br>Quyết định         | Ngày           | Nội dung   | Tỷ lệ<br>thông qua |
|-----|--------------------------------------|----------------|--|--------------------|
| I   | Nghị quyết:                          |                |  |                    |
| 1   | Nghị quyết:<br>01/NQ-DIC<br>No2-HĐQT | 10/01<br>/2022 | Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động. | 100%               |
| 2   | Nghị quyết:<br>02/NQ-DIC<br>No2-HĐQT | 14/02<br>/2022 | Thông qua kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022                       | 100%               |

|    |                                       |                |  |      |
|----|---------------------------------------|----------------|--|------|
| 3  | Nghị quyết:<br>03/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 22/02<br>/2022 | Thông qua phương án xử lý cổ phần các bộ nhân viên không mua hết trong đợt phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên (ESOP)  | 100% |
| 4  | Nghị quyết:<br>03A/NQ-DIC<br>No2-HĐQT | 25/03<br>/2022 | Thông qua phương án mua mua thửa đất số 234  | 100% |
| 5  | Nghị quyết:<br>04/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 02/03<br>/2022 | Thông qua báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu cho cán bộ nhân viên. Chấp thuận tăng vốn điều lệ của Công ty từ 62.519.810.000 lên 65.424.810.000 đồng.  | 100% |
| 6  | Nghị quyết:<br>04A/NQ-DIC<br>No2-HĐQT | 25/04<br>/2022 | Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2021, đã được ĐHCĐ thông qua ngày 15/04/2022.  | 100% |
| 7  | Nghị quyết:<br>05/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 04/05<br>/2022 | Thông qua chủ trương mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 107 (không tính phí). Chấp nhận cho công ty mua thửa đất 234 và thế chấp ngân hàng làm tài sản đảm bảo   | 100% |
| 8  | Nghị quyết:<br>06/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 10/06<br>/2022 | Chấp thuận chủ trương việc vay vốn tại ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển CN BR - VT.<br><br>Chấp thuận chủ trương mượn (không tính phí) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số DB 352232 ký ngày 28/05/2021 do sở tài nguyên môi trường tỉnh BR - VT cấp, thửa đất số 846, tờ bản đồ số 33 để thế chấp làm tài sản đảm bảo vay vốn ngân hàng BIDV<br><br>Thông qua danh mục tài sản thế chấp tại BIDV. | 100% |
| 9  | Nghị quyết:<br>07/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 08/07<br>/2022 | Thông qua kết quả đợt phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2021   | 100% |
| 10 | Nghị quyết:<br>08/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 29/07<br>/2022 | Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được ĐHCĐ thông qua ngày 15/04/2022.   | 100% |
| 11 | Nghị quyết:<br>09/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 29/07<br>/2022 | Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty   | 100% |
| 12 | Nghị quyết:<br>10/NQ-DIC<br>No2-HĐQT  | 08/09<br>/2022 | Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty   | 100% |

|    |                                   |                |  |      |
|----|-----------------------------------|----------------|--|------|
| II | Quyết định:                       |                |  | 100% |
| 1  | Quyết định số:<br>01/QĐ-HĐQT      | 24/01<br>/2022 | Thành lập Văn phòng đại diện của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng DIC 2 tại thành phố HCM        | 100% |
| 2  | Quyết định số:<br>02/QĐ-HĐQT      | 24/01<br>/2022 | Tiếp nhận và bổ nhiệm Đặng Di Lâm - Trưởng vp đại diện tại TP. HCM   | 100% |
| 3  | Quyết định số:<br>03/QĐ-HĐQT      | 12/05<br>/2022 | Thông qua ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức năm 2021 của công ty.                        | 100% |
| 4  | Quyết định số:<br>03A/QĐ-<br>HĐQT | 27/09<br>/2022 | Bổ nhiệm ông Ngô Văn Lênh làm Phó Giám Đốc - Kỹ thuật dự án.   | 100% |
| 5  | Quyết định số:<br>04/QĐ-HĐQT      | 27/09<br>/2022 | Bổ nhiệm ông Vũ Gia Tân giữ chức Trưởng văn phòng đại diện của công ty thay ông Đặng Di Lâm xin nghỉ việc. | 100% |
| 6  | Quyết định số:<br>05/QĐ-HĐQT      | 10/10<br>/2022 | Phân quyền cho ban điều hành   | 100% |

2. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty/Assessment of Board of Directors on Board of Management s performance*

- Ban Giám đốc có 03 người (01 Giám đốc và 02 phó giám đốc): Ban Giám đốc được đào tạo bài bản, trẻ và rất năng động, luôn bám sát vào các nghị quyết của HĐQT để triển khai công việc nên mọi hoạt động của Ban điều hành được thực hiện tuân thủ theo đúng các nghị quyết của HĐQT, các chiến lược kinh doanh được truyền đạt thông suốt từ HĐQT đến Ban điều hành và CB CNV, do đó hầu hết các hoạt động SXKD của công ty được thực hiện đúng lộ trình, nên dù trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế, khó khăn của các doanh nghiệp cùng ngành nhưng DIC số 2 vẫn đứng vững, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động, đồng thời thương hiệu DIC số 2 trong lĩnh vực xây dựng ngày càng được tôn tạo và phát triển.
- Ban Giám đốc đã tổ chức điều hành các hoạt động của Công ty tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Đại hội cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Ban Giám đốc tiếp tục thực hiện tái cấu trúc doanh nghiệp theo định hướng của HĐQT để giảm bớt chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.
- Công tác tổ chức thi công và thanh quyết toán công trình được quan tâm đúng mức và giám sát chỉ đạo xử lý kịp thời.
- HĐQT đánh giá năm 2022: Mặc dù năm 2022 ngành xây dựng rất khó khăn do bị tác động bởi đại dịch Covid, chiến tranh Nga – Ucraina, ngân hàng đã thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ vào bất động sản nên đã ảnh hưởng rất lớn đến ngành xây dựng nói chung và DIC số 2 nói riêng nhưng Ban Giám đốc đã có nhiều cố gắng trong chỉ đạo điều hành sản xuất kinh doanh hạn chế tối đa rủi ro cho công ty.

### 3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị/Plans and orientations of the Board of Directors

+ Với tư cách là công ty con của DIC Corp là Tổng công ty đầu tư có uy tín trên thị trường bất động sản, sở hữu khá nhiều lợi thế về quỹ đất thông qua các dự án đã được cấp phép trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nói riêng và cả nước nói chung. Trên cơ sở định hướng triển khai các dự án trọng điểm năm 2023 của DIC Corp. Sau khi đánh giá và nhận định tình hình kinh tế xã hội, thị trường xây dựng năm 2023, phân tích các yếu tố ảnh hưởng của kinh tế vĩ mô tác động đến các hoạt động sản xuất kinh doanh đặc biệt là diễn biến tình hình kinh tế, chính trị khó lường trên Thế Giới và thực trạng của Công ty. HĐQT thống nhất với Ban điều hành xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 để trình đại hội cổ đông thông qua trong đó có các chỉ tiêu chính như sau:

#### Định hướng các chỉ tiêu kế hoạch SXKD 2023:

| STT | Chỉ tiêu              | Đơn vị tính | Thực hiện năm 2022 | Kế hoạch năm 2023 | Tăng trưởng |
|-----|-----------------------|-------------|--------------------|-------------------|-------------|
| 1   | Sản lượng             | Tr đồng     | 365.186            | 250.557           | -34,4%      |
| 2   | Tổng doanh thu        | Tr đồng     | 333.088            | 225.763           | -32,2%      |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế    | Tr đồng     | 3.491              | 1.078             | -69,2%      |
| 4   | Vốn điều lệ           | Tr đồng     | 71.966,73          | 71.966,73         |             |
| 5   | Vốn đầu tư phát triển | Tr đồng     | 22.000             | 20.000            | -10%        |
| 6   | Tỷ lệ chia cổ tức     | %           |                    |                   |             |

#### V. Quản trị công ty/Corporate governance

##### 1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị/ *Members and structure of the Board of Directors*: (danh sách thành viên Hội đồng quản trị, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành, nêu rõ thành viên độc lập và các thành viên khác; số lượng chức danh thành viên Hội đồng quản trị, chức danh quản lý do từng thành viên Hội đồng quản trị của công ty nắm giữ tại các công ty khác/(*The list of members of the Board of Directors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company, the list of independent members and other members; the list of positions that a member of the Board of Directors at the Company hold at other companies*).

##### 1.1 Thành viên và cơ cấu của HĐQT:

| Họ và tên       | Chức danh       | Số cổ phần năm giữ | Tỷ lệ năm giữ (%) |
|-----------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| Phạm Đức Dũng   | Chủ tịch HĐQT   | 342.321            | 4,67              |
| Đình Trung Hiếu | TV HĐQT độc lập | 0                  | 0                 |
| Trần Thị Thu    | TV HĐQT         | 0                  | 0                 |

## 1.2 Tóm tắt lý lịch của các thành viên HĐQT:

### 1. Chủ tịch HĐQT : Ông PHAM ĐỨC DŨNG

- Ngày tháng năm sinh : 20/11/1984 Quê quán : Thanh Hóa
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 21K4 Trung tâm thương mại, Phường 7, Tp.Vũng Tàu
- Số CCCD : 077084002887 cấp ngày 05/03/2020 . Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL CƯ TRÚ VÀ DLQG VỀ DÂN CƯ
- Điện thoại liên lạc : 0937598228
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng

### 2. Thành viên HĐQT – Độc lập : Ông ĐINH TRUNG HIẾU

- Ngày tháng năm sinh : 04/05/1984 Quê quán : Nam Định
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 217/1A, Nam Hòa, KP1, P.Phước Long A, TP Thủ Đức - HCM
- Số CCCD : 066084012159 cấp ngày 24/06/2022. Nơi cấp: Cục Cảnh sát ĐKQL CƯ TRÚ VÀ DLQG VỀ DÂN CƯ
- Điện thoại liên lạc : 0909871778
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính ngân hàng

### 3. Thành viên HĐQT: Bà Trần Thị Thu

- Ngày tháng năm sinh : 12/09/1983 Quê quán : Thanh Hóa
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : A1.903 Chung cư Lakeside A1, P.Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu.
- Số CMND : 273559787 cấp ngày 25/12/2014 . Nơi cấp: CA BR-VT
- Điện thoại liên lạc : 0933379818
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân QTKD

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị/the *committees of the Board of Directors*:  
(Liệt kê các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị và thành viên trong từng tiểu ban/The *list of the subcommittees of the Board of Directors and list of members of each subcommittee*).

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors*: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Directors and specifying the number of Board of Directors meetings, their contents and results*.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập/*Activities of the Board of Directors independent members*. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị/*Activities of the Board of Directors' subcommittees*: (đánh giá hoạt động của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của từng tiểu ban, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the subcommittees of the Board of Directors, specifying the number of meetings of each subcommittee, their contents and results*).

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm/*the list of members of the Board of Directors possessing certificates on corporate governance. The list of members of the Board of Directors participating in corporate governance training programs in the year*.

## 2. Ban Kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán /Board of Supervisors/Audit Committee

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/*Members and structure of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (danh sách thành viên Ban kiểm soát, tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết và các chứng khoán khác do công ty phát hành/*The list of members of the Board of Supervisors, ownership percentages of voting shares and other securities issued by the company*).

### 2.1 Số lượng và cơ cấu:

| Họ và tên       | Chức danh  | Số cổ phần<br>nắm giữ | Tỷ lệ nắm<br>giữ (%) |
|-----------------|------------|-----------------------|----------------------|
| Trần Văn Hậu    | Trưởng ban | 00                    | 00                   |
| Vương Thanh Hải | Thành viên | 2.272                 | 0,03                 |
| Trần Thanh Lâm  | Thành viên | 00                    | 00                   |
|                 |            |                       |                      |

### 2.2 Tóm tắt lý lịch thành viên BKS:

#### 1/Trưởng BKS : Trần Văn Hậu

- Sinh ngày : 18/05/1990 Quê quán : Thanh hóa
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : PC.1103 Chung cư phoenix C, P Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu
- Số CCCD : 038090007312 cấp ngày 12/06/2017. Nơi cấp: Cục CSĐKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên lạc : 0933938568
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế



**2/ Thành viên BKS : Trần Thanh Lâm**

- Sinh ngày : 09/02/1984 Quê quán :
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 1348/14B đường 30/4, P12, TP.Vũng Tàu
- Số CMND : 042084000618 cấp ngày 07/08/2019. Nơi cấp: Cục CSDKQL Cư trú và DLQG về dân cư
- Điện thoại liên lạc : 0983457839
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

**3/ Thành viên BKS : Bà Vương Thanh Hải**

- 0 Sinh ngày : 20/05/1980 Quê quán : Hải Phòng
- Dân tộc : Kinh Quốc tịch : Việt Nam
- Địa chỉ thường trú : 395/5 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 10, TP Vũng Tàu.
- Số CCCD : 031180009215 cấp ngày 27/04/2021. Nơi cấp: Cục CSDKQL Cư trú và DLQG về dân cư .
- Điện thoại liên lạc : 0909549909
- Trình độ văn hoá : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

b) Hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/ *Activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee*: (đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp của Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, nội dung và kết quả của các cuộc họp/*Assessing activities of the Board of Supervisors/ Audit Committee, specifying the number of Board of Supervisors' / Audit Committee's meetings, their contents and results*).

Trong năm qua, Ban kiểm soát đã thực hiện các chức năng nhiệm vụ của mình thông qua các hoạt động chính như sau:

- Giám sát việc thực hiện các Nghị Quyết của Đại Hội đồng cổ đông; các Nghị quyết của hội đồng quản trị; các quy định tại Điều lệ của công ty; Pháp luật nhà nước và các Quy chế, Quyết định của HĐQT;

- Định kỳ kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, thẩm định báo cáo tài chính, giám sát hoạt động điều hành của HĐQT, Ban điều hành công ty.

*3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán/Transactions, remunerations and benefits of the Board of Directors, Board of Management and Board of Supervisors/ Audit Committee*

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích/*Salary, rewards, remuneration and benefits*; (Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác và chi phí cho từng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý. Giá trị các khoản thù lao, lợi ích và chi phí này phải được

công bố chi tiết cho từng người, ghi rõ số tiền cụ thể. Các khoản lợi ích phi vật chất hoặc các khoản lợi ích chưa thể/không thể lượng hoá bằng tiền cần được liệt kê và giải trình đầy đủ/ *Salary, rewards, remuneration and other benefits and expenses for each member of the Board of Directors, the Board of Supervisors/ Audit Committee, Director and General Director and managers. Values of such remuneration, benefits and expenses shall be disclosed in details for each person. Nonmaterial benefits which have not been/cannot be quantified by cash shall be listed and explained).*

| S<br>T<br>T     | Chức danh                | Chức vụ    | Số tháng  | Số kế hoạch         |                      | Số thực hiện<br>(Năm 2022) | TH/<br>KH<br>(%) |
|-----------------|--------------------------|------------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------------|------------------|
|                 |                          |            |           | Thù lao người/tháng | Thù lao cả năm       |                            |                  |
| <b>I</b>        | <b>Hội đồng quản trị</b> |            |           |                     | <b>847.500.000</b>   | <b>643.804.000</b>         | <b>76</b>        |
| 1               | Phạm Đức Dũng            | Chủ tịch   | 13        | 60.000.000          | 780.000.000          | 588.604.000                | 75,4             |
| 2               | Bà Hoàng Thị Hà          | TV         | 2         | 3.000.000           | 6.000.000            | 6.000.000                  | 100              |
| 3               | Bà Trần Thị Thu          | TV         | 8,5       | 3.000.000           | 25.500.000           | 20.400.000                 | 80               |
| 4               | Ông Đinh Trung Hiếu      | TV         | 12        | 3.000.000           | 36.000.000           | 28.800.000                 | 80               |
| <b>II</b>       | <b>Ban kiểm soát</b>     |            |           |                     | <b>72.000.000</b>    | <b>57.600.000</b>          | <b>80</b>        |
| 1               | Trần Văn Hậu             | Trưởng ban | 12        | 3.000.000           | 36.000.000           | 28.800.000                 | 80               |
| 2               | Trần Thanh Lâm           | TV         | 12        | 1.500.000           | 18.000.000           | 14.400.000                 | 80               |
| 3               | Vương Thanh Hải          | TV         | 12        | 1.500.000           | 18.000.000           | 14.400.000                 | 80               |
| <b>II<br/>I</b> | <b>Giám đốc công ty</b>  | <b>1</b>   | <b>13</b> | <b>45.000.000</b>   | <b>585.000.000</b>   | <b>448.146.000</b>         | <b>76,6</b>      |
|                 | <b>Tổng cộng</b>         |            |           |                     | <b>1.504.500.000</b> | <b>1.149.550.000</b>       | <b>76,4</b>      |

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ/*Share transactions by internal shareholders:* (Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Kế toán trưởng, các cán bộ quản lý, Thư ký công ty, cổ đông lớn và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about share transactions of members of Board of Directors, members of the Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), Chief Accountant, the company's managers, secretaries, major shareholders and their affiliated persons).*

| S<br>tt<br>N<br>o | Người thực hiện<br>giao dịch<br><i>Transaction<br/>executor</i> | Quan hệ với<br>người nội bộ<br><i>Relationship<br/>with internal<br/>person</i> | Số cổ phiếu sở<br>hữu đầu kỳ<br><i>Number of shares<br/>owned at the<br/>beginning of the<br/>period</i> |   | Số cổ phiếu sở<br>hữu cuối kỳ<br><i>Number of shares<br/>owned at the end<br/>of the period</i> |   | Lý do tăng,<br>giảm (mua,<br>bán, chuyển<br>đổi, thưởng.)<br><i>Reasons for<br/>increase,<br/>decrea</i> |
|-------------------|---|---|--|---|---|---|--|
|                   |   |   | Số cổ<br>phiếu<br><i>Number<br/>of shares</i>  | Tỷ lệ<br>(* )<br><i>Perce<br/>ntage</i> | Số cổ<br>phiếu<br><i>Number<br/>of shares</i>   | Tỷ lệ<br>(*<br>*)<br><i>Perce<br/>ntage</i> |  |
| 1                 | Phạm Đức Dũng   | Chủ tịch HĐQT   | 542.210  | 8,67                                    | 342.321   | 4,76  | Cổ tức, bán  |
| 2                 | Hoàng Thị Hà  | TV HĐQT   | 1.100  | 0,0                                     | 1.100   | 0,0   | Cổ tức   |
| 3                 | Vũ Gia Tân  | Giám đốc  | 161.710  | 2,6                                     | 194.381   | 2,7   | Cổ tức, mua  |
| 4                 | Trần Văn Chung  | Phó Giám đốc  | 902  | 0,1                                     | 14.192  | 0,2   | Cổ tức, mua  |
| 5                 | Ngô Văn Lênh  | Phó Giám đốc  | 0  | 0                                       | 8.800   | 0,1   | Cổ tức, mua  |
| 6                 | Vương Thanh Hải   | TV.BKS  | 66   | 0,0                                     | 2.272   | 0,03  | Cổ tức, mua  |

- (\*) Tỷ lệ tính theo vốn điều lệ cũ: 62,519.810 tỷ đồng

- (\*\*\*) Tỷ lệ tính theo vốn điều lệ mới: 71,966.730 tỷ đồng (theo danh sách chốt ngày 15/03/2023 VSD cung cấp)

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ/ *Contracts or transactions with internal shareholders*: Thông tin về hợp đồng, hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đã được thực hiện trong năm với công ty, các công ty con, các công ty mà công ty nắm quyền kiểm soát của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát/ Ủy ban kiểm toán, Giám đốc (Tổng Giám đốc), các cán bộ quản lý và những người liên quan tới các đối tượng nói trên/*Information about the contracts, or transactions signed or executed in the year by the members of the Board of Directors, Board of Supervisors/ Audit Committee, Director (General Director), managers and affiliated persons with the Company, subsidiaries, and other companies in which the Company holds the control right.*

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty/*Assessing the Implementation of regulations on corporate governance*: (Nêu rõ những nội dung chưa thực hiện được theo quy định pháp luật về quản trị công ty. Nguyên nhân, giải pháp và kế hoạch khắc phục/kế hoạch tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị công ty/*Specifying the contents which have not been implemented in accordance with the laws on corporate governance, specifying reasons and solutions to improve the efficiency of corporate governance*).

## VI. Báo cáo tài chính/ *Financial statements*

### 1. Ý kiến kiểm toán/*Auditor's opinions*

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2023, từ trang 5 đến trang 26, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 BCTC.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**Chủ tịch Hội đồng Thành viên**

Đã ký

**Nguyễn Thị Lan**

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0167-2023-152-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2023

**Kiểm toán viên**

Đã ký

**Nguyễn Thị Bích Nguyệt**

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm

toán số: 4817-2019-152-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                     | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | 100        |             | <b>382.333.195.043</b> | <b>225.152.683.546</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 110        | V.1         | <b>2.708.698.135</b>   | <b>4.758.318.205</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 2.708.698.135          | 4.758.318.205          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | 120        |             | <b>19.000.000.000</b>  | <b>26.000.000.000</b>  |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | V.2         | 19.000.000.000         | 26.000.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | 130        |             | <b>315.678.422.828</b> | <b>139.943.039.357</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | V.3         | 304.226.013.192        | 125.481.637.005        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 1.172.608.452          | 5.490.344.302          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 10.589.864.473         | 9.245.815.537          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | V.6         | (310.063.289)          | (274.757.487)          |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | 140        | V.7         | <b>44.777.144.311</b>  | <b>53.306.579.736</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 44.777.144.311         | 53.306.579.736         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | 150        |             | <b>168.929.769</b>     | <b>1.144.746.248</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        |             | 163.708.560            | 1.144.746.248          |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        |             | 5.221.209              | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | 200        |             | <b>60.123.764.240</b>  | <b>35.332.916.909</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | 210        |             | <b>544.219.921</b>     | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        |             | 544.219.921            | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | 220        |             | <b>43.381.058.045</b>  | <b>24.634.646.310</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.9         | 15.214.716.161         | 16.811.204.430         |
| - Nguyên giá                                 | 222        |             | 28.378.544.951         | 29.876.070.166         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 223        |             | (13.163.828.790)       | (13.064.865.736)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | V.8         | 28.166.341.884         | 7.823.441.880          |
| - Nguyên giá                                 | 228        |             | 28.327.491.873         | 7.925.991.873          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | 229        |             | (161.149.989)          | (102.549.993)          |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>          | 240        |             | <b>9.100.000.000</b>   | -                      |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        | V.10        | 9.100.000.000          | -                      |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>          | 250        | V.11        | <b>95.327.652</b>      | <b>106.767.124</b>     |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        |             | 151.500.000            | 151.500.000            |
| 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         | 254        |             | (56.172.348)           | (44.732.876)           |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>               | 260        |             | <b>7.003.158.622</b>   | <b>10.591.503.475</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.12        | 7.003.158.622          | 10.591.503.475         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>442.456.959.283</b> | <b>260.485.600.455</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>362.750.639.170</b> | <b>186.144.453.637</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>352.325.639.170</b> | <b>185.738.378.637</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.13        | 106.497.013.156        | 36.689.108.749         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.14        | 6.043.151.636          | 24.547.947             |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.15        | 6.574.538.658          | 1.509.358.218          |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 3.232.879.435          | 2.884.202.669          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.16        | 4.052.964.326          | -                      |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.17        | 243.863.965            | 176.803.685            |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.18        | 223.782.585.848        | 144.312.391.071        |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        | V.19        | 1.493.234.728          | -                      |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        |             | 405.407.418            | 141.966.298            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>10.425.000.000</b>  | <b>406.075.000</b>     |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.18        | 10.425.000.000         | 406.075.000            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> |             | <b>79.706.320.113</b>  | <b>74.341.146.818</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.20</b> | <b>79.706.320.113</b>  | <b>74.341.146.818</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 71.966.730.000         | 62.519.810.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 71.966.730.000         | 62.519.810.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418        |             | 2.626.051.097          | 2.626.051.097          |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 5.113.539.016          | 9.195.285.721          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 1.621.924.601          | 2.319.011.590          |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 3.491.614.415          | 6.876.274.131          |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>442.456.959.283</b> | <b>260.485.600.455</b> |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đã ký

Đã ký

Đã ký

---

Phạm Thị Thu Hằng

---

Trần Văn Chung

---

Phạm Đức Dũng

Ngày 24 tháng 3 năm 2023

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu  | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước              |
|---|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>01</b> |             | <b>333.088.545.644</b> | <b>322.559.949.844</b> |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                         | 02        |             | -                      | -                      |
| <b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>  | <b>10</b> | VI.1        | <b>333.088.545.644</b> | <b>322.559.949.844</b> |
| 4. Giá vốn hàng bán                                     | 11        | VI.2        | 294.653.764.859        | 293.973.524.990        |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>20</b> |             | <b>38.434.780.785</b>  | <b>28.586.424.854</b>  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                        | 21        | VI.3        | 1.003.445.150          | 1.423.812.776          |
| 7. Chi phí tài chính                                    | 22        | VI.4        | 15.065.251.195         | 7.085.345.138          |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                               | 23        |             | 15.053.811.723         | 7.156.960.670          |
| 8. Chi phí bán hàng                                     | 24        |             | -                      | -                      |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                         | 25        | VI.5        | 18.662.979.703         | 13.979.857.226         |
| <b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>      | <b>30</b> |             | <b>5.709.995.037</b>   | <b>8.945.035.266</b>   |
| 11. Thu nhập khác                                       | 31        | VI.6        | 666.170.068            | 15.721                 |
| 12. Chi phí khác  | 32        | VI.7        | 118.386.400            | 152.016.328            |
| <b>13. Lợi nhuận khác</b>                               | <b>40</b> |             | <b>547.783.668</b>     | <b>(152.000.607)</b>   |
| <b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            | <b>50</b> |             | <b>6.257.778.705</b>   | <b>8.793.034.659</b>   |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                         | 51        | VI.8        | 2.766.164.290          | 1.916.760.528          |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                          | 52        |             | -                      | -                      |
| <b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>     | <b>60</b> |             | <b>3.491.614.415</b>   | <b>6.876.274.131</b>   |
| <b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                     | <b>70</b> | VI.9        | 539                    | 1.551                  |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Phạm Thị Thu Hằng

Trần Văn Chung

Phạm Đức Dũng

Ngày 24 tháng 3 năm 2023

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|--|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>      |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ            | 01        |             | 186.630.230.902         | 290.881.481.043         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02        |             | (228.534.393.402)       | (278.473.360.935)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                     | 03        |             | (18.626.808.447)        | (22.310.342.634)        |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                | 04        |             | (14.623.112.808)        | (7.106.960.670)         |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp             | 05        |             | (604.260.528)           | (3.946.375.890)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh               | 06        |             | 37.191.497.712          | 2.808.882.481           |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh              | 07        |             | (43.102.756.413)        | (35.834.808.387)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>   | <b>20</b> |             | <b>(81.669.602.984)</b> | <b>(53.981.484.992)</b> |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>         |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định          | 21        |             | (22.284.107.694)        | (2.894.391.151)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định    | 22        |             | 1.057.239.057           | -                       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ                | 23        |             | (8.500.000.000)         | -                       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ        | 24        |             | 15.500.000.000          | -                       |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27        |             | 1.458.187.814           | 1.622.171.672           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>       | <b>30</b> |             | <b>(12.768.680.823)</b> | <b>(1.272.219.479)</b>  |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>     |           |             |                         |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu                      | 31        |             | 2.905.000.000           | 25.000.000.000          |
| 2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                | 33        |             | 392.201.733.326         | 253.152.414.999         |
| 3. Tiền chi trả nợ gốc vay                             | 34        |             | (302.712.613.549)       | (218.037.290.284)       |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu             | 36        |             | (5.456.040)             | (1.262.908.000)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>    | <b>40</b> |             | <b>92.388.663.737</b>   | <b>58.852.216.715</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                 | <b>50</b> |             | <b>(2.049.620.070)</b>  | <b>3.598.512.244</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                | <b>60</b> |             | <b>4.758.318.205</b>    | <b>1.159.805.961</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>               | <b>70</b> | V.1         | <b>2.708.698.135</b>    | <b>4.758.318.205</b>    |

Người lập biểu

Đã ký

Kế toán trưởng

Đã ký

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đã ký

Phạm Thị Thu Hằng

Trần Văn Chung

Phạm Đức Dũng

Ngày 24 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022

Page 32



# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2022

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 20 tháng 07 năm 2022 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.

Điện thoại: 0254 3616365; Fax: 0254 3584864

Email: infor@dic2.vn.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 108 người (tại ngày 31/12/2021 là 102 người).

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây dựng.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp.

### 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.

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

### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành 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 hiện hành đang áp dụng.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư vào 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 tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành.

## 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

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

## 4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

## 5. 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:

| Loại tài sản             | Thời gian khấu hao (năm) |           |
|--------------------------|--------------------------|-----------|
|                          | Năm nay                  | Năm trước |
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 12                  | 05 - 25   |
| - Máy móc, thiết bị      | 04 - 12                  | 05 - 12   |
| - Phương tiện vận tải    | 06 - 10                  | 06        |
| - Thiết bị văn phòng     | 05 - 06                  | 04 - 05   |

| Loại tài sản        | Thời gian khấu hao (năm) |             |
|---------------------|--------------------------|-------------|
|                     | Năm nay                  | Năm trước   |
| - Quyền sử dụng đất | Không trích              | Không trích |
| - Phần mềm máy tính | 03                       | 03          |

**6. 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 hiện tại 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.

**7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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

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

Các khoản vay, nợ bằng ngoại tệ phải quy đổi ra đơn vị tiền tệ kế toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh;

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

Số dư các khoản vay, nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **11. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) 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.

### **12. Nguyên tắc 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 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 và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

### **13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

### **14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

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.

### **15. 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.

#### 16. 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.

#### 17. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

|                    | 31/12/2022           | 01/01/2022           |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt           | 128.677.444          | 43.681.706           |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.580.020.691        | 4.714.636.499        |
| <b>Cộng</b>        | <b>2.708.698.135</b> | <b>4.758.318.205</b> |

#### 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Tiền gửi có kỳ hạn   |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup> | 19.000.000.000        | 26.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>19.000.000.000</b> | <b>26.000.000.000</b> |

- (i) Là tiền gửi ngân hàng có thời hạn đáo hạn ban đầu trên 3 tháng và không quá 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, lãi suất 4,9%/năm). Các hợp đồng tiền gửi này đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam.

#### 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

|  | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|------------|------------|
|  | VND        | VND        |

|  |                        |                        |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Bên liên quan</b>                       |                        |                        |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 122.203.119.069        | 35.462.059.420         |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings           | 61.099.380             | 921.503.242            |
| <b>Bên thứ ba</b>                          |                        |                        |
| Công ty CP Green Mark Construction         | 80.196.899.741         | 46.324.105.353         |
| Công ty TNHH Logistics Cái Mép             | 79.044.583.162         | 38.973.811.580         |
| Công ty CP Thiên Bình Minh                 | 9.603.776.633          | -                      |
| Công ty TNHH Du lịch khách sạn Phúc Đạt    | 8.321.041.034          | -                      |
| Các khách hàng khác                        | 4.795.494.173          | 3.800.157.410          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>304.226.013.192</b> | <b>125.481.637.005</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.6, không có khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | 31/12/2022           | 01/01/2022           |
|--|----------------------|----------------------|
|  | VND                  | VND                  |
| <b>Bên liên quan</b>                   |                      |                      |
| Công ty TNHH Du lịch DIC               | 10.000.000           | -                    |
| <b>Bên thứ ba</b>                      |                      |                      |
| Công ty CP TM DV Xây dựng Phương Thịnh | 307.747.081          | 794.654.221          |
| Công ty TNHH Gốm Đông Á Tây Ninh       | -                    | 1.421.440.261        |
| Các nhà cung cấp khác                  | 854.861.371          | 3.274.249.820        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>1.172.608.452</b> | <b>5.490.344.302</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.6, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

|  | 31/12/2022            | 01/01/2022           |
|--|-----------------------|----------------------|
|  | VND                   | VND                  |
| <b>Bên thứ ba</b>                                      |                       |                      |
| Tạm ứng  | 4.245.654.399         | 8.421.503.330        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                               | 606.569.550           | 15.000.000           |
| Phải thu khác  | 5.737.640.524         | 809.312.207          |
| Lãi tiền gửi ngân hàng dự thu                          | 319.121.915           | 770.978.090          |
| Phải thu khác  | 18.518.609            | 38.334.117           |
| <b>Bên liên quan</b>                                   |                       |                      |
| Tiền chi hộ Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 5.400.000.000         | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>10.589.864.473</b> | <b>9.245.815.537</b> |

6. Nợ xấu

|   | 31/12/2022         |                      | 01/01/2022         |                      |
|---|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
|   | Giá gốc            | Dự phòng             | Giá gốc            | Dự phòng             |
|   | VND                | VND                  | VND                | VND                  |
| <b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>     | <b>192.377.281</b> | <b>(192.377.281)</b> | <b>192.377.281</b> | <b>(192.377.281)</b> |
| Công ty CP Giáo dục Bầu Trời Xanh       | 34.283.706         | (34.283.706)         | 34.283.706         | (34.283.706)         |
| Công ty CP Đầu tư và XD Macrocoz        | 109.024.910        | (109.024.910)        | 109.024.910        | (109.024.910)        |
| Công ty CP Chương Dương                 | 49.068.665         | (49.068.665)         | 49.068.665         | (49.068.665)         |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>117.686.008</b> | <b>(117.686.008)</b> | <b>117.686.008</b> | <b>(82.380.206)</b>  |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Kiến Trần    | 117.686.008        | (117.686.008)        | 117.686.008        | (82.380.206)         |
| <b>Cộng</b>                             | <b>310.063.289</b> | <b>(310.063.289)</b> | <b>310.063.289</b> | <b>(274.757.487)</b> |

7. Hàng tồn kho

|                                     | 31/12/2022            | 01/01/2022            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Nguyên liệu, vật liệu               | 6.267.461.121         | 811.002.963           |
| Công cụ, dụng cụ                    | -                     | 1.100.000             |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 38.509.683.190        | 52.494.476.773        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>44.777.144.311</b> | <b>53.306.579.736</b> |

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

|                           | Quyền sử dụng đất (*) | Phần mềm máy vi tính | Đơn vị tính : VND     |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                           |                       |                      | Tổng cộng             |
| <b>Nguyên giá</b>         |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm             | 7.750.191.873         | 175.800.000          | 7.925.991.873         |
| Mua trong năm             | 20.401.500.000        | -                    | 20.401.500.000        |
| <b>Số dư cuối năm</b>     | <b>28.151.691.873</b> | <b>175.800.000</b>   | <b>28.327.491.873</b> |
| <b>Giá trị đã hao mòn</b> |                       |                      |                       |
| Số dư đầu năm             | -                     | 102.549.993          | 102.549.993           |
| Khấu hao trong năm        | -                     | 58.599.996           | 58.599.996            |
| <b>Số dư cuối năm</b>     | <b>-</b>              | <b>161.149.989</b>   | <b>161.149.989</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>    |                       |                      |                       |
| Tại ngày đầu năm          | 7.750.191.873         | 73.250.007           | 7.823.441.880         |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>  | <b>28.151.691.873</b> | <b>14.650.011</b>    | <b>28.166.341.884</b> |

|   | 31/12/2022     | 01/01/2022    |
|---|----------------|---------------|
| Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay | 28.151.691.873 | 7.750.191.873 |

(\*) Là quyền sử dụng 391,6 m2 đất tại số 5, Khu đô thị Chí Linh, phường Thăng Nhất, thành phố Vũng Tàu, quyền sử dụng đất tại xã Tân Hải, Thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có thời hạn sử dụng lâu dài.

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

|                            | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị  | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>quản lý | Tổng cộng             |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>          |                           |                       |                        |                     |                       |
| Số dư đầu năm              | 3.720.779.276             | 21.918.285.459        | 3.865.309.237          | 371.696.194         | 29.876.070.166        |
| Mua trong năm              | -                         | 251.000.000           | 311.078.182            | 149.090.909         | 711.169.091           |
| Đầu tư xây dựng            | 1.171.438.603             | -                     | -                      | -                   | 1.171.438.603         |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                         | (2.709.271.818)       | (670.861.091)          | -                   | (3.380.132.909)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>      | <b>4.892.217.879</b>      | <b>19.460.013.641</b> | <b>3.505.526.328</b>   | <b>520.787.103</b>  | <b>28.378.544.951</b> |
| <b>Giá trị đã hao mòn</b>  |                           |                       |                        |                     |                       |
| Số dư đầu năm              | 892.415.695               | 11.131.792.184        | 881.510.028            | 159.147.829         | 13.064.865.736        |
| Khấu hao trong năm         | 335.778.756               | 2.193.338.841         | 449.370.428            | 68.696.022          | 3.047.184.047         |
| Thanh lý, nhượng bán       | -                         | (2.709.271.818)       | (238.949.175)          | -                   | (2.948.220.993)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>      | <b>1.228.194.451</b>      | <b>10.615.859.207</b> | <b>1.091.931.281</b>   | <b>227.843.851</b>  | <b>13.163.828.790</b> |
| <b>Giá trị còn lại của</b> |                           |                       |                        |                     |                       |
| Tại ngày đầu năm           | 2.828.363.581             | 10.786.493.275        | 2.983.799.209          | 212.548.365         | 16.811.204.430        |
| <b>Tại ngày cuối năm</b>   | <b>3.664.023.428</b>      | <b>8.844.154.434</b>  | <b>2.413.595.047</b>   | <b>292.943.252</b>  | <b>15.214.716.161</b> |

|  | 31/12/2022     | 01/01/2022    |
|--|----------------|---------------|
| Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng                | 932.007.966    | 3.569.842.294 |
| Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay | 12.778.095.848 | 6.818.617.340 |

**10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                             | 31/12/2022           | 01/01/2022 |
|-----------------------------|----------------------|------------|
|                             | VND                  | VND        |
| Mua sắm tài sản cố định (*) | 9.100.000.000        | -          |
| <b>Cộng</b>                 | <b>9.100.000.000</b> | <b>-</b>   |

(\*) Đây là khoản đầu tư, mua 542,2 m2 đất tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hiện tại, Công ty đang làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.



**11. Đầu tư tài chính dài hạn**

| Đầu tư vào đơn vị khác           | 31/12/2022         |                     | 01/01/2022         |                     |
|----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                                  | Giá gốc            | Dự phòng            | Giá gốc            | Dự phòng            |
|                                  | VND                | VND                 | VND                | VND                 |
| Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC | 151.500.000        | (56.172.348)        | 151.500.000        | (44.732.876)        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>151.500.000</b> | <b>(56.172.348)</b> | <b>151.500.000</b> | <b>(44.732.876)</b> |

(\*) Tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do thiếu thông tin về giá tham chiếu trên thị trường nên giá trị hợp lý của khoản đầu tư này chưa được trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                    | 31/12/2022           | 01/01/2022            |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                    | VND                  | VND                   |
| Công cụ, dụng cụ                   | 6.394.624.238        | 10.556.673.475        |
| Chi phí sửa chữa và các khoản khác | 608.534.384          | 34.830.000            |
| <b>Cộng</b>                        | <b>7.003.158.622</b> | <b>10.591.503.475</b> |

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | 31/12/2022             | 01/01/2022            |
|---|------------------------|-----------------------|
|   | VND                    | VND                   |
| <b>Bên liên quan</b>                            |                        |                       |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê tông | 18.842.696.320         | 5.440.696.450         |
| Công ty TNHH Du lịch DIC                        | 42.525.000             | -                     |
| <b>Bên thứ ba</b>                               |                        |                       |
| Công ty TNHH MTV Việt Nam GS Industry           | 22.665.947.958         | 279.558.400           |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng Nguyễn Bá            | 4.855.012.203          | -                     |
| Công ty TNHH XD Thương mại Liên minh            | 4.852.880.052          | -                     |
| Công ty TNHH Pearlcons                          | 4.393.365.383          | 1.871.355.820         |
| Công ty TNHH Dịch vụ Kỹ thuật Trung Việt        | 1.646.202.770          | 1.572.653.391         |
| Công ty TNHH Kim Hưng Phát                      | 521.687.891            | 2.150.829.801         |
| Công ty CP Tư vấn Xây dựng - Cơ điện Xanh       | 492.958.706            | 2.907.383.198         |
| Các nhà cung cấp khác (*)                       | 48.183.736.873         | 22.466.631.689        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>106.497.013.156</b> | <b>36.689.108.749</b> |

(\*) Không có người bán nào có số dư chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty không có khoản nợ quá hạn nào chưa thanh toán.

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

|                   | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-------------------|------------|------------|
|                   | VND        | VND        |
| <b>Bên thứ ba</b> |            |            |

|  |                        |                           |                         |                        |
|--|------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Khách sạn Biển Đông                      | 5.650.000.000          | -                         |                         |                        |
| Các khách hàng khác  | 393.151.636            | 24.547.947                |                         |                        |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.043.151.636</b>   | <b>24.547.947</b>         |                         |                        |
| <b>15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>             |                        |                           |                         |                        |
| Đơn vị tính: VND   |                        |                           |                         |                        |
|  | <b>01/01/2022</b>      | <b>Phải nộp trong năm</b> | <b>Đã nộp trong năm</b> | <b>31/12/2022</b>      |
| Thuế giá trị gia tăng                                      | 849.758.031            | 3.757.495.303             | 811.294.110             | 3.795.959.224          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                 | 616.675.672            | 2.766.164.290             | 604.260.528             | 2.778.579.434          |
| Thuế thu nhập cá nhân                                      | 42.924.515             | 390.638.101               | 433.562.616             | -                      |
| Các khoản phải nộp khác                                    | -                      | 104.500.000               | 104.500.000             | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>1.509.358.218</b>   | <b>7.018.797.694</b>      | <b>1.953.617.254</b>    | <b>6.574.538.658</b>   |
| <b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>                       |                        |                           | <b>31/12/2022</b>       | <b>01/01/2022</b>      |
|  |                        |                           | VND                     | VND                    |
| Bên thứ ba   |                        |                           |                         |                        |
| Trích trước chi phí lãi vay                                |                        |                           | 430.698.915             | -                      |
| Trích trước chi phí công trình xây dựng                    |                        |                           | 3.622.265.411           | -                      |
| <b>Cộng</b>  |                        |                           | <b>4.052.964.326</b>    | <b>-</b>               |
| <b>17. Phải trả ngắn hạn khác</b>                          |                        |                           | <b>31/12/2022</b>       | <b>01/01/2022</b>      |
|  |                        |                           | VND                     | VND                    |
| Bên thứ ba   |                        |                           |                         |                        |
| Kinh phí công đoàn   |                        |                           | 43.466.033              | 7.195.253              |
| Cổ tức phải trả  |                        |                           | 5.498.800               | 10.954.840             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                          |                        |                           | 194.899.132             | 158.653.592            |
| <b>Cộng</b>  |                        |                           | <b>243.863.965</b>      | <b>176.803.685</b>     |
| <b>18. Vay và nợ thuê tài chính</b>                        |                        |                           | <b>31/12/2022</b>       | <b>01/01/2022</b>      |
|  | <b>Giá trị</b>         | <b>Tăng</b>               | <b>Trong năm</b>        | <b>Giá trị</b>         |
|  | VND                    | VND                       | Giảm VND                | VND                    |
| <b>Vay và nợ ngắn hạn</b>                                  | <b>223.782.585.848</b> | <b>381.276.733.326</b>    | <b>301.806.538.549</b>  | <b>144.312.391.071</b> |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>219.482.585.848</b> | <b>376.976.733.326</b>    | <b>301.523.838.549</b>  | <b>144.029.691.071</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup> | 152.262.648.598        | 287.862.381.172           | 242.157.826.061         | 106.558.093.487        |
| Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam <sup>(ii)</sup>           | 20.132.982.850         | 33.519.414.904            | 13.386.432.054          | -                      |
| Ngân hàng TMCP   | 36.816.954.400         | 45.099.937.250            | 45.754.580.434          | 37.471.597.584         |

|  | 31/12/2022             |                        | Trong năm              | 01/01/2022             |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá trị<br>VND         | Tăng<br>VND            | Giảm<br>VND            | Giá trị<br>VND         |
| Công thương Việt Nam <sup>(iii)</sup>                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Quân<br>đội Việt Nam <sup>(iv)</sup>          | 6.250.000.000          | 6.250.000.000          | -                      | -                      |
| Vay cá nhân <sup>(v)</sup>                                   | 4.020.000.000          | 4.245.000.000          | 225.000.000            | -                      |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                               | <b>4.300.000.000</b>   | <b>4.300.000.000</b>   | <b>282.700.000</b>     | <b>282.700.000</b>     |
| Ngân hàng TMCP An Bình                                       | -                      | -                      | 282.700.000            | 282.700.000            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam              | 4.300.000.000          | 4.300.000.000          | -                      | -                      |
| <b>Vay và nợ dài hạn</b>                                     | <b>10.425.000.000</b>  | <b>15.225.000.000</b>  | <b>5.206.075.000</b>   | <b>406.075.000</b>     |
| Ngân hàng TMCP An Bình                                       | -                      | -                      | 406.075.000            | 406.075.000            |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư<br>Phát triển Việt Nam <sup>(vi)</sup> | 10.425.000.000         | 15.225.000.000         | 4.800.000.000          | -                      |
| <b>Cộng</b>  | <b>234.207.585.848</b> | <b>396.501.733.326</b> | <b>307.012.613.549</b> | <b>144.718.466.071</b> |

(i) **Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600370/HĐTD ngày 24/06/2021 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 24/06/2022. Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 200.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng gia hạn thêm theo văn bản gia hạn ngày 14/06/2022. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất bình quân: 7,9%-10,7%/năm.

Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại địa chỉ số 5, Khu đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu; Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Kho công ty thuộc xã Tân Hải, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng tiền gửi số 002/2020/HĐTG.760600370 ngày 13/05/2020 và 003/2020/HĐTG.760600370 ngày 12/06/2020 tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; máy ép cọc thủy lực Sunward ZYJ 860, ô tô Camry ASV70L 2.5-2020, Ô tô bán tải Toyota Hilux GUN135L-DTTSXU. Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2022/HĐTG.760.600370 ngày 08/06/2022.

(ii) **Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 91/2021/HĐTD ngày 30/12/2021. Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 35.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 32 tháng và giải ngân theo từng khế ước. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất bình quân: 7%-13%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ hợp đồng thi công xây dựng số 04A/2022/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 15/03/2022, gói thầu: Cọc đại trà, công trình khu phức hợp: CAP SAIN JACQUES. Quyền đòi nợ hợp đồng thi công xây dựng số 08/2022/DIC Group- BQL MT ngày 25/05/2022, gói thầu: Thi công cọc đại trà khối nhà chính, công trình: Khách sạn và hội nghị DIC Star Vj Thanh.

(iii) **Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 06/2022-HĐCVHM/NHCT880- DIC2 ngày 28/06/2022. Hạn mức cho vay ngắn hạn và bảo lãnh thanh toán: 40.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng từ ngày 30/06/2022. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất bình quân: 5,5%-9,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng Công trình Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành- Hạn mức: Cung cấp và thi công thử tĩnh, ép cọc thử và cọc đại trà D400 ngày 18/03/2021. Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Thi công Xây dựng kết cấu Bê tông cốt thép và kiến trúc nhà kho số 01- Khu dịch vụ hậu cần sau cảng Tân Thành theo Hợp đồng thi công số 29/2021/CM/HĐTC ngày 11/10/2021. Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Thi công Xây dựng, Cung cấp và Thi công Lắp đặt gói thầu: Phá dỡ, kiến trúc hoàn thiện, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước sân vườn theo Hợp đồng

thi công số 10/2021/HĐ-DIC Corp- BQLDA DL DIC ngày 17/08/2021. Quyền đòi nợ và thụ hưởng số tiền đòi nợ, lợi ích từ Hợp đồng Cung cấp vật tư, thiết bị và Thi công xây dựng kết cấu phần ngầm Chung cư cao cấp Hoàn Vũ (MTREE) số 97/2021/DIC2-HOANVU ngày 31/03/2021.

(iv) **Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 89253.22.551.3097551.TD ngày 29/09/2022. Hạn mức cho vay: 34.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: đến hết ngày 05/10/2023. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động thi công công trình. Lãi suất bình quân: 7,1%-8,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Máy bơm tĩnh Huijie, cần phân phối bơm bê tông Zoomwolf, ống thép đúc chịu áp lực ST52. Tài sản đảm bảo bên thứ 3 quyền sử dụng đất thửa số 339, tờ bản đồ 125 tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT của ông Phạm Đức Dũng.

(v) **Vay cá nhân**

Hợp đồng vay tín dụng với cá nhân là cán bộ công nhân viên công ty. Thời hạn vay: 12 tháng. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay: 10%/năm. Tài sản đảm bảo: Vay tín chấp.

(vi) **Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600370/HĐTD ngày 07/05/2022. Hạn mức cho vay: 16.240.000.000 đồng. Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích vay: đầu tư mở rộng văn phòng công ty. Lãi suất bình quân: 8%/năm cho 3 năm đầu và điều chỉnh các năm sau.

Tài sản đảm bảo: Giấy CN quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thửa đất số 237, tờ bản đồ số 37 tại phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu.

Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2022 là 14.725.000.000 đồng (trong đó vay dài hạn đến hạn trả là 4.300.000.000 đồng).

19. **Dự phòng phải trả ngắn hạn**

|                                       | 31/12/2022           | 01/01/2022 |
|---------------------------------------|----------------------|------------|
|                                       | VND                  | VND        |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | 1.493.234.728        | -          |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.493.234.728</b> | <b>-</b>   |

20. **Vốn chủ sở hữu**

a. **Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Quỹ đầu tư phát triển | LNST chưa phân phối  | Đơn vị tính: VND<br>Tổng cộng |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>  | <b>25.200.000.000</b>     | <b>2.626.051.097</b>  | <b>7.757.187.888</b> | <b>35.583.238.985</b>         |
| Tăng vốn năm trước          | 25.000.000.000            | -                     | -                    | 25.000.000.000                |
| Trái phiếu chuyển đổi       | 9.800.000.000             | -                     | -                    | 9.800.000.000                 |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu   | 2.519.810.000             | -                     | (2.519.810.000)      | -                             |
| Lãi trong năm trước         | -                         | -                     | 6.876.274.131        | 6.876.274.131                 |
| Trích lập các quỹ           | -                         | -                     | (1.658.366.298)      | (1.658.366.298)               |
| Chia cổ tức                 | -                         | -                     | (1.260.000.000)      | (1.260.000.000)               |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>62.519.810.000</b>     | <b>2.626.051.097</b>  | <b>9.195.285.721</b> | <b>74.341.146.818</b>         |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>    | <b>62.519.810.000</b>     | <b>2.626.051.097</b>  | <b>9.195.285.721</b> | <b>74.341.146.818</b>         |
| Tăng vốn năm nay            | 2.905.000.000             | -                     | -                    | 2.905.000.000                 |

|                           |               |   |                 |                 |
|---------------------------|---------------|---|-----------------|-----------------|
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu | 6.541.920.000 | - | (6.541.920.000) | -               |
| Lãi trong năm nay         | -             | - | 3.491.614.415   | 3.491.614.415   |
| Trích lập các quỹ         | -             | - | (1.031.441.120) | (1.031.441.120) |

|                           |                       |                      |                      |                       |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Số dư cuối năm nay</b> | <b>71.966.730.000</b> | <b>2.626.051.097</b> | <b>5.113.539.016</b> | <b>79.706.320.113</b> |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|

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

|  | 31/12/2022            |               | 01/01/2022            |               |
|--|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|  | VND                   | %             | VND                   | %             |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 36.079.780.000        | 50,13         | 32.799.800.000        | 52,46         |
| Các cổ đông khác                           | 35.886.950.000        | 49,87         | 29.720.010.000        | 47,54         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>71.966.730.000</b> | <b>100,00</b> | <b>62.519.810.000</b> | <b>100,00</b> |

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và chia cổ tức**

|                                  | Năm nay        | Năm trước      |
|----------------------------------|----------------|----------------|
|                                  | VND            | VND            |
| <b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b> |                |                |
| Vốn góp đầu năm                  | 62.519.810.000 | 25.200.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm           | 9.446.920.000  | 37.319.810.000 |
| Vốn góp giảm trong năm           | -              | -              |
| Vốn góp cuối năm                 | 71.966.730.000 | 62.519.810.000 |
| Cổ tức đã chia                   | 6.541.920.000  | 3.779.810.000  |
| Bằng tiền                        | -              | 1.260.000.000  |
| Bằng cổ phiếu                    | 6.541.920.000  | 2.519.810.000  |

**d. Cổ phiếu**

|   | 31/12/2022       | 01/01/2022       |
|---|------------------|------------------|
|   | Cổ phiếu         | Cổ phiếu         |
| <b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>    | <b>7.196.673</b> | <b>6.251.981</b> |
| <b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b> | <b>7.196.673</b> | <b>6.251.981</b> |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 7.196.673        | 6.251.981        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                             | -                | -                |
| <b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>        | <b>7.196.673</b> | <b>6.251.981</b> |
| - Cổ phiếu phổ thông                          | 7.196.673        | 6.251.981        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                             | -                | -                |

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

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

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

|                             | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                             | VND                    | VND                    |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 329.188.929.244        | 322.338.495.299        |
| Doanh thu bán hàng          | 3.668.130.400          | -                      |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ  | 231.486.000            | 221.454.545            |
| <b>Cộng</b>                 | <b>333.088.545.644</b> | <b>322.559.949.844</b> |

**Trong đó doanh thu với các bên liên quan**

|  | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 123.294.039.155        | 143.290.022.075        |
| Công ty CP Xây dựng Dic Holdings           | 554.527.120            | 1.347.033.600          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>123.848.566.275</b> | <b>144.637.055.675</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                 | <b>Năm nay</b>         | <b>Năm trước</b>       |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng   | 290.799.512.273        | 293.973.524.990        |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 3.805.733.710          | -                      |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 48.518.876             | -                      |
| <b>Cộng</b>                     | <b>294.653.764.859</b> | <b>293.973.524.990</b> |

**Trong đó giá vốn với các bên liên quan**

|  | <b>Năm nay</b>        | <b>Năm trước</b>       |
|--|-----------------------|------------------------|
|  | VND                   | VND                    |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng | 97.521.958.665        | 128.891.517.631        |
| Công ty CP Xây dựng Dic Holdings           | 698.349.851           | 1.218.009.166          |
| <b>Cộng</b>                                | <b>98.220.308.516</b> | <b>130.109.526.797</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
|                            | VND                  | VND                  |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 1.003.445.150        | 1.423.812.776        |
| <b>Cộng</b>                | <b>1.003.445.150</b> | <b>1.423.812.776</b> |

| 4. Chi phí tài chính                         | Năm nay               | Năm trước             |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | VND                   | VND                   |
| Lãi tiền vay                                 | 15.053.811.723        | 7.156.960.670         |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư | 11.439.472            | (71.615.532)          |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>15.065.251.195</b> | <b>7.085.345.138</b>  |
| 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp              | Năm nay               | Năm trước             |
|  | VND                   | VND                   |
| Chi phí nhân viên quản lý                    | 13.081.069.223        | 9.336.908.365         |
| Chi phí khác                                 | 5.581.910.480         | 4.642.948.861         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>18.662.979.703</b> | <b>13.979.857.226</b> |
| 6. Thu nhập khác                             | Năm nay               | Năm trước             |
|  | VND                   | VND                   |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định              | 625.327.141           | -                     |
| Thu nhập khác                                | 40.842.927            | 15.721                |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>666.170.068</b>    | <b>15.721</b>         |
| 7. Chi phí khác                              | Năm nay               | Năm trước             |
|  | VND                   | VND                   |
| Các khoản phạt                               | 86.050.000            | 105.516.666           |
| Chi phí khác                                 | 32.336.400            | 46.499.662            |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>118.386.400</b>    | <b>152.016.328</b>    |

**8. 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        | Năm trước     |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
|                                      | VND            | VND           |
| Lợi nhuận kế toán trước thuế         | 6.257.778.705  | 8.793.034.659 |
| Các khoản điều chỉnh                 | 7.573.042.746  | 790.767.983   |
| - Các khoản điều chỉnh tăng          | 7.573.042.746  | 790.767.983   |
| - Các khoản điều chỉnh giảm          | -              | -             |
| Thu nhập tính thuế                   | 13.830.821.451 | 9.583.802.642 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20%            | 20%           |

|   | Năm nay              | Năm trước            |
|---|----------------------|----------------------|
|   | VND                  | VND                  |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>     | <b>2.766.164.290</b> | <b>1.916.760.528</b> |
| <b>9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>Năm nay</b>       | <b>Năm trước</b>     |
|   | VND                  | VND                  |
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp        | 3.491.614.415        | 6.876.274.131        |
| Các khoản điều chỉnh                                    | -                    | (1.031.441.120)      |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 3.491.614.415        | 5.844.833.011        |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ     | 6.472.443            | 3.768.529            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                         | <b>539</b>           | <b>1.551</b>         |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay chưa bao gồm số sẽ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu dẫn đến việc điều chỉnh số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền đang lưu hành và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

|  | Năm nay                | Năm trước              |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| <b>10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b> |                        |                        |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                      | 116.041.641.043        | 115.932.372.707        |
| Chi phí nhân công                                  | 21.722.637.579         | 41.085.455.179         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 3.105.784.043          | 2.983.137.638          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 146.681.254.954        | 113.597.893.365        |
| Chi phí khác bằng tiền                             | 7.974.899.650          | 4.808.424.883          |
| <b>Cộng</b>  | <b>295.526.217.269</b> | <b>278.407.283.772</b> |

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

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ</b> | <b>Năm nay</b>    | <b>Năm trước</b>  |
|  | VND               | VND               |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu  | 6.541.920.000     | 2.519.810.000     |
| <b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>                                      | <b>Năm nay</b>    | <b>Năm trước</b>  |
|  | VND               | VND               |
| Vay theo kế ước thông thường   | 392.201.733.326   | 253.152.414.999   |
| <b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>                                  | <b>Năm nay</b>    | <b>Năm trước</b>  |
|  | VND               | VND               |
| Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường                                     | (302.712.613.549) | (218.037.290.284) |



## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.

Trong năm, thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

| Thành viên                                      | Chức vụ      | Năm nay              | Năm trước            |
|---|--------------|----------------------|----------------------|
|   |              | VND                  | VND                  |
| <b>Thù lao Hội đồng quản trị</b>                |              |                      |                      |
| Phạm Đức Dũng                                   | Chủ tịch     | 588.604.000          | 454.146.925          |
| Hoàng Thị Hà                                    | Thành viên   | 6.000.000            | 27.000.000           |
| Trần Thị Thu                                    | Thành viên   | 20.400.000           | -                    |
| Đình Trung Hiếu                                 | Thành viên   | 28.800.000           | 27.000.000           |
| Trần Thanh Hải                                  | Thành viên   | -                    | 9.000.000            |
| <b>Thù lao Ban Kiểm soát</b>                    |              |                      |                      |
| Trần Văn Hậu                                    | Trưởng ban   | 28.800.000           | 36.000.000           |
| Trần Thanh Lâm                                  | Thành viên   | 14.400.000           | 18.000.000           |
| Vương Thanh Hải                                 | Thành viên   | 14.400.000           | 18.000.000           |
| <b>Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác</b> |              |                      |                      |
| <b>Ban Giám đốc</b>                             |              |                      |                      |
| Vũ Gia Tân                                      | Giám đốc     | 448.146.000          | 360.828.979          |
| Trần Văn Chung                                  | Phó giám đốc | 380.908.667          | 299.250.248          |
| Ngô Văn Lênh                                    | Phó giám đốc | 350.046.461          | -                    |
| <b>Ban điều hành khác</b>                       |              |                      |                      |
|   |              | 161.589.667          | 408.036.498          |
| <b>Cộng</b>                                     |              | <b>2.042.094.795</b> | <b>1.657.262.650</b> |

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, 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   | Năm nay         | Năm trước       |
|---|---------------|-----------------|-----------------|
|   |               | VND             | VND             |
| <b>Cung cấp hàng hóa và dịch vụ</b>                   |               |                 |                 |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Công ty mẹ |               | 133.389.916.959 | 167.331.053.798 |
| Công ty CP Xây dựng DIC Holdings                      | Cùng tập đoàn | 598.889.290     | 1.481.736.960   |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                        |               |                 |                 |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Công ty mẹ      | Cùng tập đoàn | 27.451.832.420  | 20.358.331.730  |
| - Bê tông   |               |                 |                 |

| Các bên liên quan                                     | Mối quan hệ   | Năm nay       | Năm trước  |
|---|---------------|---------------|------------|
|   |               | VND           | VND        |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Công ty mẹ |               | -             | 70.928.869 |
| Công ty TNHH Du lịch DIC                              | Cùng tập đoàn | 138.192.375   | 99.750.000 |
| <b>Phải thu khác</b>                                  |               |               |            |
| Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Công ty mẹ |               | 5.400.000.000 | -          |

**3. Thông tin về bộ phận**

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

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

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

Công ty chủ yếu kinh doanh lĩnh vực xây dựng dân dụng, công trình kỹ thuật và giao thông. Do đó toàn bộ kết quả kinh doanh được xác định cho lĩnh vực: Xây dựng.

**4. Số liệu so sánh**

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

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

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Phạm Thị Thu Hằng

Trần Văn Chung

Phạm Đức Dũng

Ngày 24 tháng 3 năm 2023

**Nơi nhận:**

**Recipients:**

- UBCKNN;

- HNX;

- Lưu: VT, ...

- Archived:...

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY**

**CONFIRMATION BY THE COMPANY'S LEGAL  
REPRESENTATIVE**

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

(Signature, full name and seal)



**CHỦ TỊCH HĐQT**  
*Phạm Đức Dũng*