

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**MẪU SỐ B 01-DN**  
 Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>87,285,698,523</b>	<b>78,706,189,992</b>
<b>I- TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN</b>	<b>110</b>		<b>3,922,009,496</b>	<b>5,361,603,745</b>
1- Tiền	111	V.01	3,922,009,496	5,361,603,745
2- Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN</b>	<b>120</b>	V.02	-	-
<b>III- CÁC KHOẢN PHẢI THU</b>	<b>130</b>		<b>62,607,574,404</b>	<b>44,396,953,704</b>
1- Phải thu của khách hàng	131		52,351,046,304	32,951,371,680
2- Trả trước cho người bán	132		9,782,887,068	11,497,407,781
5- Các khoản phải thu khác	135	V.03	1,521,312,344	595,940,358
6- Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(1,047,671,312)	(647,766,115)
<b>IV- HÀNG TỒN KHO</b>	<b>140</b>		<b>18,026,571,641</b>	<b>26,486,806,948</b>
1- Hàng tồn kho	141	V.04	18,026,571,641	26,486,806,948
<b>V- TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC</b>	<b>150</b>		<b>2,729,542,982</b>	<b>2,460,825,595</b>
1- Chi phí trả trước ngắn hạn	151		256,813,135	365,677,399
2- Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	231,390,758
3- Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.05	-	-
4- Tài sản ngắn hạn khác	158		2,472,729,847	1,863,757,438
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>61,778,760,722</b>	<b>53,400,416,152</b>
<b>I- CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>	<b>220</b>		<b>51,817,029,701</b>	<b>48,135,401,768</b>
1- Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	45,472,883,219	39,136,789,305
- Nguyên giá	222		73,224,718,399	62,020,416,268
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27,751,835,180)	(22,883,626,963)
4- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	6,344,146,482	8,998,612,463
<b>III- BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ</b>	<b>240</b>	V.12	-	-
- Nguyên giá	241		-	-
<b>IV- CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN</b>	<b>250</b>		<b>6,151,500,000</b>	<b>2,151,500,000</b>
2- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6,000,000,000	2,000,000,000
3- Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	151,500,000	151,500,000
<b>V- TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC</b>	<b>260</b>		<b>3,810,231,021</b>	<b>3,113,514,384</b>
1- Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	3,810,231,021	3,113,514,384
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>149,064,459,245</b>	<b>132,106,606,144</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>89,544,404,465</b>	<b>72,966,151,143</b>
<b>I- NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>310</b>		<b>80,326,677,840</b>	<b>67,238,801,143</b>
1- Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	50,499,800,994	36,372,021,028
2- Phải trả người bán	312		25,785,366,338	24,548,967,399
3- Người mua trả tiền trước	313		1,629,359,490	4,192,319,750
4- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	1,923,150,527	1,573,627,746
5- Phải trả người lao động	315		29,491,594	11,544,657
6- Chi phí phải trả	316	V.17		-
9- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	379,739,242	432,642,695
10- Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			-
11- Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		79,769,655	107,677,868
<b>II- NỢ DÀI HẠN</b>	<b>330</b>		<b>9,217,726,625</b>	<b>5,727,350,000</b>
1- Phải trả dài hạn người bán	331			-
2- Phải trả dài hạn nội bộ	332	V.19		-
3- Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4- Vay và nợ dài hạn	334	V.20	9,230,000,000	5,727,350,000
5- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.21	-	-
6- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		(12,273,375)	
<b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>59,520,054,780</b>	<b>59,140,455,001</b>
<b>I- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>410</b>	V.22	<b>59,520,054,780</b>	<b>59,140,455,001</b>
1- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		50,000,000,000	50,000,000,000
2- Thặng dư vốn cổ phần	412		7,408,000,000	7,408,000,000
7- Quỹ đầu tư phát triển	417		453,264,365	453,264,365
8- Quỹ dự phòng tài chính	418		673,306,541	673,306,541
10- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		985,483,874	605,884,095
11- Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
<b>II- NGUỒN KINH PHÍ, QUỸ KHÁC</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>149,064,459,245</b>	<b>132,106,606,144</b>

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2013

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý IV năm 2013**

**MÃ SỐ: B 02-DN**  
 Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	T.M	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.24	44,432,201,834	21,402,899,026	166,053,004,038	96,677,674,050
2. Các khoản giảm trừ	03				0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp d.vụ	10		44,432,201,834	21,402,899,026	166,053,004,038	96,677,674,050
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.25	40,332,566,898	19,340,772,559	152,786,182,804	83,926,053,486
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		4,099,634,936	2,062,126,467	13,266,821,234	12,751,620,564
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	4,144,307	4,560,445	16,751,061	38,608,796
7. Chi phí tài chính	22	VI.27	1,345,306,176	1,093,976,119	5,824,299,869	4,904,626,733
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		1,345,306,176	1,093,976,119	5,824,299,869	4,904,626,733
8. Chi phí bán hàng	24		405,341,277	261,499,215	2,063,700,397	1,204,428,889
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,191,886,883	1,325,519,093	4,987,596,332	4,729,566,556
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,161,244,907	(614,307,515)	407,975,697	1,951,607,182
11. Thu nhập khác	31			6,216,000	1,075,685,367	6,216,000
12. Chi phí khác	32		2,600,000	5,300,000	129,952,000	126,200,000
13. Lợi nhuận khác	40		(2,600,000)	916,000	945,733,367	(119,984,000)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	VI.28	1,158,644,907	(613,391,515)	1,353,709,064	1,831,623,182
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		145,155,613		170,351,133	303,282,221
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,013,489,294	(613,391,515)	1,183,357,931	1,528,340,961
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70					

**NGƯỜI LẬP BIỂU**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2013  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Phương pháp trực tiếp)  
**QUÝ IV NĂM 2013**

**MẪU SỐ: B 03-DN**  
Đơn vị: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	155,507,622,358	109,295,047,979
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(140,803,494,243)	(82,289,512,911)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(9,140,401,921)	(8,112,641,113)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(6,089,662,901)	(4,907,127,525)
5. Tiền chi nộp thuế TNDN	05	(17,863,200)	(408,468,015)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	3,832,331,491	2,424,139,969
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(14,565,673,725)	(11,898,457,151)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(11,277,142,141)</b>	<b>4,102,981,233</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(7,789,456,390)	(2,787,300,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2,000,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16,751,061	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(7,772,705,329)</b>	<b>(4,787,300,000)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	156,142,802,243	87,314,928,129
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(138,524,645,652)	(83,511,574,751)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7,000,000)	(5,000,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>17,611,156,591</b>	<b>(1,196,646,622)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(1,438,690,879)</b>	<b>(1,880,965,389)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>5,360,700,375</b>	<b>7,241,665,764</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3,922,009,496</b>	<b>5,360,700,375</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2013  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3600692809 đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 08 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 13 tháng 10 năm 2010. Vốn điều lệ của Công ty hiện nay là 50 tỷ đồng, được chia thành 5 triệu cổ phần bằng nhau, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 126 người.

Công ty đã niêm yết toàn bộ số cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là DID.

#### **Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

### **II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

#### **Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam.

Các Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

#### **Kỳ kế toán**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

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

Công ty đã tuân thủ các chuẩn mực kế toán hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

Báo cáo tài chính được lập theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính, hướng dẫn sửa đổi bổ sung Chế độ Kế toán doanh nghiệp có hiệu lực áp dụng từ ngày 15 tháng 02 năm 2010. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Công ty đã thực hiện phân loại một số chỉ tiêu phù hợp theo hướng dẫn sửa đổi, bổ sung của Bộ Tài chính.

### **IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

#### **Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

#### **Các khoản phải thu và dự phòng nợ khó đòi**

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

#### **Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25
Máy móc thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	10 - 14
Thiết bị, dụng cụ quản lý	6 - 10
Tài sản cố định khác	6 - 10

### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### **Các khoản trả trước dài hạn**

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các cấu kiện cơ khí dùng trong thi công có giá trị lớn và phát huy tác dụng trong thời gian dài.

### **Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua.

#### *Hợp đồng xây dựng và cung cấp dịch vụ*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng, cụ thể:

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoài trừ

trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

#### *Hợp đồng xây dựng và cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính chủ yếu bao gồm lãi tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn và lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng.

#### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

#### **Các khoản dự phòng**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

#### **Thuế**

Công ty hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ.

Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến là công ty mới thành lập tại Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2. Theo khoản 13 mục b điều 36 của Nghị định 152/2004/NĐ-CP ngày 06/08/2004 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp, Công ty Cổ phần DIC - Đồng Tiến được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 3 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2006) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 7 năm (từ năm 2009) tiếp theo.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.



**I. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán và Kết quả hoạt động kinh doanh.**

**1. Tiền**

	<b>31/12/2013 VND</b>	<b>01/01/2013 VND</b>
Tiền mặt	1,025,137,225	2,020,032,601
Tiền gửi ngân hàng	2,896,872,271	3,341,571,144
- Ngân hàng No & PTNT Nhơn Trạch	610,724,075	599,015,699
- Ngân hàng Vietcombank Nhơn Trạch	1,456,773,057	602,873,494
- Ngân hàng Đầu tư Phát triển Đồng Nai	472,396,120	1,995,750,313
- Ngân hàng ACB CN Long Thành	353,753,728	140,754,018
- Ngân hàng Sài Gòn Hà Nội - Vũng Tàu	3,225,291	3,177,620
Các khoản tương đương tiền		
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,922,009,496</b>	<b>5,361,603,745</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>31/12/2013 VND</b>	<b>01/01/2013 VND</b>
Đầu tư ngắn hạn khác		
- Gửi tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng Ngân hàng No & PTNT Nhơn Trạch		
- Gửi tiết kiệm kỳ hạn 6 tháng Ngân hàng Vietcombank Nhơn Trạch		
<b>Tổng cộng</b>		

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn**

	<b>31/12/2013 VND</b>	<b>01/01/2013 VND</b>
Phải thu của khách hàng	52,351,046,304	32,951,371,680
Trả trước cho người bán	9,782,887,068	11,497,407,781
Các khoản phải thu khác	1,521,312,344	595,940,358
Dự phòng phải thu khó đòi	(1,047,671,312)	(647,766,115)
<b>Tổng cộng</b>	<b>62,607,574,404</b>	<b>44,396,953,704</b>

**4. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2013 VND</b>	<b>01/01/2013 VND</b>
Nguyên vật liệu	13,058,772,570	17,313,043,360
Công cụ, dụng cụ	135,196,192	126,129,481
Thành phẩm	4,815,892,815	9,032,163,972
Hàng hóa	16,710,064	15,470,135
<b>Tổng cộng</b>	<b>18,026,571,641</b>	<b>26,486,806,948</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình (TSCĐHH)**

Khoản mục	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị DC quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>I. Nguyên giá TSCĐHH</b>						
1. Số dư tại 30/09/2013	11,342,120,416	13,735,774,366	42,726,728,470	87,369,890	1,526,020,993	69,418,014,135
2. Số tăng trong kỳ		3,806,704,264				3,806,704,264
3. Số giảm trong kỳ						
4. Số dư tại 31/12/2013	<b>11,342,120,416</b>	<b>17,542,478,630</b>	<b>42,726,728,470</b>	<b>87,369,890</b>	<b>1,526,020,993</b>	<b>73,224,718,399</b>
<b>II. Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
1. Số dư tại 30/09/2013	3,769,666,318	6,953,687,782	15,238,691,064	66,651,140	529,097,710	26,557,794,014
2. Khấu hao trong kỳ	174,732,404	308,914,270	672,077,189	2,486,250	35,831,053	1,194,041,166
3. Số giảm trong kỳ						
4. Số dư tại 31/12/2013	3,944,398,722	7,262,602,052	15,910,768,253	69,137,390	564,928,763	27,751,835,180
<b>III. Giá trị còn lại</b>						
1. Tại ngày 30/09/2013	<b>7,572,454,098</b>	<b>6,782,086,584</b>	<b>27,488,037,406</b>	<b>20,718,750</b>	<b>996,923,283</b>	<b>42,860,220,121</b>
2. Số dư tại 31/12/2013	<b>7,397,721,694</b>	<b>10,279,876,578</b>	<b>26,815,960,217</b>	<b>18,232,500</b>	<b>961,092,230</b>	<b>45,472,883,219</b>

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Tổng chi phí XD CB dở dang</b>	<b>6,344,146,482</b>	<b>8,998,612,463</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Mua sắm TSCĐ		2,908,255,909
- Hạ tầng kỹ thuật khu nhà tập thể DIC ĐT	1,472,305,131	1,472,305,131
- Dự án KDT mới Long Tân	4,871,841,351	4,571,841,351
- Trạm trộn bê tông Phú Mỹ		46,210,072

**14. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
Công cụ, dụng cụ phân bổ	1,715,190,993	1,381,490,378
Sửa chữa TSCĐ	1,572,949,942	1,387,084,306
Thiết kế trang web	-	13,180,590
Tư vấn giao dịch chứng khoán	12,000,000	24,000,000
Giá trị thương hiệu DIC	100,000,000	200,000,000
Dịch vụ niêm yết chứng khoán	31,933,200	61,410,000
Nhà để xe	5,359,367	16,078,103
Sửa chữa sân bãi trạm trộm	372,797,519	30,271,007
<b>Tổng cộng</b>	<b>3,810,231,021</b>	<b>3,113,514,384</b>

**15. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	5,379,603,769	3,944,529,300
- Ngân hàng Đầu tư và phát triển Đông Đồng Nai	18,362,047,500	14,866,492,020
- Ngân hàng Vietcombank Nhơn Trạch	26,758,149,725	17,560,999,708
<b>Tổng cộng</b>	<b>50,499,800,994</b>	<b>36,372,021,028</b>

**18. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
Bảo hiểm xã hội	13,393,556	
Bảo hiểm y tế		44,189,547
Các khoản phải trả, phải nộp khác	365,117,256	366,570,000
Bảo hiểm thất nghiệp	1,228,430	21,883,148
<b>Tổng cộng</b>	<b>379,739,242</b>	<b>432,642,695</b>

**20. Vay và nợ dài hạn**

	<b>31/12/2013</b> <b>VND</b>	<b>01/01/2013</b> <b>VND</b>
Vay NH Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Nhơn Trạch	1,440,000,000	2,360,000,000
Vay NH TMCP Đầu tư & Phát triển VN - CN Đông Đồng Nai	7,790,000,000	3,367,350,000
<b>Tổng cộng</b>	<b>9,230,000,000</b>	<b>5,727,350,000</b>

**22 Vốn chủ sở hữu**

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

Chi tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	5	6
Số dư đầu quý trước	50,000,000,000	7,408,000,000	453,264,365	673,306,541	217,684,421	58,752,255,327
Lãi trong quý trước					58,868,311	58,868,311
Thù lao cho HĐQT 2012	-	-		-		-
Giảm khác	-	-		-	(304,558,152)	(304,558,152)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2013</b>	<b>50,000,000,000</b>	<b>7,408,000,000</b>	<b>453,264,365</b>	<b>673,306,541</b>	<b>(28,005,420)</b>	<b>58,506,565,486</b>
Lãi trong quý này					1,013,489,294	1,013,489,294
Tăng khác						-
Giảm khác						-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2013</b>	<b>50,000,000,000</b>	<b>7,408,000,000</b>	<b>453,264,365</b>	<b>673,306,541</b>	<b>985,483,874</b>	<b>59,520,054,780</b>

<b>24. Doanh thu</b>		
Chỉ tiêu	<b>Quý IV Năm 2013 VND</b>	<b>Quý IV Năm 2012 VND</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	44,432,201,834	21,402,899,026
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	43,959,743,234	20,717,507,116
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	472,458,600	685,391,910
<i>Doanh kinh doanh bất động sản</i>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>44,432,201,834</b>	<b>21,402,899,026</b>
<b>25. Giá vốn hàng bán</b>		
Chỉ tiêu	<b>Quý IV Năm 2013 VND</b>	<b>Quý IV Năm 2012 VND</b>
<i>Giá vốn của thành phẩm đã bán</i>	39,938,583,455	18,566,708,155
<i>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</i>	393,983,443	774,064,404
<i>Giá vốn của bất động sản</i>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>40,332,566,898</b>	<b>19,340,772,559</b>
<b>26. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<b>Quý IV Năm 2013 VND</b>	<b>Quý IV Năm 2012 VND</b>
Lãi tiền gửi ngân hàng	4,144,307	4,560,445
<b>Tổng cộng</b>	<b>4,144,307</b>	<b>4,560,445</b>
<b>27. Chi phí tài chính</b>		
	<b>Quý IV Năm 2013 VND</b>	<b>Quý IV Năm 2012 VND</b>
Lãi tiền vay	1,345,306,176	1,093,976,119
<b>Tổng cộng</b>	<b>1,345,306,176</b>	<b>1,093,976,119</b>
<b>28. Thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận</b>		
	<b>Quý IV Năm 2013 VND</b>	<b>Quý IV Năm 2012 VND</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1,158,644,907</b>	<b>(613,391,515)</b>
Trong đó		
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính</i>	1,158,644,907	(613,391,515)
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	2,600,000	
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>1,161,244,907</b>	<b>(613,391,515)</b>
<i>Thuế suất hiện hành</i>	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	290,311,227	
<i>Từ hoạt động kinh doanh chính</i>	290,311,227	
<i>Từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm (*)	145,155,614	
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>145,155,613</b>	
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>1,013,489,294</b>	<b>(613,391,515)</b>

(\*) Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 3 năm kể từ năm kinh doanh có lãi (từ năm 2006) và giảm 50% trong 7 năm (từ năm 2009) tiếp theo.

## **VI. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

### **1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra ngày kết thúc niên độ kế toán.

### **2. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu Báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính.

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

Nhơn Trạch, ngày 31 tháng 12 năm 2013

**TỔNG GIÁM ĐỐC**