

Số : 100 /DICcons

Vũng tàu, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức : Công ty cổ phần Xây dựng DIC Holdings
 - Mã chứng khoán : DC4
 - Địa chỉ trụ sở chính : Tòa nhà Ruby Tower, số 12, đường 3 tháng 2, Phường 8, TP Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
 - Điện thoại : 0254.3613518
 - Người thực hiện công bố thông tin: (Bà) *Nguyễn Tuyết Hoa*
Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- Loại thông tin công bố : định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2023

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2023 tại đường dẫn : www.diccons.vn mục TIN DOANH NGHIỆP CÔNG BỐ

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên 2023

Đại diện tổ chức
Người ủy quyền CBTT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Tuyết Hoa

DIC GROUP
CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

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



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG DIC HOLDINGS

(Năm 2023)



I. Thông tin chung

1. Thông điệp của Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT Công ty

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

Năm 2023 là một năm nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp do thị trường bất động sản tiếp tục rơi vào giai đoạn suy thoái. Nhiều chủ đầu tư có nguy cơ mất khả năng thanh toán, nhiều dự án phải tạm ngừng thực hiện đã gây khó khăn cho các nhà thầu trong việc tìm kiếm công việc cũng như thu hồi vốn thi công.

Trong một năm đầy biến động, Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings cũng gặp những khó khăn nhất định, tuy nhiên với những nỗ lực không mệt mỏi của toàn công ty cùng với chiến lược tổ chức sản xuất kinh doanh phù hợp đã đưa công ty vượt qua mọi khó khăn mở ra những cơ hội phát triển mới góp phần nâng cao uy tín thương hiệu công ty. Chúng ta đã đạt được một số thành tựu đáng tự hào với kết quả sản xuất kinh doanh nổi bật thể hiện qua các chỉ tiêu của Công ty thực hiện đều vượt xa so kế hoạch đề ra, trong đó tổng doanh thu hợp nhất thực hiện đạt **581,7** tỷ đồng bằng **114%** kế hoạch, lợi nhuận sau thuế **107,1** tỷ đồng bằng **4.461%** kế hoạch.

Trong những năm tiếp theo, tôi tin rằng chúng ta sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng và phát triển bền vững, đồng thời không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, thúc đẩy sự sáng tạo và đổi mới để đáp ứng nhu cầu của khách hàng ngày càng cao.

Kính thưa Quý vị !

Năm 2024, HĐQT Công ty trên cơ sở những thành công đã đạt được của năm 2023 và những định hướng phát triển của Công ty mạnh dạn đề ra kế hoạch sản xuất kinh doanh với các chỉ tiêu kế hoạch ở mức cao với Doanh thu hợp nhất là 832 tỷ đồng và lợi nhuận hợp nhất sau thuế đạt 110 tỷ đồng, chi trả cổ tức tối thiểu là 10%.

Hoạt động thi công xây lắp tiếp tục được phát huy cùng với đó Công ty sẽ đẩy mạnh hoạt động kinh doanh các sản phẩm căn hộ tại dự án Vũng Tàu Centre Point cũng như triển khai đầu tư một số dự án tiềm năng khác tại thành phố Vũng Tàu để duy trì sự phát triển của Công ty trong những năm sau.

Nhiệm vụ đặt ra trong năm 2024 là hết sức nặng nề trong điều kiện khó khăn chung của các doanh nghiệp Xây lắp - Bất động sản, nhưng với chiến lược phát



triển cũng như tôn chỉ đúng đắn cộng với sự ủng hộ từ các Cổ đông và đối tác. Chúng tôi tin tưởng rằng DIC Holdings sẽ vững vàng phát triển trong giai đoạn mới, thực hiện thành công mục tiêu là trở thành một Công ty lớn mạnh và có uy tín cao trên thương trường.

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

Trân trọng cảm ơn !

2. Thông tin khái quát

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

3. Quá trình hình thành và phát triển

a) Thành lập và phát triển

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

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

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

- Năm 2018 Công ty đã chào bán 3.937.235 cổ phần ra công chúng và chuyển đổi 10 tỷ đồng trái phiếu thành 1.000.000 cổ phần, nâng số cổ phần DC4 lưu hành lên 11.000.000 cổ phần. Vốn điều lệ công ty tại thời điểm cuối năm 2018 là 110.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2019, Công ty phát hành 1.099.764 cổ phiếu trả cổ tức tăng vốn điều lệ lên 120.997.640.000 đồng.
- Quý 3 năm 2019 Công ty phát hành 16.900.236 cổ phiếu chào bán riêng lẻ tăng vốn điều lệ lên 290.000.000.000 đồng.
- Quý 1 năm 2020 Công ty phát hành 1.000.000 cổ phiếu chuyển đổi số lượng trái phiếu có giá trị 10 tỷ đồng tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng.
- Quý 3 năm 2020, Công ty đã phát hành thành công 1.499.758 cổ phiếu trả cổ tức cho năm tài chính 2019 và 500.000 cổ phiếu thưởng cho Người lao động công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 319.997.580.000 đồng.
- Quý 2 năm 2021, Công ty phát hành 1.599.707 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 335.994.650.000 tỷ đồng.
- Trong quý 4 năm 2021, Công ty phát hành 1.650.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Công ty (ESOP) tăng vốn điều lệ lên 352.494.650.000 tỷ đồng.
- Trong năm 2021 Công ty phát hành 14.750.535 cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, vốn điều lệ công ty sau phát hành là 500.000.000.000 đồng.
- Quý 2 năm 2022, Công ty phát hành 2.499.723 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 524.997.230.000 tỷ đồng.

d) Các sự kiện khác: Không có

4. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

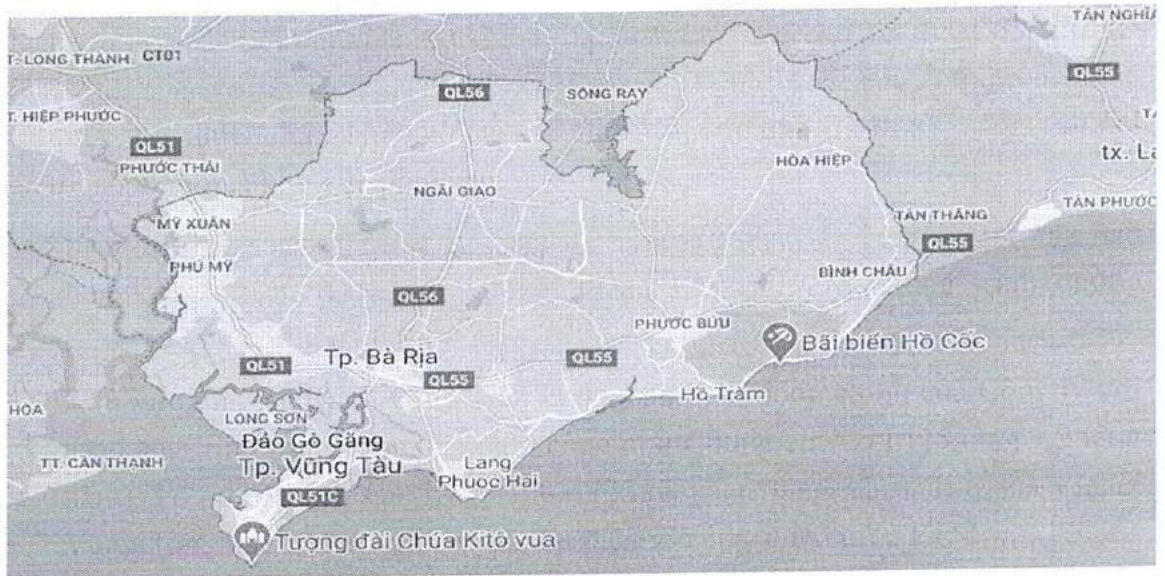
Stt	Tên ngành	Mã ngành
1	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật Chi tiết: Lập và thẩm định dự án; Kiểm định công trình xây dựng	7120

2	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Chi tiết: Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp, khu đô thị, xây dựng nhà ở để bán, cho thuê văn phòng; Đầu tư xây dựng và quản lý nhà chung cư	6810
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
4	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình thủy lợi; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Giám sát công trình dân dụng và công nghiệp; Quản lý dự án xây dựng; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình; Khảo sát, lập dự án, thiết kế kỹ thuật – dự toán công trình đo đạc và bản đồ; Thăm tra thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán công trình; Tư vấn lập và đánh giá hồ sơ mời thầu, dự thầu; Quản lý vận hành chung cư;	7110
5	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại Chi tiết: Gia công, lắp đặt các sản phẩm cơ khí xây dựng; Mạ kẽm, mạ màu, sơn tĩnh điện	2592
6	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa Chi tiết: Cho thuê kho, bãi	5210
7	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi để san lấp mặt bằng cho các công trình dân dụng, công nghiệp và nền đường.	0810
8	Sản xuất sản phẩm từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp	1629
9	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho đầu tư và xây dựng	4663
10	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
11	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất cửa kim loại	2599

12	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
13	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản; Dịch vụ quản lý nhà chung cư	6820
14	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
15	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị thi công	7730
16	Xây dựng công trình đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông thủy lợi	4212
17	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình đường dây và trạm biến thế điện	4221
18	Xây dựng công trình cấp, thoát nước Chi tiết: Xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4222
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, nhà cao tầng, công trình cơ sở hạ tầng đô thị	4299 (Chính)
20	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
21	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Thi công các hạng mục phòng cháy chữa cháy cho các công trình dân dụng, công nghiệp	4329
22	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: Thi công cấp dự ứng lực; Nạo vét luồng lạch	4390
23	Trồng cây hàng năm khác Chi tiết: Trồng cây gia vị hàng năm; Trồng cây dược liệu, hương liệu hàng năm; Trồng cây hàng năm khác còn lại	0119
24	Trồng cây ăn quả Chi tiết: Trồng nho; Trồng cây ăn quả vùng nhiệt đới và cận nhiệt đới; Trồng cam, quýt và các loại quả có múi khác; Trồng táo, mận và	0121

	các loại quả có hạt như táo; Trồng nhãn, vải, chôm chôm; Trồng cây ăn quả khác	
25	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây cảnh lâu năm; Trồng cây lâu năm khác còn lại	0129
26	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210

- Địa bàn hoạt động kinh doanh: Công ty là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và đầu tư nên có các hoạt động kinh doanh trải rộng khắp cả nước, tuy nhiên địa bàn chính tập trung tại khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nơi có trụ sở chính và khu vực phía nam.
- + Khu vực phía nam : Công ty đang thi công gói thầu 46 căn nhà thương mại liền kề - dự án KDC An Sương, Quận 12, Tp.HCM; Công trình đường N7&N9 khu đô thị năm sao Long An ...
- + Khu vực tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: là địa bàn hoạt động chính của Công ty với các công trình trọng điểm đang thi công như Chung cư A2-1 (25 tầng + 2 tầng hầm), Tổ hợp Khách sạn 5 sao Hilton (23 tầng + 2 tầng hầm), Tòa nhà Viettel Vũng Tàu, Nhà xưởng phục vụ dự án điện gió của chủ đầu tư PTSC ...

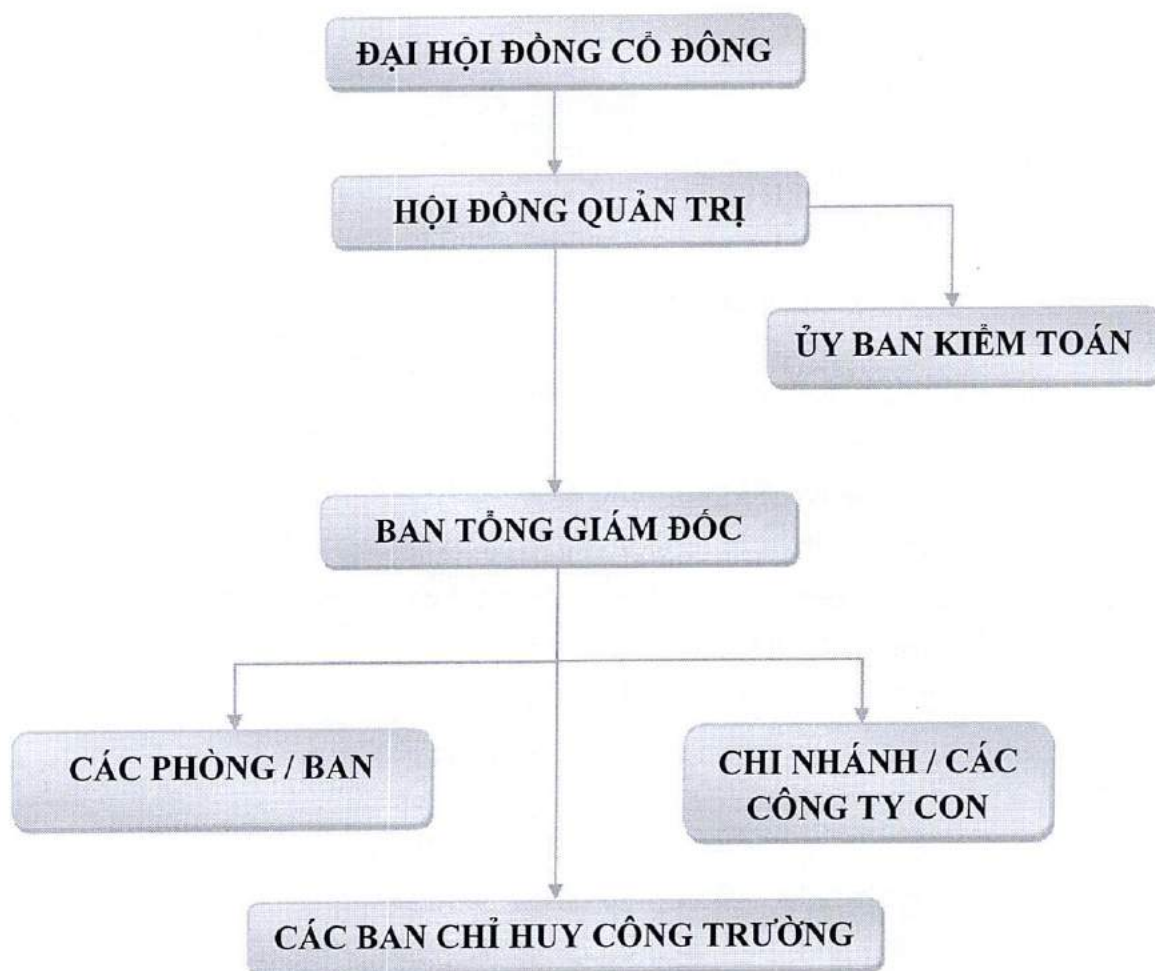


5. Thông tin về mô hình quản trị, sơ đồ tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

5.1. Mô hình quản trị

- Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần trong đó đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị (6 thành viên) và Tổng giám đốc.

5.2. Sơ đồ tổ chức



5.3 Cơ cấu bộ máy quản lý

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

5.4. Các đơn vị trực thuộc

- Các chi nhánh:

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

- Công ty con:

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

6. Định hướng phát triển

6.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- **Về xây lắp** : Đây là hoạt động kinh doanh cốt lõi, do đó “Thi công xây lắp” luôn được Công ty tập trung phát triển mạnh với tỷ trọng ngành nghề chiếm từ 40% ÷ 50%, duy trì mức tăng trưởng trong lĩnh vực này hàng năm từ 10-15% trở lên.

Quán triệt sâu sắc ba tiêu chí: “**Chất lượng, tiến độ và an toàn vệ sinh lao động**” làm nền tảng xây dựng đưa DIC Holdings trở thành một nhà thầu chuyên nghiệp trong lĩnh vực thi công nhà cao tầng và các công trình công nghiệp để tạo lợi thế cạnh tranh và tạo nguồn công việc ổn định cho Công ty.

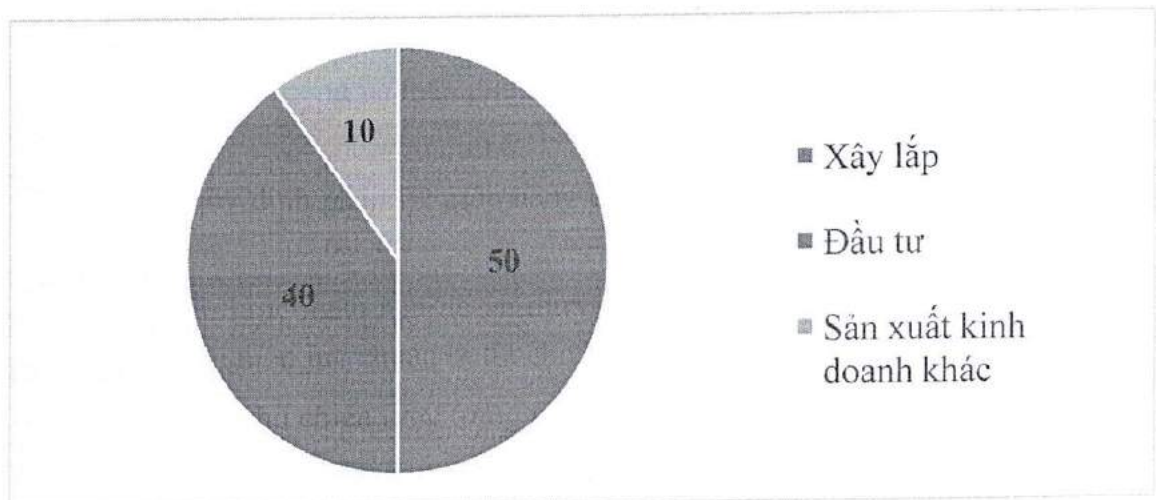
Nỗ lực nâng cao năng lực thi công bằng cách áp dụng những biện pháp thi công mới, đưa các công nghệ xây dựng hiện đại vào nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh và tăng hiệu quả trong công việc.

- **Về đầu tư :** Tập trung nguồn vốn đầu tư các dự án Bất động sản tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và các địa phương lân cận với tỷ trọng ngành nghề định hướng từ 30%÷40% trong cơ cấu hoạt động của Công ty, tạo thu nhập và nguồn công việc cho hoạt động xây lắp. Các dự án Công ty tập trung phát triển bao gồm các khu căn hộ cao cấp, các khu dân cư thương mại và nhà ở xã hội
- **Khai thác vật liệu :** Tiếp tục xin cấp phép hạ cote mỏ đá 3A và khai thác trở lại mỏ sét tại thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để tiếp tục duy trì các hoạt động sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2023-2028.
- **Sản xuất cửa :** Tiếp tục tái cấu trúc để nâng cao năng lực sản xuất và mở rộng tìm kiếm các công trình mới đáp ứng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MTV Vinawindow. Tiếp tục nâng cao năng lực cạnh tranh và chất lượng các sản phẩm cửa mang thương hiệu Vinawindow, xây dựng chiến lược quảng bá thương hiệu và cung cấp các sản phẩm tốt phục vụ cho hoạt động thi công của Công ty mẹ.

6.2. Chiến lược trung và dài hạn

- Chiến lược trung hạn:
 - + Nâng cao chất lượng dịch vụ: Đào tạo và nâng cao kỹ năng cho đội ngũ nhân viên, đầu tư vào công nghệ và thiết bị hiện đại để cải thiện chất lượng công trình.
 - + Xây dựng thương hiệu: Tăng cường chiến dịch quảng cáo, thúc đẩy các mối quan hệ công chúng để nâng cao uy tín và danh tiếng của công ty trong ngành.
 - + Mở rộng thị trường: Tìm kiếm các dự án mới, mở rộng kinh doanh ra các tỉnh/thành phố khác.
 - + Tối ưu hóa quy trình hoạt động: Áp dụng các công nghệ và phần mềm quản lý dự án để tăng hiệu suất và giảm thiểu lãng phí.
 - + Hợp tác và liên doanh: Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, cũng như thiết lập các mối quan hệ hợp tác với các công ty liên ngành khác.
- Chiến lược dài hạn:
 - + Đổi mới công nghệ: Đầu tư vào nghiên cứu và phát triển công nghệ xây dựng mới, bền vững và tiết kiệm năng lượng.

- + Phát triển nguồn nhân lực: Xây dựng chính sách đào tạo và phát triển sự nghiệp cho nhân viên, tạo điều kiện thu hút và giữ chân tài năng.
 - + Mở rộng, nâng cấp tỷ trọng của lĩnh vực hoạt động: Xem xét mở rộng và nâng dần tỷ trọng của các hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực liên quan như bất động sản, quản lý dự án, tư vấn thiết kế.
 - + Bền vững và xanh: Hướng tới việc thực hiện các dự án xây dựng bền vững, tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường.
 - + Tăng cường quản trị và tuân thủ: Đầu tư vào hệ thống quản trị chất lượng và tuân thủ quy định pháp lý, giúp nâng cao uy tín và bảo vệ quyền lợi của công ty.
- Dựa trên chiến lược ngắn hạn để ổn định các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và tạo nguồn lực chuẩn bị tốt cho kế hoạch dài hạn.
 - Kế hoạch chung cho chiến lược trung và dài hạn:
 - + Định hướng chiến lược kinh doanh trung và dài hạn với tỷ trọng các ngành nghề như sau:



- + Từng bước nâng cao năng lực tài chính, chủ động hoàn toàn về kế hoạch tài chính cho các hoạt động SXKD.
- + Bảo toàn và phát triển vốn cho cổ đông, giữ vững tốc độ tăng trưởng hàng năm từ 10 – 20%, phân đấu tỷ lệ chia cổ tức bình quân hàng năm cho cổ đông từ 7% - 15%.
- + Tiếp tục lấy xây lắp làm trọng tâm, đầu tư mạnh vào các thiết bị thi công hiện đại tiên tiến đảm bảo xây dựng được các tòa nhà cao đến 50 tầng cũng như tổng thầu EPC những gói thầu xây lắp lớn từ các chủ đầu tư trong nước và quốc tế, phát triển thương hiệu xây lắp giữ vững là đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực thi công nhà cao tầng tại BRVT và là một đơn vị mạnh trong khu vực

Đông Nam bộ, Nam bộ và cả nước, đưa sản lượng xây lắp hàng năm của công ty đạt từ 1.000 tỷ đồng trở lên.

- + Chiến lược kế hoạch đặt ra trong nhiệm kỳ V (2023-2028) của Hội đồng quản trị sẽ tăng vốn điều lệ lên 800 ÷ 1.000 tỷ đồng để đáp ứng nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- + Phấn đấu đến năm 2030 trở thành doanh nghiệp nằm trong Top 10 về xây dựng và đầu tư tại khu vực phía nam, có đủ khả năng tham gia nhận thầu, tổng thầu EPC các dự án với giá trị hàng ngàn tỷ đồng.
- + Lựa chọn đầu tư những dự án hiệu quả mang lại giá trị lợi nhuận cao, gia tăng giá trị doanh nghiệp.
- + Đầu tư phát triển các dự án nhà ở thương mại kết hợp kinh doanh dịch vụ tạo ra nguồn thu thường xuyên cho công ty, và nguồn công việc cho lĩnh vực xây lắp và sản xuất giúp cho doanh nghiệp phát triển một cách ổn định.
- + Vận dụng sáng tạo trong công tác điều hành, xây dựng các biện pháp kiểm soát chi phí góp phần nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý.
- + Liên tục nghiên cứu, cải thiện, ban hành các chính sách về nhân sự và môi trường làm việc nhằm thu hút được lực lượng lao động có chất lượng cao giúp nâng cao hiệu quả trong công việc.

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

- Về môi trường: Công ty phát triển sản xuất kinh doanh nhưng luôn quan tâm giữ gìn môi trường, luôn áp dụng các công nghệ tiên tiến thân thiện với môi trường trong sản xuất. Trong quá trình thi công tại các công trường đều có hệ thống thu gom rác sinh hoạt, rác thải xây dựng, rác thải nguy hại và được xử lý theo quy định hiện hành. Tại các nhà máy đang hoạt động trong khu công nghiệp đều có hệ thống thu gom xử lý nước thải theo quy định. Công ty không sử dụng các sản phẩm độc hại cho môi trường và luôn chú trọng đến vệ sinh môi trường tại khu vực Văn phòng, công trường, nhà máy. Công ty đã được cấp chứng nhận ISO 14001:2015 về hệ thống quản lý môi trường.
- Về xã hội: đối với các hoạt động xã hội hàng năm đều đóng góp ủng hộ các quỹ từ thiện, thăm hỏi, tặng quà cho những gia đình nghèo và hỗ trợ người lao động gặp khó khăn.
- Về cộng đồng: Công ty định hướng phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp góp phần vào an sinh xã hội của cộng đồng. Luôn tích cực tham gia ủng hộ các quỹ tình nghĩa, tình thương, phòng chống dịch bệnh, quyên góp vào các phong trào do địa phương phát động.

7. Các rủi ro

- Rủi ro về thị trường: Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp do đó Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng thì công ty có nhiều cơ hội việc làm để phát triển và khi thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến việc sản xuất kinh doanh của công ty cũng gặp rất nhiều khó khăn.
- Rủi ro về giá hàng hóa: Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới có nhiều biến động, chuỗi cung ứng toàn cầu có những thời điểm bị đứt gãy, giá nguyên vật liệu đầu vào ở hầu hết các ngành sản xuất duy trì ở mức cao.... là những khó khăn hiện hữu mà các doanh nghiệp đã và đang phải đối mặt. Do đặc thù ngành xây dựng nên nhiều hợp đồng thi công công trình ký với chủ đầu tư đã được xác định giá cả hàng hóa vật liệu xây dựng trước khi thi công. Việc giá cả vật liệu xây dựng thường xuyên biến động đã làm ảnh hưởng nhiều đến quá trình thi công xây dựng các công trình.
- Rủi ro về các chính sách: Chính sách về thuế, lao động hoặc tiền lương của Nhà nước luôn có nhiều ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của doanh nghiệp. Các dự án của Công ty bị tác động nhiều bởi các chính sách liên quan đến đất đai do Nhà nước và địa phương ban hành.
- Rủi ro về lãi suất tín dụng: Doanh nghiệp xây lắp phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng, khi ngân hàng tăng lãi suất cho vay hoặc hạn chế cho vay sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.
- Rủi ro về thu hồi vốn các công trình: Đối với những công trình do Chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tài chính dẫn đến chậm thanh toán cũng làm ảnh hưởng đến nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Rủi ro về nhân sự: Là doanh nghiệp xây dựng nên nhân sự hay có sự biến động trong ngắn hạn, đặc biệt là sự chuyển dịch kỹ sư xây dựng và công nhân có tay nghề cao giữa các đơn vị trong cùng ngành. Việc tuyển dụng và đào tạo nguồn lao động mới đôi khi không đáp ứng kịp với sự thay đổi về nhân sự đã tạo ra một khoảng trống ngắn hạn làm ảnh hưởng đến hiệu quả công việc của Công ty.
- Rủi ro về an toàn lao động: Đặc điểm ngành xây dựng là phần lớn người lao động làm việc trong môi trường nguy hiểm cao, vì vậy việc chấp hành các quy định về sinh an toàn lao động tại các công trường luôn được công ty đặc biệt chú trọng hạn chế không để xảy ra tai nạn. Vì nếu để xảy ra tai nạn lao động ngoài việc ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần người lao động còn ảnh hưởng lớn đến uy tín, hình ảnh và vật chất của công ty cũng như sự tín nhiệm của chủ đầu tư và các khách hàng tiềm năng.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

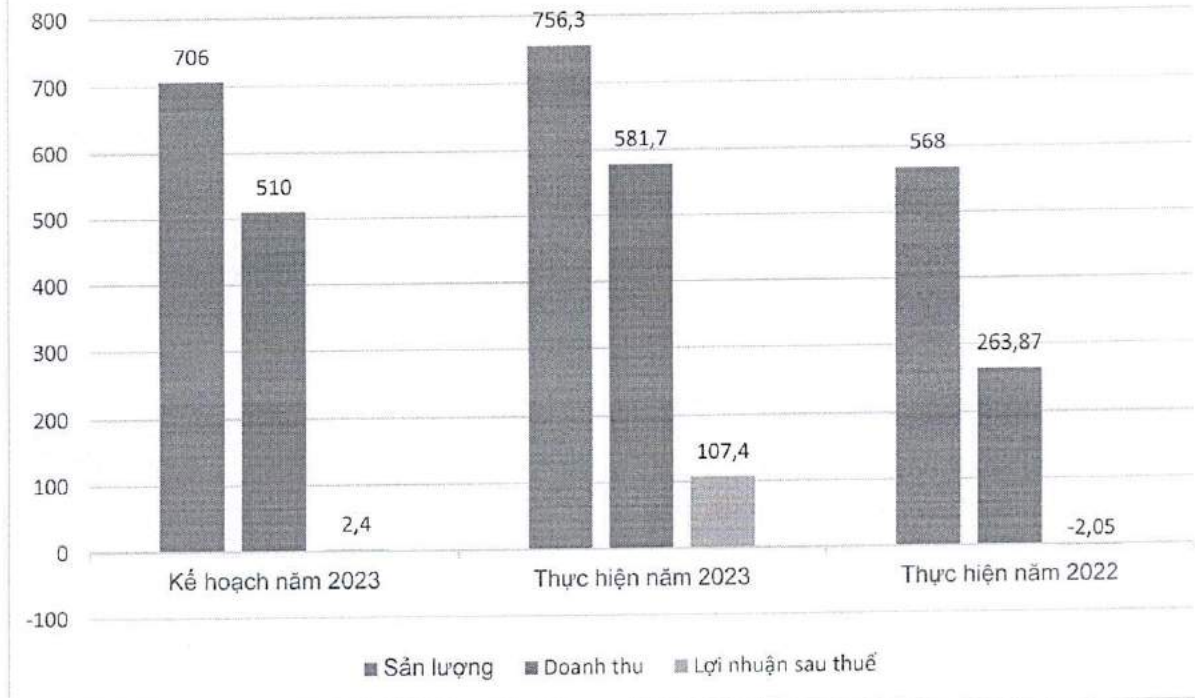
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất trong năm:
 - + Giá trị tổng sản lượng thực hiện: 756,3 tỷ đồng.
 - + Tổng doanh thu: 581,7 tỷ đồng (doanh thu thuần 578 tỷ đồng; thu nhập khác: 2,7 tỷ đồng; doanh thu tài chính 1 tỷ đồng).
 - + Lợi nhuận sau thuế: 107 tỷ đồng.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành / KH (%)	Biến động tăng/giảm so với cùng kỳ (%)
B	1	2	3	4=2/1	5=(2-3)/3
Sản lượng	706	756,3	568	107,1%	33,1%
Doanh thu thuần	510	578	263,87	113,3%	119%
Lợi nhuận trước thuế	4,9	145	1,63	2.959%	8.795%
Lợi nhuận sau thuế	2,4	107	-2,05	4.458%	5.219%
Lãi CB/CP (vnd)	-	2.045	-35		
Cổ tức	5%÷10%	(dự kiến 10%)	Không chia cổ tức	-	-

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

BIỂU ĐỒ CÁC CHỈ TIÊU SXKD

Đơn vị tính: Tỷ đồng



- + Giá trị tổng sản lượng hợp nhất thực hiện năm 2023 bằng 107% so với kế hoạch và tăng 33,1% so với thực hiện năm 2022.
 - + Doanh thu thực hiện năm 2023 bằng 114% so với kế hoạch và tăng 117% so với thực hiện năm 2022.
 - + Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Công ty 107,4 tỷ đồng bằng 4.475% kế hoạch.
- Nguyên nhân sản lượng và doanh thu thực hiện cao hơn kế hoạch:
- + Trong năm công ty triển khai thi công 9 công trình, trong đó có nhiều công trình lớn như chung cư A2-1, Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu ... đồng thời hoàn thành bàn giao nhiều công trình như Tòa nhà Viettel Vũng Tàu, Nhà xưởng phục vụ dự án năng lượng tái tạo của PTSC nên sản lượng tăng đột biến.
 - + Doanh thu tăng mạnh do công ty hạch toán doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất A2-1 Chí linh.
 - + Các đơn vị thành viên gồm Công ty TNHH MTV Vinawindow và Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng DIC trong năm ít việc làm nên kết quả kinh doanh bị thua lỗ làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh hợp nhất của toàn công ty.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

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

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

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

- + Năm sinh : 1976. Quê quán : Vân Sơn, Triệu Sơn, Thanh Hóa.
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng, cử nhân kinh tế, thạc sỹ quản trị kinh doanh quốc tế (MBA).
- + Quá trình công tác :
 - Từ 10/1997 đến 06/1998: Kế toán tại Phòng Giáo dục huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
 - Tháng 8/1998: Kế toán tổng hợp cho Công ty Nam Á tại Tp.Vũng Tàu.
 - Tháng 1/1999: Kế toán tổng hợp cho nhà nghỉ Học viện Chính trị Quốc gia Tp.Vũng Tàu.
 - Tháng 03/2000: Kế toán tổng hợp cho Trung Tâm Thương mại viễn thông và Công ty kính xe hơi Tp.HCM.
 - Tháng 09/2000: Kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng số 4 (sau là Công ty Cổ phần DIC số 4).
 - Tháng 05/2002 được bổ nhiệm giữ chức vụ Kế toán trưởng Công ty.
 - Đến tháng 07/2006 giữ chức Phó Giám đốc thường trực, từ năm 2007 đến tháng 04/2013 là Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 05/2013 đến 06/2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 07/2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần sở hữu và đại diện (29/12/2023) : 18.501.090 cổ phần
 - Số cổ phần sở hữu cá nhân : 5.312.152 cổ phần
 - Số cổ phần đại diện DIC Group : 13.188.938 cổ phần
 - Tỷ lệ sở hữu (cổ phần sở hữu và đại diện /số cổ phần đang lưu hành): 35,24%

- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long.
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.

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

- + Năm sinh : 1972. Quê quán : Hồng Quang, Nam Trực, Nam Định
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư kinh tế Xây dựng.
- + Quá trình công tác :
 - Từ 06/1996 đến 03/1997: Cán bộ kỹ thuật Công ty Vật liệu Xây dựng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.
 - Từ 03/1997 đến 03/1999: Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng số 14, Tổng Công ty Xây dựng Số 1.
 - Từ 03/1999 đến 06/2014: Cán bộ Kỹ thuật, Trưởng phòng Kỹ thuật, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 05/2013 đến 07/2014: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty.
 - Từ 07/2014 đến 17/02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Từ 01/2021 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
- + Số cổ phần nắm giữ (29/12/2023): 601.330 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,14% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch kiêm giám đốc Công ty TNHH Vinawindow.

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

- + Năm sinh : 1977. Quê quán : Giao Thiện, Giao Thủy, Nam Định.
- + Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân QTKD.
- + Quá trình công tác :
 - Từ 2000 đến 2001: Giám sát kỹ thuật TOA Corp (Nhật Bản).
 - Từ 2002 đến 04/2005: Giám sát kỹ thuật Công ty TNHH Đất Phương Nam.
 - Từ 05/2005 đến 10/2007: Chỉ huy trưởng công trường Công ty DIC Xây dựng.

- Từ 11/2007 đến 2/2009: Phó Ban quản lý dự án Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 03/2009 đến 06/2014: Trưởng phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 07/2014 đến 06/2019: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 09/2015 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Tháng 06/2019: Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
 - Từ 06/2019 đến 02/2021: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
- + Từ 02/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
 - + Số cổ phần nắm giữ (29/12/2023): 439.546 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,84% trên số cổ phần đang lưu hành.
 - + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty CP vật liệu XD DIC.

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

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

- + Số cổ phần nắm giữ (29/12/2023): 108.651 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,21% trên số cổ phần đang lưu hành.
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: thành viên HĐQT Công ty CP vật liệu XD DIC.

(5) Nguyễn Văn Tuyền – Phó Tổng giám đốc Công ty

- + Năm sinh: 1981. Quê quán: Hạ Long, Quảng Ninh
- + Trình độ chuyên môn: Kỹ sư công trình thủy.
- + Quá trình công tác:
 - Từ 5/2005 - 5/2006: Nhân viên phòng Dự án Công ty Âu Lạc Tuấn Châu, TP. Hạ Long, Quảng Ninh.
 - Từ 6/2006 - 5/2008: Nhân viên phòng kỹ thuật, tổ trưởng tổ thanh quyết toán của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 6/2008 - 10/2010: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng tòa nhà HMC tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 11/2010 - 11/2011: Phó phòng kỹ thuật, Chỉ huy trưởng chung cư 557 Âu Cơ tại Thành Phố Hồ Chí Minh của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 12/2011 - 10/2014: Phó giám đốc chi nhánh tại TP. Hồ Chí Minh, Chỉ huy trưởng công trình Trụ sở làm việc Tổng Công ty Lương thực Miền Nam của Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Từ 11/2014 - 02/2021: Trưởng Phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần DIC số 4 (nay là Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
 - Từ 02/2021 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.
- + Số cổ phần nắm giữ (29/12/2023): 111.315 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,21% trên số cổ phần đang lưu hành.

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

- + Năm sinh: 1980. Quê quán: Hạ Lễ, Ân Thi, Hưng Yên
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.
- + Quá trình công tác:
 - Tháng 10/2002 đến tháng 06/2014: Làm nhân viên kế toán tại Xí nghiệp Xây dựng Số 4 trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng, sau là Công ty Cổ phần DIC số 4.
 - Tháng 07/2014 đến tháng 12/2017: Phó phòng kế toán Công ty.

- Tháng 01/2018 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings).
- + Số cổ phần nắm giữ (29/12/2023): 136.036 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,26% trên số cổ phần đang lưu hành.

- Những thay đổi trong Ban điều hành: không có.

- Số lượng cán bộ, nhân viên:

- + Tổng số lao động bình quân trong năm : 153 người
- + Chính sách đối với người lao động :
 - Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
 - Hàng năm được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch.
 - Công ty luôn quan tâm đến đời sống người lao động, tổ chức thăm hỏi CBCNV khi hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
 - Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
 - Hàng năm con em CBCNV có thành tích học tập xuất sắc được Công ty khen thưởng.
 - Người lao động được công ty cử tham dự các khóa học để nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn, được tập huấn các khóa cập nhật kiến thức về pháp luật.
 - Người lao động tại tòa nhà văn phòng công ty được tập huấn đầy đủ phòng cháy chữa cháy và kỹ năng thoát hiểm nếu xảy ra sự cố.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án tiêu biểu

3.1 Các khoản đầu tư lớn

- **Dự án chung cư cao cấp 25 tầng tại Phường 11, Thành phố Vũng Tàu.**

- + Qui mô: Diện tích khu đất: 7.804,3 m², Dự kiến xây dựng khu chung cư 25 tầng gồm 2 tầng hầm, 03 tầng shophouse, 01 tầng thương mại dịch vụ và 21 tầng căn hộ, diện tích xây dựng 3.122 m², tổng diện tích sàn xây dựng 93.030 m², chiều cao công trình 90 m.

+ Tiến độ thực hiện dự kiến: 06 năm (2024 - 2029).

- Năm 2023 Công ty đã hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Năm 2024 hoàn thành hồ sơ đăng ký kế hoạch sử dụng đất, lập hồ sơ khảo sát, thiết kế phương án sơ bộ của dự án;
- Năm 2024 dự kiến giải ngân vốn đầu tư vào dự án: 50 tỷ đồng.

- **Dự án Khách sạn và căn hộ du lịch tại đường Hạ Long, Phường 2, Tp.Vũng Tàu.**

- + Vị trí dự án: Đường Hạ Long, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu.
- + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings
- + Qui mô và tính chất dự án:
 - Qui mô: Diện tích khu đất: 2.800 m², dự kiến xây dựng khu khách sạn và căn hộ du lịch với diện tích xây dựng 840 m², tổng diện tích sàn xây dựng 15.120 m², tầng cao công trình 18 tầng.
 - Tính chất dự án: Xây dựng hoàn thiện khu khách sạn và căn hộ du lịch theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
- + Tiến độ thực hiện dự kiến trong năm 2024:
 - Hoàn thành hồ sơ đăng ký kế hoạch sử dụng đất.
 - Khảo sát, thiết kế phương án sơ bộ của dự án;

- **Dự án Khu nhà ở Gò Cát giai đoạn 2 tại Phường Long Tâm, Thành phố Bà Rịa**

- + Qui mô: Diện tích 36.813 m² gồm khu nhà ở liên kế, nhà vườn và nhà biệt thự. Tổng diện tích đất ở là: 25.085,4m² (gồm: 161 lô liên kế, nhà vườn, biệt thự).
- + Mục đích: Xây thô và hoàn thiện mặt tiền nhà Liên kế và Biệt thự để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.
- + Tổng số căn thi công giai đoạn 2: khoảng 139 căn gồm (nhà liên kế 119 căn và biệt thự 20 căn).
- + Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn của khách hàng.
- + Tiến độ thi công: Từ năm 2023-2025.
 - Năm 2023 công ty hoàn thành xây thô - hoàn thiện mặt tiền đợt 1 cho 30 căn nhà.
 - Kế hoạch năm 2024 hoàn thành xây thô và hoàn thiện mặt tiền đợt 2 từ 30÷50 căn nhà bàn giao cho khách hàng, hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các căn đã thi công xong trong năm 2023.

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

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

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

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

ĐVT: Tỷ đồng

Số TT	Mục đích phát hành	Số tiền theo phương án sử dụng vốn	Số tiền đã sử dụng đến ngày 31/12/2023	Số tiền chưa sử dụng
A	B	1	2	3 = 1 - 2
1	Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng khu đất A2-1-TT Chí Linh	44,6	44,6	0
2	Thanh toán tiền mua 88 nền đất Long Toàn - Bà Rịa	61,0	61,0	0
3	Bổ sung nguồn vốn lưu động	71,2	71,2	0
	Tổng cộng	176,8	176,8	0

- Đến 31/12/2023 đã sử dụng hết số vốn thu được từ đợt phát hành

3.2 Các công ty con:

a. Công ty TNHH MTV Vinawindow:

- Tóm tắt về tình hình hoạt động:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Số đầu năm (01/01/2023)	Số cuối năm (31/12/2023)
1	Tổng tài sản	đồng	16.183.205.513	8.965.884.198

1	Tổng tài sản	đồng	16.183.205.513	8.965.884.198
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	15.469.613.325	8.495.325.861
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	713.592.188	470.558.337
2	Nợ phải trả	đồng	7.839.949.746	3.179.211.283
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	7.839.949.746	3.179.211.283
2.2	Nợ dài hạn	đồng		
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	8.343.255.767	5.786.672.915

- + Công ty TNHH MTV Vinawindow được đầu tư vốn thành lập theo Quyết định đầu tư vốn số 26A/QĐ-DIC4 ngày 01/04/2020 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502422138 đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 04 năm 2020, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21 tháng 04 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.
- + Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng Việt Nam.
- + Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, lắp đặt cửa nhựa, cửa nhôm kính, cửa kim loại, cửa chống cháy.
- + Công ty hoạt động theo loại hình TNHH MTV do Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings làm chủ sở hữu được tổ chức quản lý theo mô hình: Chủ tịch Công ty (Người đại diện theo Pháp luật), Kiểm soát viên.
- + Cơ cấu Công ty có thành lập các bộ phận như sau:
 - Ban Giám đốc
 - Phòng Kế toán – Tổng hợp
 - Phòng Kỹ thuật – Kinh doanh
- + Nhân sự chủ chốt:
 - Ông Nguyễn Văn Đa - Chủ tịch Công ty Từ ngày 25/05/2023
 - Ông Trần Gia Phúc - Chủ tịch Công ty Đến ngày 25/05/2023
 - Bà Lương Thị Châu - Kiểm soát viên
 - Ông Lại Chí Phèo giữ chức Phó Giám đốc từ ngày 01/09/2023
 - Bà Phạm Thị Nương giữ chức Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Kế toán – Tổng hợp từ ngày 01/09/2023.
 - Ông Trần Công Hoan giữ chức Trưởng phòng Kỹ thuật – Kinh doanh.
- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022	Năm 2023	(%) tăng/ giảm
Tổng giá trị sản lượng	đồng	16.281.000.000	1.344.929.339	-92
Tổng doanh thu	đồng	13.773.170.883	4.678.929.763	-66
Lợi nhuận sau thuế	đồng	-1.981.459.521	-2.556.582.852	29

- + Tổng doanh thu đạt 4.678.929.763 đồng, đạt 28% so với kế hoạch (16.5 tỷ).
- + Lợi nhuận sau thuế: -2.556.582.852 đồng, lỗ 387% so với kế hoạch (0.66 tỷ).
- + Các chỉ số tài chính cơ bản :
 - Tổng nợ/Tổng tài sản : 0,35
 - Doanh thu thuần/Tổng tài sản: 0,52

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

- Tóm tắt về tình hình hoạt động năm 2023:

Stt	Chỉ Tiêu	Đvt	Số đầu năm	Số cuối năm
1	Tổng tài sản	đồng	61.420.731.935	54.315.819.435
1.1	Tài sản ngắn hạn	đồng	40.279.815.980	35.336.081.904
1.2	Tài sản dài hạn	đồng	21.140.915.955	18.979.737.531
2	Nợ phải trả	đồng	6.373.538.330	7.829.479.807
2.1	Nợ ngắn hạn	đồng	2.908.663.639	4.073.223.385
2.2	Nợ dài hạn	đồng	3.464.874.691	3.756.256.422
3	Vốn chủ sở hữu	đồng	55.047.193.605	46.486.339.628

- + Trong năm về cơ cấu tổ chức: đã giảm nhân sự tất cả các bộ phận, chỉ giữ lại các trường phòng và bảo vệ.
- + Hoạt động kinh doanh chủ yếu làm thương mại mua bán đá, cung cấp dịch vụ cho thuê đất và bán hàng tồn kho; Mở đá hết giấy phép; Mở sét bị thu hồi đất không hoạt động.
- Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022	Năm 2023	Tăng / giảm (%)
Tổng giá trị sản lượng	đồng	7.505.646.199	8.492.000.000	113,1
Tổng doanh thu	đồng	8.134.298.727	7.677.349.605	94,4
Lợi nhuận sau thuế	đồng	-6.531.582.350	-8.560.853.977	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	-742	-973	

- + Đánh giá về các hoạt động tài chính trong năm 2023.
 - Năm 2023 đơn vị chủ động được nguồn vốn sản xuất kinh doanh.
 - Vấn đề thu hồi công nợ không được tốt, nên trong năm phải trích lập dự phòng phải thu nợ khó đòi làm ảnh hưởng tới kết quả SXKD.
- + Thanh toán các khoản phải trả đầy đủ như: Trả lương thưởng, nợ khách hàng cung cấp dịch vụ, vật tư cho sản xuất; Nộp ngân sách và bảo hiểm XH, BHYT, BHTN đầy đủ, đúng hạn...

4. Tình hình tài chính trên báo cáo hợp nhất

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2022	Năm 2023	(%) tăng/ (giảm)
Tổng giá trị tài sản	đồng	1.177.607.414.479	1.677.874.342.728	42,44
Doanh thu thuần	đồng	263.873.337.304	577.971.520.153	118,94
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	đồng	(122.643.510)	142.253.628.912	115,989
Lợi nhuận khác	đồng	1.755.139.639	2.348.949.266	33,83
Lợi nhuận trước thuế	đồng	1.632.496.129	144.602.578.178	8,758
Lợi nhuận sau thuế	đồng	(2.054.154.180)	107.067.097.134	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	-	Dự kiến 10%	

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn : Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn	1,49	1,34
+ Hệ số thanh toán nhanh : (TS ngắn hạn - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn	0,59	0,39
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ / Tổng tài sản	0,49	0,58
+ Hệ số Nợ / Vốn chủ sở hữu	0,98	1,39
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho : Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân	0,52	0,49
+ Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,22	0,34
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	(0,007)	0,18
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu	(0,003)	0,15
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	(0,002)	0,06
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	(0,0005)	0,25

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

5.1. Cổ phần

- Tổng số cổ phần niêm yết : 52.499.723 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 52.499.723 cổ phần
- + Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do : 37.749.188 cổ phần
- + Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng : 14.750.535 cổ phần

(Số cổ phần hạn chế chuyển nhượng trên là do Phát hành riêng lẻ chào bán cho cổ đông được hoàn thành tháng 01/2022, thời gian bị hạn chế đến ngày 04/01/2025)

- Cơ cấu cổ đông năm 2023 (theo danh sách cổ đông chốt ngày 29/12/2023 của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam):

Stt	Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	% vốn điều lệ
I	Cổ đông lớn	4	33.491.487	63,8%
	Cổ đông nhỏ	2.636	19.008.236	36,2%
II	Cổ đông tổ chức	25	26.435.341	50,4%
	Cổ đông cá nhân	2.615	26.064.382	49,6%
III	Cổ đông trong nước	2.629	52.442.582	99,9%
	Cổ đông nước ngoài	11	57.141	0,1%
IV	Cổ đông nhà nước	0	0	0,0%
	Cổ đông khác	2.640	52.499.723	100%

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

- Các đợt tăng vốn cổ phần của Công ty:

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
1	Tăng vốn đợt 01 ngày 30/11/2006	
	Hình thức phát hành	Phát hành chào bán riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	320.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	10
	- Vốn điều lệ sau phát hành	8.200.000.000 đồng
2	Tăng vốn đợt 02 ngày 15/01/2007	
	Hình thức phát hành	Phát hành chào bán riêng lẻ
	- Số lượng phát hành	180.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	8

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Vốn điều lệ sau phát hành	10.000.000.000 đồng
	Tăng vốn đợt 03 ngày 27/06/2007	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	300.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	33
	- Vốn điều lệ sau phát hành	13.000.000.000 đồng
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán riêng lẻ</i>
	- Số lượng phát hành	500.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.614 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	24
	- Vốn điều lệ sau phát hành	18.000.000.000 đồng
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành chào bán cho Cổ đông chiến lược</i>
	- Số lượng phát hành	200.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	01
	- Vốn điều lệ sau phát hành	20.000.000.000 đồng
	Tăng vốn đợt 04 (niêm yết bổ sung ngày 05/08/2009)	
	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2018 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	139.996 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	7%
	- Số lượng cổ đông	354
	- Vốn điều lệ sau phát hành	21.399.960.000 đồng
	Tăng vốn đợt 05 (niêm yết bổ sung ngày 19/10/2010)	
	<i>a. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện</i>

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
		<i>hữu</i>
	- Số lượng phát hành	1.054.215 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>b. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu không bán hết của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	15.783 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	1
	<i>c. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cán bộ nhân viên</i>
	- Số lượng phát hành	107.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	12.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	12
	<i>d. Hình thức phát hành</i>	<i>Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 cho Cổ đông hiện hữu</i>
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>e. Hình thức phát hành</i>	
	- Số lượng phát hành	427.930 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	5:1 (20%)
	- Số lượng cổ đông	699
	<i>f. Hình thức phát hành</i>	<i>Phân phối số cổ phiếu lẻ trả cổ tức bằng cổ phiếu của cổ đông hiện hữu cho Tổ chức Công đoàn</i>
	- Số lượng phát hành	69 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20%

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng cổ đông	1
	g. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược
	- Số lượng phát hành	1.255.007 cổ phiếu
	- Giá phát hành	15.100 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	04
	- Vốn điều lệ sau phát hành	50.000.000.000 đồng
	Tăng vốn đợt 06 (niêm yết bổ sung ngày 21/11/2014)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2013 cho Cổ đông hiện hữu
6	- Số lượng phát hành	249.846 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	632
	- Vốn điều lệ sau phát hành	52.498.600.000 đồng
	Tăng vốn đợt 07 (niêm yết bổ sung ngày 30/11/2015)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu
7	- Số lượng phát hành	262.215 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	589
	- Vốn điều lệ sau phát hành	55.120.610.000 đồng
	Tăng vốn đợt 08 (niêm yết bổ sung 14/05/2018)	
	a. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu
8	➤ Loại phát hành	Cổ đông hiện hữu mua
	- Số lượng phát hành	6.769 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu

Stt	Phát hành tăng vốn	Nội dung chi tiết
	- Số lượng cổ đông	9
	➤ Loại phát hành	Xử lý cổ phiếu không phân phối hết
	- Số lượng phát hành	3.930.466 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	17
	b. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	c. Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2016 cho Cổ đông hiện hữu
	- Số lượng phát hành	275.352 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	20:1 (5%)
	- Số lượng cổ đông	636
	- Vốn điều lệ sau phát hành	100.000.000.000 đồng
	Tăng vốn đợt 09 (niêm yết bổ sung ngày 12/11/2018)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu chuyển đổi Trái phiếu
9	- Số lượng phát hành	1.000.000 cổ phiếu
	- Giá phát hành	10.000 đồng/cổ phiếu
	- Số lượng cổ đông	07
	- Vốn điều lệ sau phát hành	110.000.000.000 đồng
	Tăng vốn đợt 10 (niêm yết bổ sung ngày 08/08/2019)	
	Hình thức phát hành	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu
10	- Số lượng phát hành	1.099.764 cổ phiếu
	- Tỷ lệ phân bổ quyền	10:1 (10%)

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

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

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

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ

- Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm 31/12/2023: 0 cổ phiếu.
- Trong kỳ, Công ty không có các hoạt động giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.4. Các chứng khoán khác: Không có

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

6.1. Tác động lên môi trường :

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

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

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

6.3. Tiêu thụ năng lượng

- Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp :

Để phục vụ sản xuất tại Công ty TNHH MTV Vinawindow lượng xăng dầu tiêu thụ trong năm là 1.628 lít, điện năng tiêu thụ là : 17.110 kw.

- Ngoài điện dùng trong thi công và sản xuất thì Công ty có sử dụng xăng, dầu phục vụ các phương tiện vận chuyển, máy móc thiết bị thi công tại các công trường và vận hành máy phát điện khi cần thiết.
- Giá trị năng lượng điện Công ty tiêu thụ năm 2023 là 1.500.387.309 đồng, trong đó: tại Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê là 569.255.095 đồng, tại các công trường là 931.132.214 đồng; tại Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vinawindow là:

35.844.303 đồng, tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC là: 104.096.227 đồng.

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

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

- a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng:
 - Tại văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings là 543 m³/tháng.
 - Lượng nước tiêu thụ tại Công ty TNHH MTV Vinawindow là 40.5 m³/tháng, cả năm là 486 m³.
 - Tại các công trường và nhà máy công ty sử dụng nước do các công ty cấp nước cung cấp. Trong năm 2023, tiền nước sử dụng phải nộp tại Trụ sở Công ty và văn phòng cho thuê: 123.600.567 đồng, tại các công trường là: 87.551.560 đồng.
 - Tại Công ty TNHH MTV Vinawindow sử dụng nước sản xuất và khối lượng nước thải với số tiền tương ứng phải đóng là 12.048.352 đồng.
 - Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC sử dụng nước với giá trị phải nộp trong năm là: 13.553.000 đồng.
- b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

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

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

- a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:
 - Đối với Công ty mẹ (DICcons):
 - + Tổng số lao động dài hạn bình quân trong năm là 156 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 15,8 triệu đồng/tháng.
 - Đối với Công ty con:
 - ✦ **Công ty TNHH MTV Vinawindow:**

- + Tổng số lao động bình quân trong năm là 20 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 8,8 triệu đồng/tháng. Trong đó :
 - Lao động dài hạn là 20 người, mức lương trung bình mỗi người là 8,8 triệu đồng/tháng.
 - Lao động ngắn hạn thời vụ là 0 người.

± Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC:

- + Tổng số lao động bình quân trong năm là 14 người, mức lương trung bình của mỗi người lao động là 8,5 triệu đồng/tháng. Trong đó :
 - Lao động dài hạn là 13 người, mức lương trung bình mỗi người là 9,2 triệu đồng/tháng.
 - Lao động ngắn hạn thời vụ là 1 người với mức lương trung bình là 5 triệu đồng/tháng.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Người lao động ký hợp đồng với công ty được hưởng đầy đủ các chế độ như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động (tại các công trường).
- Để đảm bảo sức khỏe cho người lao động, Công ty có áp dụng thời gian nghỉ ngơi giữa các giờ làm việc theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Người lao động làm việc tại các công trường hay làm các công việc mang tính chất nguy hiểm đều được trang bị các phương tiện bảo hộ lao động đầy đủ.
- Một số chế độ phúc lợi công ty đang áp dụng cho người lao động:
 - + Được khám sức khỏe định kỳ và đi tham quan du lịch hàng năm.
 - + Được tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho người lao động và gia đình khi có hiếu, hỷ hoặc ốm đau thai sản ...
 - + Được nhận đầy đủ các khoản tiền lương, tiền thưởng, được nghỉ các ngày lễ tết, làm việc ngoài giờ được tính lương tăng ca theo quy định của nhà nước.
 - + Được thưởng khi có thành tích xuất sắc trong lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động:

- Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đã phối hợp với Viện nghiên cứu Phát triển Lãnh đạo Chiến lược xây dựng và tổ chức đào tạo toàn thể CBCNV -LD DIC Holdings về chiến lược phát triển Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings đến năm 2023, tầm nhìn 2035, trong 5 ngày tương ứng với 40 giờ đào tạo.

- Tất cả người lao động khi được tuyển dụng vào công ty đều phải học các khóa về an toàn lao động trong 16 giờ.
- Đối với những người làm việc tại các công trường bắt buộc phải có chứng chỉ an toàn lao động có giá trị sử dụng trong thời hạn 2 năm. Vì vậy hàng năm công ty đều tổ chức các khóa đào tạo và cấp chứng chỉ cho người lao động.
- Công ty có tổ chức các khóa học mời các giảng viên có uy tín về giảng dạy nhằm giúp người lao động nâng cao ý thức trong công việc và phát huy văn hóa doanh nghiệp.
- Đối với từng bộ phận chuyên môn nghiệp vụ, tùy theo yêu cầu được đào tạo của cán bộ công nhân viên và người phụ trách bộ phận, công ty luôn tạo điều kiện và hỗ trợ tài chính để người lao động được tham gia các khóa đào tạo nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.
- Người lao động luôn được tham gia các lớp tập huấn tìm hiểu, cập nhật về các qui định của pháp luật liên quan đến công việc do các cơ quan Nhà nước tổ chức.

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

- Ngoài việc luôn cố gắng trong các hoạt động sản xuất kinh doanh và chăm lo cho người lao động, DICcons còn tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cộng đồng, đồng thời chung tay, giúp sức, tài trợ các quỹ từ thiện hoặc thiện nguyện với số tiền trên 250 triệu đồng như sau:
 - + Ủng hộ trại tòng quân 2023, phường 8, Tp. Vũng Tàu.
 - + Ủng hộ tài trợ chương trình trao tặng 100 xe đạp cho học sinh nghèo vượt khó
 - + Ủng hộ, tài trợ lễ hội truyền thống giỗ tổ Hùng Vương 2023.
 - + Tài trợ chương trình An sinh xã hội thông qua giải golf tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
 - + Tài trợ cho Giải bóng đá thiếu niên nhi đồng - Cúp truyền hình Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2023.
 - + Ủng hộ 01 nhà tình nghĩa cho Chương trình Màu hoa đỏ năm 2023.
- Ủng hộ, tài trợ cho các chương trình và các hoạt động địa phương khác với số tiền 85 triệu đồng như sau:
 - + Ủng hộ xây nhà Đại đoàn kết - Rạch Giá VN.
 - + Tài trợ kinh phí tổ chức thành công các hoạt động kỷ niệm 35 năm ngày thành lập VOV TP HCM.

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

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

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng giám đốc

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

❖ Phân tích tổng quan về hoạt động của công ty:

Năm 2023 được xem là một năm nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và thi công xây lắp do thị trường bất động sản tiếp tục giai đoạn suy thoái, đóng băng. Nhiều chủ đầu tư có nguy cơ mất khả năng thanh toán, nhiều dự án phải tạm ngừng thực hiện đã gây khó khăn trong việc tìm kiếm công việc cũng như thu hồi vốn thi công dẫn đến phần lớn các doanh nghiệp trong ngành Xây lắp hoạt động không hiệu quả, phải cắt giảm nhân sự thậm chí kinh doanh thua lỗ.

Trước tình hình đó, Ban điều hành Công ty đã triển khai nhiều giải pháp như cơ cấu lại nhân sự các phòng ban Công ty mẹ và các đơn vị thành viên để giảm chi phí hoạt động, giãn tiến độ đầu tư nhiều dự án chưa cấp bách để tiết kiệm nguồn lực, chủ động rút khỏi các công trình khó thu hồi vốn để tập trung cho các công trình trọng điểm, chỉ nhận thầu những công trình mà chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt để bảo toàn nguồn vốn, từ đó thích nghi với các khó khăn, biến động của thị trường.

Trong một năm thị trường đầy khó khăn khi hầu hết các công trình xây dựng nhà cao tầng tại Bà Rịa Vũng Tàu phải tạm ngừng thi công thì Công ty vẫn đẩy nhanh tiến độ thi công 2 công trình lớn là Chung cư A2-1 và Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu bám sát kế hoạch đã đề ra, đảm bảo ổn định việc làm và thu nhập cho người lao động. Với sự cố gắng và nỗ lực cao từ HĐQT, Ban điều hành đến người lao động, năm 2023 công ty đã thực hiện vượt các chỉ tiêu kế hoạch, cụ thể như sau :

S T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023		Kết quả thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)					
				Hợp nhất			Công ty mẹ		
		Hợp nhất	Công ty mẹ	Thực hiện năm 2023	Thực hiện so với kế hoạch 2023	Thực hiện so với năm 2022	Thực hiện năm 2023	Thực hiện so với kế hoạch 2023	Thực hiện so với năm 2022
1	Tổng Sản lượng	706	678	756,3	107%	133%	747,1	110%	137%
2	Tổng Doanh thu	510	500	581,7	114%	217%	573,6	115%	222%
3	Lợi nhuận sau thuế	2.4	9.2	107,1	4.461%		122,9	1.336%	1.035%

➤ Trên cơ sở những kết quả đạt được trong năm 2023, Ban lãnh đạo Công ty cũng rút ra được một số bài học kinh nghiệm như sau:

- + Cần có giải pháp quản trị điều hành phù hợp với từng giai đoạn và từng năm của doanh nghiệp.
- + Muốn thành công trong công việc cần thúc đẩy tinh thần quyết tâm, tính chủ động và ý thức trách nhiệm rất cao của người lao động đặc biệt là Ban lãnh đạo công ty.
- + Cần có sự nghiên cứu về tình hình kinh tế vĩ mô, phân tích được những diễn biến trong trung và dài hạn các lãnh vực Công ty đang hoạt động để từ đó có những chiến lược kinh doanh phù hợp.
- + Chủ động nguồn vốn sản xuất kinh doanh trong mọi trường hợp. Lựa chọn đầu tư dự án hiệu quả và phù hợp.
- + Phải đánh giá đúng mức độ và điều kiện khó khăn của từng công trình để bố trí nhân sự phù hợp. Mỗi công trình cần thực hiện tốt tất cả các khâu từ “**Đấu thầu – Tổ chức thi công – Thanh quyết toán**” trong đó đấu thầu phải chuẩn xác, thi công phải nhanh, thanh quyết toán phải kịp thời.
- + Chỉ nhận thầu những công trình nằm trong khả năng Công ty thực hiện tốt, đối với công trình có giá nhận thầu quá thấp hoặc điều kiện thi công quá khó khăn thì không tham gia để tránh rủi ro về tài chính.
- + Phải có chiến lược quản trị nhân sự tốt và đưa lên mục tiêu hàng đầu đó là đào tạo, giữ người và thu hút nhân lực có chất lượng (không lấy số lượng bù chất lượng). Tạo điều kiện bằng các cơ chế phân cấp phân quyền quản lý để cá nhân, tập thể có thể phát huy tối đa nội lực sáng tạo và trách nhiệm của mình.

❖ **Những tiến bộ Công ty đã đạt được :**

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

các nhân sự trong bộ phận quản lý được áp dụng mô hình báo cáo riêng để Ban lãnh đạo nắm bắt được kịp thời tất cả các công việc nhằm giải quyết các khó khăn và các hình thức khen thưởng kịp thời giúp công việc hiệu quả hơn.

2. Tình hình tài chính báo cáo hợp nhất

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản năm 2023 tăng so với năm 2022 là 500.266.928.249 đồng tương ứng với tỷ lệ 42,48 % do các nguyên nhân như sau :

+ Tiền và các khoản tương đương tiền giảm	: (9.029.908.321) đồng
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng	: 3.497.865.564 đồng
+ Các khoản phải thu ngắn hạn tăng	: 45.037.643.721 đồng
+ Hàng tồn kho tăng	: 412.246.039.259 đồng
+ TS ngắn hạn khác giảm	: (1.294.874.130) đồng
+ TSCĐ tăng	: 5.600.574.255 đồng
+ Tài sản dở dang dài hạn tăng	: 1.795.515.073 đồng
+ Tài sản dài hạn khác tăng	: 42.414.072.828 đồng

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

b) Tình hình nợ phải trả

- Tình hình nợ hiện tại	: 975.842.808.328 đồng
+ Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	: 316.464.591.725 đồng
+ Phải trả người bán ngắn hạn	: 184.736.798.855 đồng
+ Người mua trả tiền trước ngắn hạn	: 19.864.945.230 đồng
+ Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	: 40.330.617.056 đồng
+ Phải trả người lao động	: 5.704.067.595 đồng
+ Chi phí phải trả ngắn hạn	: 5.091.576.030 đồng
+ Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	: 369.870.453.454 đồng
+ Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	: 20.367.017.033 đồng
+ Quỹ khen thưởng phúc lợi	: 4.819.936.457 đồng
+ Chi phí phải trả dài hạn	: 3.768.283.054 đồng
+ Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	: 948.621.952 đồng
+ Phải trả dài hạn khác	: 411.600.000 đồng

- + Thuế thu nhập hoãn lại phải trả : 842.665.417 đồng
- + Dự phòng phải trả dài hạn : 2.621.634.470 đồng
- **Biến động lớn về các khoản nợ:**
 - + Phải trả người bán năm 2023 giảm so với năm 2022 là: 11.868.378.873 đồng.
 - + Người mua trả tiền trước ngắn hạn năm 2023 tăng so với năm 2022 là 5.948.233.764 đồng.
 - + Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước năm 2023 tăng so với năm 2022 là 36.423.882.576 đồng.
 - + Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn năm 2023 tăng so với năm 2022 là: 203.326.766.074 đồng.
 - + Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn năm 2023 tăng so với năm 2022 là: 141.251.339.475 đồng.
- *Nguyên nhân các khoản biến động lớn về nợ:*
 - Một số công trình trong năm hoàn thiện, quyết toán như công trình văn phòng làm việc công ty Viettel, kho nhà xưởng công trình PTSC đã quyết toán đưa vào sử dụng nên công nợ phải trả khách hàng giảm.
 - Người mua trả tiền trước năm nay tăng so với năm 2022 do Công trình công viên Ao Cá và Công trình khách sạn Hilton chủ đầu tư ứng theo hợp đồng thi công.
 - Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng cao so với năm 2022 do kết quả kinh doanh năm 2023 tăng đột biến
 - Vay ngân hàng năm 2023 tăng so với năm 2022 do trong năm 2023 Công ty sử dụng vốn vay đẩy nhanh tiến độ dự án công trình khách sạn 5 sao Hilton và Chung cư cao cấp A2-1 Chí Linh.

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

- Công ty tiếp tục tái cấu trúc, nỗ lực hoàn thiện cơ cấu tổ chức và bộ máy nhân sự.
- Duy trì hợp giao ban định kỳ tại Công ty và các công trường; công tác quản lý được đổi mới góp phần nâng cao hiệu quả công việc.
- Áp dụng báo cáo nhanh trực tuyến thông qua các phần mềm hỗ trợ, giúp lãnh đạo nắm bắt nhanh được công việc để xử lý kịp thời.
- Các chính sách về lương, thưởng luôn được cập nhật để tuân theo quy định hiện hành.

- Công ty tiếp tục hoàn thiện mô hình hoạt động công ty mẹ - công ty con, từng bước tổ chức lại các đơn vị trực thuộc thành các công ty con và kiện toàn bộ máy quản trị.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

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

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

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

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

- Hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và khai thác đá xây dựng với đặc thù bị ảnh hưởng nhiều bởi bụi và tiếng ồn, tùy theo tình hình thi công Công ty luôn có các giải pháp giảm thiểu các ô nhiễm tác động đến người lao động và môi trường xung quanh công trường. Tại nhà máy cửa nhựa Vinawindow quá trình sản xuất và xử lý nước thải luôn tuân thủ quy định về môi trường của Khu công nghiệp.
- Công ty thường xuyên hợp tác với các đơn vị thẩm định để kiểm tra, đo đạc môi trường làm việc tại các công trường để đảm bảo người lao động luôn được làm việc trong môi trường an toàn và phù hợp sức khỏe.
- Đội ngũ lãnh đạo và cán bộ quản lý thường xuyên kiểm tra nhắc nhở người lao động tại các công trường ý thức được xây dựng được một môi trường làm việc xanh, sạch, đẹp là bảo vệ sức khỏe của bản thân và hình ảnh của Công ty.

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

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

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

- Năm 2023 là một năm còn nhiều khó khăn và thách thức đối với các doanh nghiệp ngành xây lắp và kinh doanh bất động sản. Thị trường bất động sản tiếp tục chu kỳ suy thoái, nhiều chủ đầu tư mất khả năng thanh toán dẫn đến các nhà thầu thi công gặp rủi ro trong việc thu hồi vốn. Mặc dù Chính phủ có nhiều biện pháp kích cầu như giảm lãi suất, đẩy mạnh đầu tư công, khuyến khích đầu tư xây nhà ở xã hội... nhưng các doanh nghiệp vẫn khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn và việc làm, hàng tồn kho ngày càng tăng cao gấp áp lực rất lớn đến thị trường. Là doanh nghiệp hoạt động trong cả hai lĩnh vực nêu trên, Công ty Cổ phần XD DIC Holding cũng chịu nhiều ảnh hưởng, tuy nhiên nhờ định hướng kịp thời và áp dụng những chính sách hợp lý trong tổ chức sản xuất kinh doanh mà công ty đã vượt quá khó khăn thách thức để thực hiện vượt kế hoạch đề ra.
- Đánh giá về các hoạt động cụ thể:
 - + Công tác an toàn lao động: là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây lắp thường phải đối mặt với nhiều rủi ro tai nạn lao động nên công tác an toàn luôn được HĐQT quan tâm. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa học và tập huấn an toàn lao động cho người lao động, từ đó đã có nhiều cải thiện trong quy trình

- HĐQT đánh giá năm 2023 Ban Tổng giám đốc Công ty đã cố gắng nỗ lực trong chỉ đạo điều hành, đưa công ty vượt qua khó khăn thực hiện các chỉ tiêu vượt kế hoạch đề ra, tuy nhiên vẫn còn những hạn chế nhất định như chậm xử lý thu hồi vốn, công nợ tại nhiều công trình dẫn tới phải trích lập dự phòng giá trị lớn làm giảm lợi nhuận và hàng hóa bất động sản còn tồn nhiều chưa bán thu hồi vốn được nên phải sử dụng nhiều vốn vay làm tăng chi phí tài chính giảm giá trị lợi nhuận trong năm.

1. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

- Các định hướng hoạt động kinh doanh trong những năm tiếp theo chủ yếu như sau:
 - Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;
 - Thứ hai, đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định và quyền lợi cho nhân viên;
 - Thứ ba, tăng cường hợp tác đầu tư và đẩy mạnh công tác đầu tư;
 - Thứ tư, nâng cao năng lực thi công và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất kinh doanh;
 - Thứ năm, tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực thích ứng với sự thay đổi của thời đại;
 - Thứ sáu, tăng cường công tác thu hồi vốn, xây dựng nguồn tài chính vững mạnh.
- + Trong trung và dài hạn, Công ty cần xác định:
 - Hoạt động kinh doanh cốt lõi là thi công xây dựng dân dụng, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế trong ngành của công ty.
 - Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để tăng doanh thu và lợi nhuận cũng như tạo việc làm cho hoạt động xây lắp.
- Kế hoạch, định hướng chi trả cổ tức cho cổ đông:
 - + Với kết quả kinh doanh năm 2023 thuận lợi, Công ty dự kiến sẽ chi trả cổ tức trong năm 2024 ở mức 10%/vốn điều lệ.
 - + Dự kiến những năm sau sẽ chi trả cổ tức đều đặn từ 10%-15%/năm hoặc cao hơn khi kết quả kinh doanh thuận lợi.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty có 06 thành viên, trong số các thành viên HĐQT thì có 03 thành viên

- HĐQT đánh giá năm 2023 Ban Tổng giám đốc Công ty đã cố gắng nỗ lực trong chỉ đạo điều hành, đưa công ty vượt qua khó khăn thực hiện các chỉ tiêu vượt kế hoạch đề ra, tuy nhiên vẫn còn những hạn chế nhất định như chậm xử lý thu hồi vốn, công nợ tại nhiều công trình dẫn tới phải trích lập dự phòng giá trị lớn làm giảm lợi nhuận và hàng hóa bất động sản còn tồn nhiều chưa bán thu hồi vốn được nên phải sử dụng nhiều vốn vay làm tăng chi phí tài chính giảm giá trị lợi nhuận trong năm.

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

- Các định hướng hoạt động kinh doanh trong những năm tiếp theo chủ yếu như sau:
 - Thứ nhất, tăng cường công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro;
 - Thứ hai, đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định và quyền lợi cho nhân viên;
 - Thứ ba, tăng cường hợp tác đầu tư và đẩy mạnh công tác đầu tư;
 - Thứ tư, nâng cao năng lực thi công và áp dụng công nghệ mới vào sản xuất kinh doanh;
 - Thứ năm, tăng cường đào tạo và cải thiện chất lượng nguồn nhân lực thích ứng với sự thay đổi của thời đại;
 - Thứ sáu, tăng cường công tác thu hồi vốn, xây dựng nguồn tài chính vững mạnh.
- + Trong trung và dài hạn, Công ty cần xác định:
 - Hoạt động kinh doanh cốt lõi là thi công xây dựng dân dụng, từng bước nâng cao năng lực cạnh tranh và vị thế trong ngành của công ty.
 - Phát triển mạnh lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản để tăng doanh thu và lợi nhuận cũng như tạo việc làm cho hoạt động xây lắp.
- Kế hoạch, định hướng chi trả cổ tức cho cổ đông:
 - + Với kết quả kinh doanh năm 2023 thuận lợi, Công ty dự kiến sẽ chi trả cổ tức trong năm 2024 ở mức 10%/vốn điều lệ.
 - + Dự kiến những năm sau sẽ chi trả cổ tức đều đặn hàng năm từ 5→10%/năm, dài hạn sẽ chi trả từ 10%-15%/năm hoặc cao hơn khi kết quả kinh doanh thuận lợi.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

- Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: Cơ cấu Hội đồng quản trị theo Điều lệ Công ty có 06 thành viên, trong số các thành viên HĐQT thì có 03 thành viên

trực tiếp điều hành, 01 thành viên không điều hành và 02 thành viên độc lập HĐQT, cụ thể như sau :

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số cổ phần có quyền biểu quyết	Ghi chú	Chức danh TV.HĐQT tại các công ty khác
1	Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 17.620.087 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 5.059.193 cổ phần. + Số cổ phần đại diện DIC Group: 12.560.894 cổ phần. * Tỷ lệ sở hữu: 35,24 %	Điều hành	- Chủ tịch Công ty TNHH Hoàng Nguyên Long. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vương Điền.
2	Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 546.205 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 1,04 %	Điều hành	Chủ tịch kiêm giám đốc Công ty TNHH MTV Vinawindow
3	Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 439.546 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu : 0,84 %	Điều hành	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.
4	Trịnh Đình Cường	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 10.500 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0,02 %	Độc lập	- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH DV Tài chính Kế toán Thuế Rông Việt. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đào Tạo Rông Việt. - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Sữa Bà Rịa – Vũng Tàu. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu

					Tư Tập Đoàn Rông Việt; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần Đầu Tư Rông Việt Land.
5	Lê Thu Trang	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần nắm giữ: 5.652.402 cổ phần, trong đó: + Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần + Số cổ phần đại diện DIC Group: 5.652.402 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu : 10,77%	Không điều hành	TV HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1.
6	Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên HĐQT	* Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần * Tỷ lệ sở hữu: 0%	Độc lập	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tài chính Bất động sản FR. Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần HDTC Land.

(Số cổ phần được chốt là ngày 29/12/2023)

- a) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị
- Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.
- b) Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Trong năm HĐQT đã tổ chức các cuộc họp để ban hành 23 nghị quyết và 01 quyết định với các nội dung như sau:

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
-----	------------------------------	------	----------	-----------------

01	78/QĐ.HĐQT. DICcons	03/01/2023	- Thông qua việc ký kết hợp đồng gói thầu “Thi công kết cấu bê tông cốt thép phần hầm và phần thân” Công trình “Tổ hợp dịch vụ khách sạn 5 sao Double Tree by Hilton Vũng Tàu” thuộc dự án “Tổ hợp dịch vụ cao ốc văn phòng và khách sạn 5 sao (OSC – Duxton Propert Development)”	100%
02	79/NQ.HĐQT. DICcons	16/03/2023	- Đầu tư mua 02 cầu tháp Zoomlion (Trung Quốc) loại 08 tấn.	100%
03	80/NQ.HĐQT. DICcons	17/03/2023	- Thẻ chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%
04	81/NQ.HĐQT. DICcons	21/03/2022	- Thông qua thời gian, địa điểm và ngày chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
05	82/NQ.HĐQT. DICcons	31/03/2023	- Thẻ chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%
06	83/NQ.HĐQT. DICcons	07/04/2023	- Thẻ chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%
07	84/NQ.HĐQT. DICcons	07/04/2023	- Thông qua phương án vay vốn kinh doanh tại ngân hàng SeaBank – chi nhánh Vũng Tàu.	100%
08	85/NQ.HĐQT. DICcons	18/04/2023	- Thông qua thay đổi địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023; - Cử đại diện vốn tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC.	100%
09	86/NQ.HĐQT. DICcons	18/04/2023	- Thông qua nội dung và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.	100%
10	87/NQ.HĐQT. DICcons	15/05/2023	- Thông qua việc miễn nhiệm và bổ nhiệm các chức vụ Chủ tịch và Giám đốc của Công ty TNHH MTV Vinawindow.	100%

11	88/NQ.HĐQT. DICcons	28/04/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua danh sách các ứng cử viên đề cử, ứng cử vào HĐQT nhiệm kỳ 5 (2023-2028); - Thông qua bổ sung nội dung họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023. 	100%
12	01/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	19/05/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Bầu các chức danh Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT, Ủy ban kiểm toán Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings nhiệm kỳ V (2023-2028) 	100%
13	02/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	20/06/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và ủy quyền giao dịch ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. 	100%
14	03/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	06/08/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thu hồi cổ phiếu thưởng và cổ tức năm 2020-2021 (của cổ phiếu thưởng) của những người lao động nghỉ việc trong thời gian hạn chế chuyển nhượng từ đợt phát hành ESOP thưởng năm 2020. 	100%
15	04/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	08/08/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua đối tượng phát hành và thời gian hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu riêng lẻ phát hành năm 2021. 	100%
16	04A/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	30/08/2023	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua vay vốn tín dụng tại Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM (HDBank) – Chi nhánh Rạch Dừa; - Thông qua thế chấp tài sản để đảm bảo cho các nghĩa vụ vay vốn của Công ty với HDBank; - Thống nhất ủy quyền giao dịch ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng. 	100%
17	05/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	30/08/2023	<ul style="list-style-type: none"> Thông qua thế chấp 04 Giấy CNQSDĐ Long Sơn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. 	100%

18	06/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	06/09/2023	- Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con; - Thông qua chủ trương thực hiện các hợp đồng và giao dịch giữa Công ty với các công ty có liên quan;	100%
19	07/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	04/11/2023	- Thông qua đề nghị Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng thế chấp lô đất A2-1 ở Khu trung tâm đô thị Chí Linh để đảm bảo cho các khoản vay vốn của DICcons tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.	100%
20	08/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	01/12/2023	- Thông qua thế chấp tài sản tại Ngân hàng Liên Doanh Việt Nga để vay vốn tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.	100%
21	09/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	25/12/2023	- Thông qua ký hợp đồng và nội dung hợp đồng chuyển nhượng Khu đất A2-1, Khu trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu.	66,7%
22	10/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	28/12/2023	- Thông qua ký hợp đồng mua các căn hộ thuộc Dự án chung cư A2-1 khu TT Chí Linh, Tp Vũng Tàu.	66,7%
23	11/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	29/12/2023	Thông qua thế chấp tài sản là 2 vận thăng lồng Zoomlion tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để phục vụ vay vốn.	100%
24	12/NQ.NK5- HĐQT. DICcons	29/12/2023	Thông qua việc điều chỉnh loại chứng khoán.	100%

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

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

+ Đề xuất góp ý các vấn đề liên quan đến tổ chức sản xuất kinh doanh với HĐQT.

d) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

- Công ty chưa thành lập các tiểu ban, chỉ có Ủy Ban kiểm toán được lập ra để hỗ trợ công việc cho Hội đồng quản trị.

e) Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

1. Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch HĐQT.
2. Ông Nguyễn Văn Đa – Phó chủ tịch HĐQT
3. Ông Trần Gia Phúc – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.

2. Ủy ban kiểm toán

Ủy Ban kiểm toán gồm 2 thành viên :

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

- Trong năm, Ủy Ban kiểm toán đã tổ chức 03 cuộc họp định kỳ có sự tham dự đầy đủ của các thành viên trong Ủy ban. Tại cuộc họp, Ủy ban kiểm toán đã thống nhất, trình HĐQT phê duyệt kế hoạch kiểm toán nội bộ, chương trình hành động, kế hoạch làm việc và các hoạt động liên quan khác.

- Giám sát, đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh so với kế hoạch được giao của Công ty và các Công ty con.

- Kiểm tra đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán.

- Xem xét sổ sách kế toán, thẩm định Báo cáo tài chính.

- Kiểm tra việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông và các Nghị quyết của HĐQT.

- Giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư, các công trình xây dựng.

- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của từng thành viên Ủy Ban kiểm toán được chi trả theo đúng quy định.

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

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích khác của các thành viên HĐQT đương nhiệm, Ban Tổng giám đốc và ban điều hành:

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua kế hoạch chi trả thù lao và phụ cấp năm 2023 cho HĐQT và bộ phận giúp việc là 1.980.000.000 đồng.

Năm 2023 Công ty thực hiện chi trả thù lao như sau:

S T T	Chức danh	Số người	Kế hoạch năm 2023 (đồng)				Thực hiện năm 2023 (đồng)	Tỷ lệ thực hiện/Kế hoạch (%)
			Thù lao 01 tháng	Số tháng	Thù lao 01 năm/người	Tổng thù lao 01 năm	Tổng thù lao 01 năm	
1	Chủ tịch HĐQT chuyên trách	1	97.000.000	13	1.261.000.000	1.261.000.000	1.265.709.027	100%
2	Phó Chủ tịch HĐQT (tham gia điều hành)	1	28.000.000	13	364.000.000	364.000.000	321.897.437	88%
3	Thành viên HĐQT	4		12	80.000.000	320.000.000	293.333.313	92%
4	Thư ký Hội đồng quản trị	1		12	35.000.000	35.000.000	35.000.000	100%
Tổng cộng						1.980.000.000	1.915.939.777	97%

Báo cáo chi thưởng cho HĐQT (Từ quỹ khen thưởng):

- Chủ tịch HĐQT : 137.392.512 đồng
- Phó chủ tịch HĐQT: 79.679.487 đồng

Báo cáo lương, thưởng và phúc lợi của Ban Tổng giám đốc năm 2023 như sau:

- Tổng giám đốc: 732.227.831 đồng
- Phó Tổng giám đốc (PT tài chính): 523.196.923 đồng
- Phó Tổng giám đốc (PT kỹ thuật): 523.196.923 đồng
- Kế toán trưởng: 469.707.500 đồng

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

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan năm 2023 (tại thời điểm chốt danh sách ngày 29/12/2023):

Stt	Người thực hiện giao dịch	Chức vụ / Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm cổ phiếu
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	

1	Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	574.124	1,63%	546.205	1,04%	Bán cổ phiếu
2	Nguyễn Tuyết Hoa	Phó TGD; Giám đốc tài chính; Người UQ CBTT	104.651	0,2%	108.651	0,21%	Mua cổ phiếu
3	Nguyễn Văn Tuyển	Phó TGD	147.415	0,28%	111.315	0,21%	Bán cổ phiếu
4	Bùi Đình Phong	Người phụ trách quản trị công ty	105.422	0,20%	94.022	0,18%	Bán cổ phiếu
5	Nguyễn Thị Thanh Thủy	Chị dâu Chủ tịch HĐQT	14.442	0,03%	2.142	0,004%	Bán cổ phiếu
6	Phạm Thị Thúy	Vợ Chủ tịch HĐQT	0	0%	600.000	1,14%	Mua cổ phiếu
7	Đình Trường Chinh	Anh trai Bà Đình Ngọc Châu Hương thành viên HĐQT	111.700	0,21%	0	0%	Bán cổ phiếu

Ghi chú:

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

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Ghi chú
01	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	3500592913 (06/04/2021, Sở KH & ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	Ấp Tân Châu, xã Châu Pha, TX Phú Mỹ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.	12/09/2022	71/NQ-HĐQT.DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua vay vốn của Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng DIC để phục vụ sản xuất kinh doanh)	Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTĐNH/2022 ngày 12/09/2022 với giá trị 19,5 tỷ đồng	Công ty con do DICcons nắm giữ trên 96% vốn điều lệ
02	Công ty	Công ty	3502422138	Đường số	14/09/2022	71/NQ-	Cung cấp lắp đặt cửa nhôm	Công ty

	TNHH MTV Vinawindow	con	(Số KH&ĐT tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu)	12, KCN Đông Xuyên, Tp.Vũng Tàu, BRVT	07/09/2023	<p>HĐQT.DICcons ngày 12/09/2022 (Thông qua thực hiện các hợp đồng, giao dịch với công ty liên quan, công ty con)</p> <p>06/NQ.NK5-HĐQT.DICcons ngày 06/09/2023 (Thông qua việc ký hợp đồng giao khoán và giao dịch giữa Công ty với các công ty con)</p>	<p>kính, vách dựng mặt ngoài, lan can kính Chung cư Chí Linh Center theo hợp đồng số 105A/HĐGK. DICcons-VNW ngày 14/09/2022 và các phụ lục hợp đồng số 01-105A/HĐGK. DICcons-VNW ngày 20/04/2023 và số 02-105A/HĐGK. DICcons-VNW ngày 05/05/2023 có tổng giá trị 566 triệu đồng.</p> <p>Cung cấp vật tư theo hợp đồng số 127/HĐGK. DICcons-VNW ngày 07/09/2023 và phụ lục hợp đồng số 01-127/HĐGK. DICcons-VNW có tổng giá trị 923,6 triệu đồng.</p> <p>Cung cấp và lắp đặt cửa nhôm kính công trình Cảng PTSC theo hợp đồng số 133/PTSC/HĐGK.DICCons-VNW ngày 15/09/2023 với giá trị 54,9 triệu đồng.</p>	con do DICcons nắm giữ 100% vốn điều lệ
03	Lê Đình Thắng	Người nội bộ	038076018903 (02/10/2021, Cục Cảnh sát)	86F1 Lê Văn Lộc, P9, TP. Vũng Tàu	21/12/2022	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 62/HĐĐC/A2-SH.28 với giá trị hợp đồng là 16,2 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 8,3 tỷ đồng).	
04	Nguyễn Văn Đa	Người nội bộ	036072003676 (08/06/2017, Cục Cảnh sát)	LK46 Khu Khang Linh, P.10, Tp. Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu	30/12/2022	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 66/HĐĐC/A2-SH.22 với giá trị hợp đồng là 14 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 850 triệu đồng).	
05	Nguyễn Văn Tuyến	Người nội bộ	022081009090 (06/07/2022, Cục Cảnh sát)	Phòng A2-911, Chung cư Lakeside A2, Khu trung tâm đô thị Chí Linh, Phường	30/12/2022	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 67/HĐĐC/A2-SH.28 với giá trị hợp đồng là 7,6 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 1,46 tỷ đồng).	

				Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu				
06	Nguyễn Tuyết Hoa	Người nội bộ	035169003450 (25/04/2021, Cục cảnh sát)	102/12 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu	28/02/2023	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 70/HĐĐC/A2-SH.10 với giá trị hợp đồng là 14,4 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 5 tỷ đồng).	
07	Nguyễn Thị Thanh Phương	Người nội bộ	034180019018 (02/07/2021, Cục Cảnh sát)	25 Tôn Thất Thuyết, Phường 9, Tp. Vũng Tàu	28/02/2023	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 71/HĐĐC/A2-SH.18 với giá trị hợp đồng là 14,6 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 4,4 tỷ đồng).	
08	Bùi Đình Phong	Người nội bộ	030080004765 (27/11/2017, Cục Cảnh sát)	17C/1 Trần Bình Trọng, P. Nguyễn An Ninh, TP Vũng Tàu	28/02/2023	76/NQ-HĐQT.DICcons ngày 21/11/2022 (Thông qua giao dịch giữa người nội bộ với Công ty)	Hợp đồng đặt cọc Chung cư Chí Linh Center số 69/HĐĐC/A2-SH.12 với giá trị hợp đồng là 14,8 tỷ đồng (giá trị giao dịch trong năm 2023 là 3,8 tỷ đồng).	
09	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty có liên quan/liên kết	3500101107 (30/08/2022, Sở KH&ĐT tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu)	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu	25/12/2023 28/12/2023	09/NQ.NK5-HĐQT. DICcons 25/12/2023 Thông qua ký hợp đồng và nội dung hợp đồng chuyển nhượng Khu đất A2-1, Khu trung tâm Chí Linh, thành phố Vũng Tàu. 10/NQ.NK5-HĐQT. DICcons 28/12/2023 Thông qua ký hợp đồng mua các căn hộ thuộc Dự án chung cư A2-1 khu TT Chí Linh, Tp Vũng Tàu.	Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 140/HĐCNA2-1.DIC Group với giá trị hợp đồng là 289,76 tỷ đồng. Hợp đồng mua bán các căn hộ chung cư hình thành trong tương lai ngày 29/12/2023.	Cổ đông sở hữu trên 10 % cổ phiếu có quyền biểu quyết

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

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

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings, được lập Ngày 28 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Nam Việt

Chủ tịch Hội đồng thành viên

Nguyễn Văn Tình

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

Kiểm toán viên

Nguyễn Hoàng Hồ Nam

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Khái quát

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trong năm 2023 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên
Bà Lê Thu Trang	Thành viên
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (Từ ngày 19/05/2023)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Gia Phúc	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Nguyễn Văn Tuyên	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban kiểm toán

Ông Trịnh Đình Cường

Chủ tịch

Bà Lê Thu Trang

Thành viên

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Trần Gia Phúc – Tổng Giám đốc được Ông Lê Đình Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy Ủy quyền số 01/DICcons-GUQ ngày 17 tháng 02 năm 2021.

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng Dic Holdings phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty từ trang 05 đến trang 41 kèm theo.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lê Đình Thắng

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 03 năm 2024

Trần Gia Phúc

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.308.697.117.341	858.240.351.248
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	22.466.068.275	31.495.976.596
1. Tiền	111		16.366.068.275	24.967.554.678
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.100.000.000	6.528.421.918
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.409.865.564	912.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.4a	-	1.288.856.867
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(376.856.867)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	133	V.4b	4.409.865.564	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		343.569.541.190	298.531.897.469
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	244.869.848.096	186.154.301.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	39.494.545.226	79.189.206.077
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	110.010.249.462	54.158.460.039
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(50.805.101.594)	(20.970.070.352)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	930.532.589.709	518.286.550.450
1. Hàng tồn kho	141		931.008.158.152	518.580.195.582
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(475.568.443)	(293.645.132)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.719.052.603	9.013.926.733
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	72.402.194	476.438.696
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.915.162.581	8.114.719.419

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17b	731.487.828	422.768.618
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		369.177.225.387	319.367.063.231
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.456.783.294	3.456.783.294
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.456.783.294	3.456.783.294
II. Tài sản cố định	220		31.266.843.487	25.666.269.232
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	31.254.226.345	25.625.516.306
- Nguyên giá	222		110.347.182.241	99.433.956.396
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(79.092.955.896)	(73.808.440.090)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	12.617.142	40.752.926
- Nguyên giá	228		450.172.500	450.172.500
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(437.555.358)	(409.419.574)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		228.129.895.219	226.334.380.146
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	226.978.429.410	225.250.017.259
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	1.151.465.809	1.084.362.887
IV. Tài sản dài hạn khác	260		106.323.703.387	63.909.630.559
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	61.814.783.965	14.612.369.314

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.13	4.077.841.208	2.127.669.995
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	40.431.078.214	47.169.591.250
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.677.874.342.728	1.177.607.414.479

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		975.842.808.328	582.642.977.213
I. Nợ ngắn hạn	310		963.190.003.435	574.472.870.621
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	184.736.798.855	196.605.177.728
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	19.864.945.230	13.916.711.466
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17a	40.330.617.056	3.906.734.480
4. Phải trả người lao động	314		5.704.067.595	4.856.880.646
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18a	5.091.576.030	2.282.712.499
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19a	369.870.453.454	166.543.687.380
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20a	20.367.017.033	5.114.525.531
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.21a	312.404.591.725	175.213.252.250
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.819.936.457	6.033.188.641
II. Nợ dài hạn	330		12.652.804.893	8.170.106.592
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.18b	3.768.283.054	3.768.283.054
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19b	948.621.952	743.109.761
3. Phải trả dài hạn khác	337	V.20b	411.600.000	791.600.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		V.21b	4.060.000.000	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		842.665.417	331.348.847
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.22	2.621.634.470	2.535.764.930
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		702.031.534.400	594.964.437.266
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23	702.031.534.400	594.964.437.266
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		524.997.230.000	524.997.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.100.707.378	31.100.707.378
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		15.599.194.759	15.599.194.759
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.749.545.599	21.369.002.468
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21.390.583.659	23.222.056.899
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		107.358.961.940	(1.853.054.431)
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		1.584.856.664	1.898.302.661
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.677.874.342.728	1.177.607.414.479

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	577.971.520.153	264.514.410.891
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	641.073.587
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	577.971.520.153	263.873.337.304
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	357.750.197.492	213.211.043.819
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		220.221.322.661	50.662.293.485
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	990.853.791	2.305.117.838
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	16.289.182.560	10.174.462.948
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		16.021.857.560	4.090.959.162
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	1.492.508.614	8.584.218.171
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	61.176.856.366	34.331.373.714
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		142.253.628.912	(122.643.510)
12. Thu nhập khác	31	VI.8	2.697.941.543	2.146.117.407
13. Chi phí khác	32	VI.9	348.992.277	390.977.768
14. Lợi nhuận khác	40		2.348.949.266	1.755.139.639
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		144.602.578.178	1.632.496.129
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.10	38.974.335.687	4.742.388.493
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(1.438.854.643)	(1.055.738.184)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		107.067.097.134	(2.054.154.180)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		107.358.961.940	(1.853.054.431)
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(291.864.806)	(201.099.749)
19. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	2.045	(35)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01	144.602.578.178	1.632.496.129
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định định và phân bổ lợi thế thương mại	02	12.271.458.781	13.035.768.304
- Các khoản dự phòng	03	29.725.967.226	2.670.491.139
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(973.634.155)	(2.638.965.570)
- Chi phí lãi vay	06	16.021.857.560	4.090.959.162
<i>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	201.648.227.590	18.790.749.164
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(75.841.863.280)	79.373.116.151
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(414.156.374.721)	(436.837.749.530)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	218.594.862.163	165.349.294.642
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(46.679.701.815)	(7.088.264.756)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	1.288.856.867	(1.288.368.758)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16.018.296.440)	(3.536.402.852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.057.994.703)	(4.116.866.144)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	20.120.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.213.252.184)	(2.135.780.819)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20	(135.435.536.523)	(191.470.152.902)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(11.319.299.256)	(1.623.865.784)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	14.006.364	909.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.409.865.564)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	869.482.523	1.368.538.968
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30	(14.845.675.933)	653.764.093

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	521.714.704.121	354.825.324.607
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(380.463.364.646)	(327.736.807.084)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.340)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	141.251.304.135	27.088.517.523
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(9.029.908.321)	(163.727.871.286)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	31.495.976.596	195.223.847.882
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	22.466.068.275	31.495.976.596

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 147 người (tại ngày 31/12/2022 là 153 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con được hợp nhất:

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Công ty con

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

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

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

Nghiệp vụ và lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng

khoản kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

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

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

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

Khi lập Báo cáo Tài chính hợp nhất, kế toán căn cứ vào kỳ hạn còn lại (dưới 1 năm hay trên 1 năm kể từ thời điểm báo cáo) để trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn.

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu 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.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí lãi vay đã được vốn hóa vào bất động sản dở dang trong năm nay là 10.076.323.060 đồng (Năm trước là 3.433.891.167 đồng).

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

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

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

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Báo cáo bộ phận

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

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

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

21. Bên liên quan

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

22. Sử dụng các ước tính kế toán

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	341.495.356	858.586.584
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.024.572.919	23.242.208.094
Tiền đang chuyển	-	866.760.000
Các khoản tương đương tiền (*)	6.100.000.000	6.528.421.918
Cộng	22.466.068.275	31.495.976.596

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,6%/năm đến 5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 lãi suất từ 3,8%/năm đến 5,1%/năm).

2. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	4.815.024.733	4.934.024.733

	31/12/2023	01/01/2023
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	92.850.123.487
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	21.712.621.427
- Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	5.666.924.920
- Tổng Công ty CP Dịch vụ Kỹ thuật Dầu khí Việt Nam (PTSC)	33.105.592.243	-
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng khác (*)	39.711.240.647	42.837.459.216
Cộng	244.869.848.096	186.154.301.705

Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan

- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	110.346.045.083	18.153.147.922
Cộng	110.346.045.083	18.153.147.922

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có phải thu khách hàng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	30.000.000.000
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
- Các nhà cung cấp khác (*)	9.494.545.226	13.319.949.677
Cộng	39.494.545.226	79.189.206.077

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan

- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	-	35.869.256.400
Cộng	-	35.869.256.400

(*)Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản trả trước nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, ngoài khoản đã dự phòng nợ phải thu khó đòi như thuyết minh V.5 không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Đầu tư tài chính

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Gia (mã CK: AGG) – 30.000 cổ phiếu	-	-	-	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)
Cộng	-	-	-	1.288.856.867	912.000.000	(376.856.867)

	31/12/2023	01/01/2023
b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	4.409.865.564	-
Cộng	4.409.865.564	-

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn đáo hạn ban đầu dưới 12 tháng và hưởng lãi suất 5,9%/năm.

5. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	79.315.560.306	(28.583.737.999)	124.633.178.011	(9.150.313.920)
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	20.266.306.487	(5.240.647.069)	92.850.123.487	(550.793.559)

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi số	Dự phòng	Giá trị ghi số	Dự phòng
- Doanh nghiệp tư nhân Du lịch Kiều Anh	-	-	3.000.000.000	(600.000.000)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du lịch Hồng Phúc	3.325.771.871	-	21.712.621.427	(956.808.614)
- Công ty TNHH Laimian	33.299.867.032	(8.489.617.391)	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	9.041.061.450	(4.294.504.189)	-	-
- Các khách hàng khác	13.382.553.466	(10.558.969.350)	7.070.433.097	(7.042.711.747)
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	33.662.189.531	(11.779.058.640)	1.961.927.749	(1.799.827.749)
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	(648.000.000)	648.000.000	(648.000.000)
- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Sagen	357.000.000	(357.000.000)	357.000.000	(249.900.000)
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	30.000.000.000	(9.000.000.000)	-	-
- Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	1.203.389.760	(601.694.880)	-	-
- Các khách hàng khác	1.453.799.771	(1.172.363.760)	956.927.749	(901.927.749)
c) Phải thu ngắn hạn khác	10.908.060.776	(10.442.304.955)	10.538.060.776	(10.019.928.683)
c1) Tạm ứng	60.957.062	(30.478.531)	60.957.062	(18.287.119)
c2) Phải thu khác	10.847.103.714	(10.411.826.424)	10.477.103.714	(10.001.641.564)
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	(9.374.212.500)	9.374.212.500	(9.374.212.500)
- Các khoản khác	1.472.891.214	(1.037.613.924)	1.102.891.214	(627.429.064)
Cộng	123.885.810.613	(50.805.101.594)	137.133.166.536	(20.970.070.352)

6. Phải thu khác

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	110.010.249.462	54.158.460.039
Tạm ứng	17.167.666.864	16.877.490.603
- Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.000.000.000
- Các nhân viên khác	1.167.666.864	877.490.603

Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	23.515.924.477	21.866.030.331
- Bà Hoàng Thị Oanh	20.000.000.000	20.000.000.000
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	3.515.924.477	1.866.030.331
Phải thu ngắn hạn khác	69.326.658.121	15.414.939.105
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
- Các khoản phải thu khác	3.190.941.621	6.040.726.605
b) Dài hạn	3.456.783.294	3.456.783.294
Ký quỹ ký cược dài hạn	3.456.783.294	3.456.783.294
Cộng	113.467.032.756	57.615.243.333
c) Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	56.761.504.000	-
Ông Lê Đình Thắng	-	133.040.005
Ông Nguyễn Văn Đa	-	20.000.004
Ông Trần Gia Phúc	16.000.000.000	16.064.817.002
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	-	39.930.000
Ông Nguyễn Văn Tuyển	-	39.930.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	-	35.970.000
Ông Bùi Đình Phong	-	34.189.998
	72.761.504.000	16.367.877.009

7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	11.475.308.745	(181.923.311)	11.731.737.811	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	566.490.543.593	-	408.311.399.376	-
Chung cư Ruby Tower	86.759.403.011	-	84.453.271.018	-

Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	355.697.529.670	-	244.737.761.142	-
Dự án 46 căn shophouse An Sương	11.445.764.700	-	30.857.691.428	-
Khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu	97.645.451.162	-	-	-
Các Dự án khác	14.942.395.050	-	48.262.675.788	-
Thành phẩm	1.128.132.219	(293.645.132)	1.141.515.968	(293.645.132)
Hàng hoá bất động sản	351.914.173.595	-	97.395.542.427	-
Dự án Gò Cát	4.014.400.000	-	4.014.400.000	-
Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-
Dự án Long Toàn	98.783.832.042	-	85.932.346.078	-
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	172.454.594.804	-	-	-
Dự án khu du lịch Hải Minh	69.212.550.400	-	-	-
Cộng	931.008.158.152	(475.568.443)	518.580.195.582	(293.645.132)
Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ	3.391.124.152	(475.568.443)	3.391.124.152	(293.645.132)
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	7.448.796.349	-	7.448.796.349	-

(i) Dự án ấp Ông Trịnh - Tân Thành đã được DIC Cons. thế chấp cho khoản vay của Công ty TNHH MTV Vinawindow tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16.131.281.858	35.767.234.128	11.077.646.071	895.188.848	35.562.605.491	99.433.956.396
Mua trong năm	-	11.026.020.000	-	-	107.500.000	11.133.520.000
Thanh lý, nhượng bán	16.131.281.858	46.793.254.128	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	16.131.281.858	35.767.234.128	11.077.646.071	895.188.848	35.449.811.336	110.347.182.241
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	10.424.548.939	25.736.960.669	7.243.083.753	575.592.958	29.828.253.771	73.808.440.090

Khấu hao trong năm	720.048.595	2.585.442.063	549.023.813	127.179.412	1.523.116.078	5.504.809.961
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(220.294.155)	(220.294.155)
Số dư cuối năm	11.144.597.534	28.322.402.732	7.792.107.566	702.772.370	31.131.075.694	79.092.955.896
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	5.706.732.919	10.030.273.459	3.834.562.318	319.595.890	5.734.351.720	25.625.516.306
Tại ngày cuối năm	4.986.684.324	18.470.851.396	3.285.538.505	192.416.478	4.318.735.642	31.254.226.345

	31/12/2023	01/01/2023
Giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay	13.429.756.573	7.782.849.164
Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	48.063.147.346	37.550.214.993

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất
<i>Nguyên giá</i>	
Số dư đầu năm	450.172.500
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	450.172.500
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	
Số dư đầu năm	409.419.574
Khấu hao trong năm	28.135.784
Số dư cuối năm	437.555.358
<i>Giá trị còn lại</i>	
Tại ngày đầu năm	40.752.926
Tại ngày cuối năm	12.617.142

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

	31/12/2023	01/01/2023
Các Dự án Bất động sản đang đầu tư		
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593
Cộng	226.978.429.410	225.250.017.259
Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ (i)	226.978.429.410	225.250.017.259
Khu công nghiệp Long Sơn	62.093.305.297	60.521.666.666
Khu nhà ở đường 2/9	164.885.124.113	164.728.350.593

(i) Dự án Khu công nghiệp Long Sơn và Khu nhà ở đường 2/9 đã được DIC Cons thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng Liên doanh Việt Nga.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí hạ cote 30 Mỏ đá Châu Pha	965.686.553	965.686.553
Sửa chữa văn phòng Vinawindow	41.279.256	118.676.334
Phần mềm Fast Business	144.500.000	-
Cộng	1.151.465.809	1.084.362.887

12. Chi phí trả trước

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	72.402.194	476.438.696
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.629.630	-
Chi phí mua bảo hiểm	-	33.479.399
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	67.772.564	442.959.297
b) Dài hạn	61.814.783.965	14.612.369.314
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.358.166.617	8.208.896.817



	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Chi phí sửa chữa thường xuyên	255.151.460	97.702.798
Chi phí môi giới Dự án Long Toàn - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	2.367.926.365	2.367.926.365
Chi phí môi giới Dự án chung cư Vung Tau Centre Point - chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản	39.748.994.914	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.084.544.609	3.937.843.334
Cộng	<u>61.887.186.159</u>	<u>15.088.808.010</u>

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	4.077.841.208	2.127.669.995
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>4.077.841.208</u>	<u>2.127.669.995</u>

14. Lợi thế thương mại

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Số đầu năm	47.169.591.250	53.908.104.286
Tăng trong năm	-	-
Phân bổ trong năm	(6.738.513.036)	(6.738.513.036)
Số cuối năm	<u>40.431.078.214</u>	<u>47.169.591.250</u>

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Công ty TNHH Kim Hưng Phát	7.547.893.223	15.326.537.219

Công ty CP Cơ khí Xây dựng Thương mại Đại Dũng	4.080.248.052	22.080.248.052
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	63.853.197.383	19.627.861.541
Ông Nguyễn Vũ Hưng	-	30.896.600.000
Công ty CP Kỹ thuật Nam Thuận Phát	-	8.692.573.038
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	28.044.861.500	28.394.698.822
Các nhà cung cấp khác (*)	81.210.598.697	71.586.659.056
Cộng	184.736.798.855	196.605.177.728

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có phải trả người bán nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng 2, TP. Vũng Tàu	6.888.781.543	7.715.217.811
Công ty CP Dịch vụ Quốc tế Năm Sao	-	5.008.118.583
Công ty TNHH OSC - Duxton (VIETNAM)	11.777.446.501	-
Các khách hàng khác	1.198.717.186	1.193.375.072
Cộng	19.864.945.230	13.916.711.466

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
a) Phải nộp	3.906.734.480	41.333.169.630	4.909.287.054	40.330.617.056
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	189.500.465	356.103.982	545.604.447	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.363.064.013	39.012.280.565	3.057.994.703	39.317.349.875
- Thuế thu nhập cá nhân	12.338.202	400.007.116	397.141.647	15.203.671

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.780.090	869.851.465	871.631.555	-
- Các loại thuế khác	340.051.710	685.926.502	27.914.702	998.063.510
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.000.000	9.000.000	-
b) Phải thu	422.768.618	(49.391.950)	259.327.260	731.487.828
- Thuế giá trị gia tăng nộp thừa ở Công ty con	-	(28.403.195)	45.905.504	74.308.699
- Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa ở Công ty con	25.960.458	(37.944.878)	-	63.905.336
- Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	16.956.123	16.956.123	5.635.855	5.635.855
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất nộp thừa ở Công ty con	-	-	207.785.901	207.785.901
- Thuế tài nguyên nộp thừa ở Công ty con	379.852.037	-	-	379.852.037

18. Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	5.091.576.030	2.282.712.499
- Công trình Chung cư Đông Thuận 1 và 2	15.959.081	643.718.258
- Chi phí hoa hồng môi giới Dự án đất Long Toàn	913.117.091	913.117.091
- Công trình Odyssey	-	474.261.550
- Dự án Poseidon Vũng Tàu	-	251.615.600
- Khu công viên Ao Cá	1.230.592.247	-
- Công trình Viettel	1.220.054.184	-
- Công trình PTSC	1.502.422.325	-
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	209.431.102	-

	31/12/2023	01/01/2023
b) Dài hạn	3.768.283.054	3.768.283.054
- Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò cát)	3.768.283.054	3.768.283.054
Cộng	8.859.859.084	6.050.995.553

19. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	369.870.453.454	166.543.687.380
- Chung cư Ruby Tower	70.427.972.075	69.627.014.147
- Công trình Resort Lăng Cô Huế	-	4.238.176.984
- Dự án Đất Long Toàn	9.095.346.723	11.222.235.898
- Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	286.951.235.094	81.436.260.351
- Dự án xây nhà Gò Cát	3.375.899.562	-
- Doanh thu chưa thực hiện khác	20.000.000	20.000.000
b) Dài hạn	948.621.952	743.109.761
- Dự án Vienna Town	948.621.952	743.109.761
Cộng	370.819.075.406	167.286.797.141
c) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn với các bên liên quan		
Dự án chung cư Vung Tau Centre Point	26.984.372.818	5.520.760.893
- Ông Lê Đình Thắng	10.025.304.545	2.411.984.529
- Ông Nguyễn Văn Đa	2.517.867.273	2.017.867.273
- Ông Nguyễn Văn Tuyển	2.416.186.818	1.090.909.091
- Bà Nguyễn Tuyết Hoa	4.545.454.545	-
- Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	4.002.702.545	-
- Ông Bùi Đình Phong	3.476.857.092	-

	31/12/2023	01/01/2023
Chung cư Ruby Tower	2.340.363.636	1.790.727.272
- Ông Nguyễn Văn Đa	1.358.545.455	1.085.818.182
- Ông Bùi Đình Phong	981.818.181	704.909.090
Cộng	29.324.736.454	7.311.488.165

20. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
a) Ngắn hạn	20.367.017.033	5.114.525.531
- Kinh phí công đoàn	158.858.749	232.901.636
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.625.000.000	2.010.000.000
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	15.000.000.000	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn khác	625.000.000	2.010.000.000
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông	15.850.560	15.885.900
- Phải trả ngắn hạn khác	4.567.307.724	2.855.737.995
Ông Đặng Minh Phương	738.413.894	738.413.894
Phải trả lãi vay	648.010.494	644.449.374
Ông Lê Đức Trung	600.000.000	-
Công ty CP Bất động sản SG Holdings	555.000.000	-
Phải trả khác	2.025.883.336	1.472.874.727
b) Dài hạn	411.600.000	791.600.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	411.600.000	791.600.000
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	-	380.000.000
Công ty CP TM DV Nhất Trần	-	186.000.000
Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	165.600.000	165.600.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn khác	246.000.000	60.000.000
Cộng	20.778.617.033	5.906.125.531

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả khác nào quá hạn chưa thanh toán.

21. Các khoản vay

a) Vay ngắn hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	175.213.252.250	515.914.704.121	379.883.364.646	311.244.591.725
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽¹⁾	104.433.374.461	335.135.027.480	233.473.877.482	206.094.524.459
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga ⁽²⁾	50.000.000.000	99.707.911.789	83.335.028.671	66.372.883.118
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	20.779.877.789	-	20.779.877.789	-
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á ⁽³⁾	-	81.071.764.852	42.294.580.704	38.777.184.148
Vay dài hạn đến hạn trả	-	1.740.000.000	580.000.000	1.160.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽⁴⁾	-	1.740.000.000	580.000.000	1.160.000.000
Cộng	175.213.252.250	517.654.704.121	380.463.364.646	312.404.591.725

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/601139/HĐTĐ ngày 12/01/2023. Hạn mức tín dụng là 320 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 265 tỷ đồng, Hạn mức thấu chi: 15 tỷ đồng. Lãi suất vay: 8,5% -10%/năm. Thời hạn vay: 12 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 206.094.524.459 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo theo Biên bản định giá lại tài sản thế chấp số 01/2022/601139/BBĐGL tháng 11/2022, tổng giá trị tài sản đảm bảo 24,02 tỷ đồng; Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số theo hợp đồng mua bán số 206/2023/HĐKT/DIC HOLDINGS-MG ngày 06/02/2023; Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn mở tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Tài sản bên thứ 3 của Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng bảo đảm là Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại phường Nguyễn An Ninh, TP.Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trị giá định giá 466 tỷ đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/13820718/HĐTĐ ngày 20/09/2023.

Thời hạn vay: dưới 12 tháng, tùy theo từng khế ước nhận nợ.

Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động.

Số dư vay tại ngày 31/12/2023: 2.088.680.918 đồng.

Lãi suất: 8,5 %/năm.

Tài sản đảm bảo: Thế chấp bằng quyền sử dụng đất của Công ty CP Xây dựng Dic Holdings số AD 077222 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 10/10/2005, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: ấp Ông Trịnh, xã Tân Phước, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 21.925,5 m2.

Giá trị tài sản đảm bảo: 4.477.000.000 đồng.

(2) Vay Ngân hàng Liên doanh Việt Nga:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 42/2022/HĐTD ngày 10/11/2022. Hạn mức tín dụng: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất: 8,5% -11,55%/năm. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 66.372.883.118 đồng.

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

(3) Vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số REF2309300194/HĐHMTDLT ngày 13/04/2023. Hạn mức tín dụng: 200 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 100 tỷ đồng; Hạn mức bảo lãnh: 100 tỷ đồng. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng. Lãi suất: 9,5%-10,7%/năm. Vay để bổ sung vốn thi công cho công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 38.777.184.148 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bởi Hợp đồng thi công xây dựng 0301/2022/OSC-DIC thực hiện gói thầu thi công kết cấu bê tông cốt thép phần hầm và thân tại công trình tổ hợp khách sạn 5 sao Double Tree By Hilton Vũng Tàu giữa Công ty CP Xây dựng DIC Holdings và Công ty TNHH OSC-Duxton (VIETNAM).

b) Vay dài hạn	01/01/2023	Trong kỳ		31/12/2023
		Tăng	Giảm	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ⁽⁴⁾	-	5.800.000.000	1.740.000.000	4.060.000.000
Cộng	-	5.800.000.000	1.740.000.000	4.060.000.000

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2023/601139/HĐTD ngày 28/04/2023. Hạn mức tín dụng là 5,8 tỷ đồng. Lãi suất vay: 10,4%/năm và điều chỉnh thả nổi 6 tháng/lần. Thời hạn vay: 60 tháng. Vay để Mua 2 bộ cần cầu cầu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A. Số dư nợ vay tại 31/12/2023 là 5.220.000.000 đồng. Phân loại vay dài hạn đến hạn trả : 1.160.000.000 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng 2 bộ cần cầu cầu tháp Zoom Lion Model WA 6013-8A.

22. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	1.824.124.121	1.824.124.121
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	797.510.349	711.640.809
Cộng	2.621.634.470	2.535.764.930

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	31.099.763.897	13.951.311.884	54.810.818.399	2.099.402.410	601.961.296.590
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	24.997.230.000	-	-	(24.997.230.000)	-	-
Lỗ trong năm 2022	-	-	-	(1.853.054.431)	(201.099.749)	(2.054.154.180)
Trích lập các quỹ	-	-	1.647.882.875	(6.591.531.500)	-	(4.943.648.625)
Biến động khác	-	943.481	-	-	-	943.481
Số dư đầu năm trước	524.997.230.000	31.100.707.378	15.599.194.759	21.369.002.468	1.898.302.661	594.964.437.266
Số dư đầu năm nay	524.997.230.000	31.100.707.378	15.599.194.759	21.369.002.468	1.898.302.661	594.964.437.266
Lãi trong năm 2023	-	-	-	107.358.961.940	(291.864.806)	107.067.097.134
Biến động khác	-	-	-	21.581.191	(21.581.191)	-
Số dư cuối năm nay	524.997.230.000	31.100.707.378	15.599.194.759	128.749.545.599	1.584.856.664	702.031.534.400

Trong năm 2023, Công ty không phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ.2023 ngày 19/05/2023.

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	524.997.230.000	500.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	24.997.230.000

Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	524.997.230.000	524.997.230.000
Cổ tức đã chia	-	24.997.230.000

c) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	52.499.723	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	52.499.723	52.499.723
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	52.499.723	52.499.723
- Cổ phiếu phổ thông	52.499.723	52.499.723

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

7. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý	5.674.664.085	5.674.664.085
Bà Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	114.991.409	114.991.409
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Ông Đặng Văn Hoà	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
Bà Trần Thị Duyên	40.784.000	40.784.000
Công ty TNHH TM DV Thanh Châu	2.441.799.074	2.441.799.074
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	1.680.688.455	1.680.688.455

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

a) Doanh thu	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	8.036.392.077	7.027.775.675
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.583.928.295	4.274.990.589
Doanh thu hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	34.346.935.744
Doanh thu cửa nhựa	351.169.262	3.380.881.944
Cộng	577.971.520.153	264.514.410.891

b) Doanh thu đối với các bên liên quan	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	263.545.000.000	2.255.611.745
Cộng	263.545.000.000	2.255.611.745

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Hàng bán bị trả lại	-	641.073.587
Cộng	-	641.073.587

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng	8.036.392.077	7.027.775.675
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.583.928.295	4.274.990.589
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	302.776.323.317	215.483.826.939
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	264.223.707.202	33.705.862.157
Doanh thu thuần kinh doanh cửa nhựa	351.169.262	3.380.881.944
Cộng	577.971.520.153	263.873.337.304

4. Giá vốn hàng bán

a) Giá vốn	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hoá đã bán	10.477.831.409	9.400.441.727
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	622.881.743	982.664.429
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	283.747.013.876	178.287.946.846
Giá vốn Bất động sản đầu tư	62.412.583.095	21.700.724.561
Giá vốn của cửa nhựa	307.964.058	2.734.036.453
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	181.923.311	105.229.803
Cộng	357.750.197.492	213.211.043.819

b) Giá vốn đối với các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	61.733.875.893	2.255.581.253
Cộng	61.733.875.893	2.255.581.253

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	959.627.791	1.279.725.963
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	450.148.698
Lãi chênh lệch tỷ giá	31.226.000	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	575.243.177
Cộng	990.853.791	2.305.117.838

6. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	16.021.857.560	4.090.959.162
Lãi chậm thanh toán	500.000.000	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	144.181.867	5.706.646.919

Dự phòng / (Hoàn nhập dự phòng) giảm giá các khoản đầu tư	(376.856.867)	376.856.867
Cộng	16.289.182.560	10.174.462.948

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a) Chi phí bán hàng	1.492.508.614	8.584.218.171
Chi phí cho nhân viên bán hàng	566.487.698	671.293.393
Chi phí bảo hành	761.554.287	1.637.365.862
Chi phí hoa hồng môi giới	-	5.829.262.544
Chi phí vận chuyển	156.005.455	414.926.853
Chi phí bán hàng khác	8.461.174	31.369.519
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	61.176.856.366	34.331.373.714
Chi phí nhân viên quản lý	14.144.458.738	14.712.907.039
Các khoản chi phí quản lý khác	10.458.853.350	10.691.549.170
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	29.835.031.242	2.188.404.469
Lợi thế thương mại	6.738.513.036	6.738.513.036

8. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ thanh lý tài sản	14.006.364	909.090.909
Tiền phạt vi phạm an toàn lao động	124.500.000	-
Phí thay đổi thông tin	31.818.182	124.727.274
Hoàn nhập thuế tài nguyên môi trường	-	1.079.095.938
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.539.228.242	-
Xóa nợ phải trả	494.344.880	-
Tiền thuế đất được giảm	402.592.946	-
Các khoản khác	91.450.929	33.203.286
Cộng	2.697.941.543	2.146.117.407

9. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt vi phạm hợp đồng	334.500.000	60.000.000
Lãi chậm nộp thuế, truy thu thuế	11.538.631	307.111.240
Lãi chậm nộp Bảo hiểm xã hội	2.953.646	19.082.597
Chi phí khác	-	4.783.931
Cộng	348.992.277	390.977.768

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	38.974.335.687	4.702.544.722
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành các năm trước	-	39.843.771
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	38.974.335.687	4.742.388.493
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.438.854.643)	(1.055.738.184)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.438.854.643)	(1.055.738.184)

11. Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	107.358.961.940	(1.853.054.431)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	107.358.961.940	(1.853.054.431)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	52.499.723	52.499.723
Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (EPS)	2.045	(35)

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	359.205.451.602	271.804.999.225
Chi phí nhân công	102.329.686.297	77.840.581.328
Chi phí khấu hao tài sản cố định	12.271.458.781	13.035.768.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.808.270.075	32.431.874.964
Chi phí khác bằng tiền	37.406.380.990	21.555.473.402
Cộng	560.021.247.745	416.668.697.223

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

	<u>Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022</u>
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	24.997.230.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
--	----------------	------------------

	VND	VND
Vay theo kế ước thông thường	521.714.704.121	354.825.324.607

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Trả tiền nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(380.463.364.646)	(327.736.807.084)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

2. Thông tin về các bên liên quan

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

Thành viên		Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị			
Ông Lê Đình Thắng (Thù lao)	Chủ tịch HĐQT	1.265.709.027	1.228.736.905
Ông Lê Đình Thắng (Thưởng)	Chủ tịch HĐQT	137.392.512	-
Ông Nguyễn Văn Đa (Thù lao)	Phó Chủ tịch HĐQT	692.839.744	663.903.852
Ông Nguyễn Văn Đa (Thưởng)	Phó Chủ tịch HĐQT	79.679.487	-

Thành viên		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	79.999.980	64.000.000
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	16.000.000
Ông Trịnh Đình Cường	Thành viên	80.000.000	64.000.000
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 22/04/2022)	80.000.000	48.000.000
Bà Đinh Ngọc Châu Hương	Thành viên (từ ngày 19/05/2023)	53.333.333	-
Thù lao của thành viên Ủy Ban Kiểm toán			
Ông Trịnh Đình Cường	Chủ tịch	-	-
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên (đến ngày 22/04/2022)	-	-
Bà Lê Thu Trang	Thành viên (từ ngày 08/06/2022)	-	-
Ban Tổng Giám đốc			
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Trần Gia Phúc		857.338.942	765.342.289
Những người quản lý khác		1.548.632.288	1.388.288.782
Cộng		4.238.271.828	4.062.964.564

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	289.759.294.060	2.481.172.920
		Trả trước cho người bán về cung cấp sản phẩm	-	35.869.256.400
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	189.000.000.000	-

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Năm nay	Năm trước
		Phải thu ngắn hạn khác	20.892.247.600	-
Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	8.374.652.018	2.653.182.982
		Phải thu ngắn hạn khác	-	133.040.005
Nguyễn Văn Đa	Phó Chủ tịch HĐQT	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	550.000.000	2.219.654.000
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	300.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	20.000.004
Trần Gia Phúc	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Phải thu ngắn hạn khác	-	64.817.002
Nguyễn Tuyết Hoa	Giám đốc Tài chính - Phó Tổng Giám	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	5.000.000.000	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Văn Tuyển	Phó Tổng Giám đốc	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	1.457.805.500	1.200.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	-	39.930.000
Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	4.402.972.800	-
		Phải thu ngắn hạn khác	-	35.970.000
Bùi Đình Phong	Thư ký HĐQT	Tam ứng	20.000.000	-
		Tiền đặt cọc chung cư Vung Tau Centre Point	3.824.542.801	-
		Tiền đặt cọc Chung cư Ruby Tower	304.600.000	-

3. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Bộ phận Kinh doanh VLXD.

Bộ phận Kinh doanh Dịch vụ cho thuê mặt bằng.

Bộ phận Kinh doanh Xây dựng.

Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.

Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

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

Năm nay	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	8.036.392.077	2.583.928.295	302.776.323.317	264.223.707.202	351.169.262	577.971.520.153
Chi phí bộ phận	(10.659.754.720)	(622.881.743)	(283.747.013.876)	(62.412.583.095)	(307.964.058)	(357.750.197.492)
Kết quả kinh doanh	(2.623.362.643)	1.961.046.552	19.029.309.441	201.811.124.107	43.205.204	220.221.322.661
Doanh thu tài chính						990.853.791
Chi phí tài chính						(16.289.182.560)
Chi phí bán hàng						(1.492.508.614)
Chi phí QLDN						(61.176.856.366)
Thu nhập khác						2.697.941.543
Chi phí khác						(348.992.277)
Thuế TNDN hiện hành						(38.974.335.687)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả						1.438.854.643
Lợi nhuận sau thuế						107.067.097.134
Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	7.027.775.675	4.274.990.589	215.483.826.939	33.705.862.157	3.380.881.944	263.873.337.304
Chi phí bộ phận	(9.505.671.530)	(982.664.429)	(178.287.946.846)	(21.700.724.561)	(2.734.036.453)	(213.211.043.819)
Kết quả kinh doanh	(2.477.895.855)	3.292.326.160	37.195.880.093	12.005.137.596	646.845.491	50.662.293.485
Doanh thu tài chính						2.305.117.838

Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Chi phí tài chính						(10.174.462.948)
Chi phí bán hàng						(8.584.218.171)
Chi phí QLDN						(34.331.373.714)
Thu nhập khác						2.146.117.407
Chi phí khác						(390.977.768)
Thuế TNDN hiện hành						(4.742.388.493)
Chi phí thuế TNDN hoàn lại phải trả						1.055.738.184
Lợi nhuận sau thuế						(2.054.154.180)

4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.7, V.8, V.10 và V.21). Công ty nhận tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2022 và vào ngày 31/12/2023 (xem thuyết minh V.20).

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

6. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Trên đây là toàn văn báo cáo thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng DIC Holdings.

Trân trọng ./.

Vũng Tàu, ngày 16 tháng 04 năm 2024
CÔNG TY CP XÂY DỰNG DIC HOLDINGS
 Người đại diện theo pháp luật



CHỦ TỊCH HĐQT
Lê Đình Thắng