

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

**Báo cáo Tài chính**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019  
**đã được kiểm toán**



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 39



## CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

#### Khái quát

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 19 ngày 24 tháng 02 năm 2020 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.

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	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 có các Chi nhánh sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Xí nghiệp vật tư và thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.
Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vina Window	Đường số 12, khu công nghiệp Đông Xuyên, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCĐ.2019 ngày 30/03/2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019, Công ty đã chuyển đổi 100.000 trái phiếu thành 1.000.000 cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/01/2020. Vốn điều lệ Công ty sau khi chuyển đổi là 300 tỷ đồng.

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

#### Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm 2019 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Đa	Thành viên
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên
Ông Võ Việt Trung	Thành viên
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên



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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2019 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tàn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Trung Kiên	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 15/05/2019
Ông Trần Gia Phúc	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 15/05/2019

### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Đình Thắng.

### **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 các Báo cáo tài chính cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 DIC số 4 phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
DIC SỐ 4

Lê Đình Thắng

Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Đa



Số: 49-2/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần DIC số 4**, được lập ngày 07/03/2020, từ trang 5 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần DIC số 4** tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**Phó Giám đốc**

**Nguyễn Ngọc Tuấn**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2837-2019-152-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Xuân Giang**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2784-2019-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2020



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>509.297.762.476</b>	<b>314.079.704.632</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>29.263.893.274</b>	<b>15.079.377.351</b>
1. Tiền	111		21.263.893.274	15.079.377.351
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>10.000.488.109</b>	<b>10.000.488.109</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		488.109	488.109
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>166.737.594.344</b>	<b>84.444.130.317</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	160.494.969.176	78.644.016.272
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.334.383.527	8.192.879.958
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	2.454.207.523	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	13.836.407.514	12.763.567.442
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.382.373.396)	(15.156.333.355)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.9	<b>302.702.117.300</b>	<b>204.076.601.116</b>
1. Hàng tồn kho	141		302.702.117.300	204.076.601.116
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>593.669.449</b>	<b>479.107.739</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	62.518.765	344.723.955
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		122.414.121	134.383.784
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	408.736.563	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>125.736.365.424</b>	<b>34.898.689.102</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20.560.008.266</b>	<b>20.764.919.866</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	20.560.008.266	20.764.919.866
- Nguyên giá	222		58.343.421.102	54.080.899.779
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.783.412.836)	(33.315.979.913)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>183.764.242</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	183.764.242
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>94.531.802.000</b>	<b>48.404.742</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		93.531.802.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	202.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(153.595.258)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>10.644.555.158</b>	<b>13.901.600.252</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	10.055.574.044	13.348.623.082
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		588.981.114	552.977.170
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>635.034.127.900</b>	<b>348.978.393.734</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>298.231.335.587</b>	<b>204.589.311.203</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>283.798.884.509</b>	<b>188.197.418.905</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	79.833.024.816	67.836.095.611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	41.538.104.009	24.212.602.385
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	6.562.789.259	4.534.386.736
4. Phải trả người lao động	314		882.894.393	2.677.486.124
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	8.426.551.667	4.275.417.484
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	80.351.550.268	58.382.007.182
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.656.130.257	2.373.328.655
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	62.288.674.353	22.464.658.897
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.259.165.487	1.441.435.831
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>14.432.451.078</b>	<b>16.391.892.298</b>
1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.14	3.828.851.078	5.959.892.298
4. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	605.600.000	440.000.000
5. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.18	9.998.000.000	9.992.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>336.802.792.313</b>	<b>144.389.082.531</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.19</b>	<b>336.802.792.313</b>	<b>144.389.082.531</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		290.000.000.000	110.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		290.000.000.000	110.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.805.913.787	6.956.631.157
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.437.220.578	11.746.590.567
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.559.657.948	15.685.860.807
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.925.700.762	1.873.260.581
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.633.957.186	13.812.600.226
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>635.034.127.900</b>	<b>348.978.393.734</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

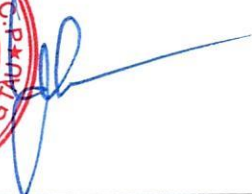
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	404.950.105.259	320.900.068.433
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>404.950.105.259</b>	<b>320.900.068.433</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	358.939.382.310	296.206.899.319
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>46.010.722.949</b>	<b>24.693.169.114</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.349.510.369	990.058.589
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.367.253.480	4.034.229.258
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.456.126.013	3.972.406.896
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	1.629.988.443	426.715.747
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.6	12.130.779.795	9.809.600.257
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>30.232.211.600</b>	<b>11.412.682.441</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.045.951.658	6.337.820.396
12. Chi phí khác	32	VI.8	87.753.181	80.891.980
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>1.958.198.477</b>	<b>6.256.928.416</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>32.190.410.077</b>	<b>17.669.610.857</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	6.592.456.835	4.289.049.190
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(36.003.944)	(432.038.559)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>25.633.957.186</b>	<b>13.812.600.226</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>	01		
1. Lợi nhuận trước thuế		32.190.410.077	17.669.610.857
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	5.510.617.835	4.269.459.566
- Các khoản dự phòng	03	(1.927.555.217)	(2.985.748.678)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(1.120.734.832)	(6.890.332.941)
- Chi phí lãi vay	06	3.456.126.013	3.972.406.896
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	38.108.863.876	16.035.395.700
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(79.216.135.230)	39.037.438.116
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(98.625.516.184)	(10.772.093.417)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	52.749.350.969	2.352.042.152
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	3.575.254.228	(9.427.699.122)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.456.126.013)	(6.086.807.200)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5.005.902.268)	(2.082.981.461)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(2.254.160.378)	(1.175.782.397)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(95.124.371.000)	27.879.512.371
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(4.448.384.800)	(12.758.343.263)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	1.218.181.818	7.766.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(11.650.000.000)	(10.000.000.000)
4. Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	8.195.792.477	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(93.329.802.000)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	614.441.342	638.072.200
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(99.399.771.163)	(14.354.271.063)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	168.884.642.630	39.372.350.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	285.384.540.023	232.943.127.624
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(245.560.524.567)	(277.778.169.017)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(5.999.131.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	208.708.658.086	(11.461.823.043)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	14.184.515.923	2.063.418.265
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	15.079.377.351	13.015.959.086
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	29.263.893.274	15.079.377.351

Người lập biểu

Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm 2019

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

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 19 ngày 24 tháng 02 năm 2020 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.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

a) Công ty con:

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%

b) Công ty có các chi nhánh như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Xí nghiệp vật tư và thương mại DIC	Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3 tháng 2, P.8, thành phố Vũng Tàu.
Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vina Window	Đường số 12, khu công nghiệp Đông Xuyên, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Kỳ kế toán**

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

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

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

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính.

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

**c) Đầu tư vào công ty con**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư 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.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh. Mức trích dự phòng đối với các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán được thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC như sau:

- 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
- 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

1388  
CÔNG T  
NHIỆM H  
VỤ T  
NHIỆM  
LỀM T  
AM VI  
P. HỒ  
1697  
TY  
HÀN  
SỐ  
RIA



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

Giá trị hàng tồn kho cuối năm được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

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

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

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

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

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

**8. Nguyên tắc kế toán 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.

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****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 phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận 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 hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

**13. 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp, dịch vụ, bất động sản bán trong kỳ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****15. 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...

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

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

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

**17. 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 TNDN 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.

**18. 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.

**19. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính*

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****Nợ phải trả tài chính**

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

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

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

**20. Bên liên quan**

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

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	803.953.749	896.029.508
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.459.939.525	14.183.347.843
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	8.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>29.263.893.274</b>	<b>15.079.377.351</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****2. Các khoản đầu tư tài chính**

a) Chứng khoán kinh doanh	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (mã CK: DIG) - 5 cổ phiếu	188.599	188.599	188.599	188.599
Công ty CP Vạn Phát Hưng (mã CK: VPH) - 7 cổ phiếu	299.510	299.510	299.510	299.510
<b>Cộng</b>	<b>488.109</b>	<b>488.109</b>	<b>488.109</b>	<b>488.109</b>

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

**c) Đầu tư vào Công ty con**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	8.499.982	93.531.802.000	-	-
<b>Cộng</b>		<b>93.531.802.000</b>		<b>93.531.802.000</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

	31/12/2019			01/01/2019				
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
d) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	-	-	20.000	202.000.000	(153.595.258)	48.404.742
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC								
<b>Cộng</b>		-	-	-		<b>202.000.000</b>	<b>(153.595.258)</b>	<b>48.404.742</b>
e) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn								
<b>Trái phiếu</b>								
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Vũng Tàu	100	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>		<b>1.000.000.000</b>	-	<b>1.000.000.000</b>		-	-	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	45.657.066.359	35.213.568.836
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	32.561.150.056	7.476.122.000
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	4.785.953.615	7.700.362.864
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Du Lịch Hồng Phúc	21.437.308.055	-
Ban quản lý Dự án chuyên ngành dân dụng và công nghiệp	14.954.374.804	-
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng Công trình quận Thủ Đức	10.485.422.000	4.131.896.900
Các khách hàng khác	30.613.694.287	24.122.065.672
<b>Cộng</b>	<b>160.494.969.176</b>	<b>78.644.016.272</b>

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

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
Công ty TNHH Vũ Đức Trọng	-	3.081.311.242
Công ty TNHH PT XD Nam Hải	-	3.399.199.220
Công ty TNHH Đại Tân	623.934.268	-
Các nhà cung cấp khác	2.062.449.259	1.064.369.496
<b>Cộng</b>	<b>3.334.383.527</b>	<b>8.192.879.958</b>

**5. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	2.454.207.523	-
<b>Cộng</b>	<b>2.454.207.523</b>	<b>-</b>

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tạm ứng	743.239.615	679.485.262
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	41.560.000	207.552.000
Phải thu khác	13.051.607.899	11.876.530.180
Ông Nguyễn Hữu Tiệp	915.525.935	915.525.935
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	1.354.693.183	967.189.183
Lãi tiền gửi ngân hàng	122.484.931	100.958.904
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	464.312.962	-
Phải thu khác	820.378.388	518.643.658
<b>Cộng</b>	<b>13.836.407.514</b>	<b>12.763.567.442</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****7. Dự phòng phải thu khó đòi**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
<b>a) Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>1.662.170.581</b>	-	<b>(1.662.170.581)</b>	<b>3.436.130.540</b>
- DIC Thanh Bình	-	-	-	1.606.006.924
- Các khách hàng khác	1.662.170.581	-	(1.662.170.581)	1.830.123.616
<b>b) Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>648.000.000</b>	-	<b>(648.000.000)</b>	<b>648.000.000</b>
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000
<b>c) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>11.072.202.815</b>	-	<b>(11.072.202.815)</b>	<b>11.072.202.815</b>
c1) Tạm ứng	473.464.380	-	(473.464.380)	473.464.380
- Ông Nguyễn Hữu Tiệp	473.464.380	-	(473.464.380)	473.464.380
c2) Phải thu khác	10.289.738.435	-	(10.289.738.435)	10.289.738.435
- Ông Nguyễn Hữu Tiệp	915.525.935	-	(915.525.935)	915.525.935
- Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	-	(9.374.212.500)	9.374.212.500
- Các khoản khác	309.000.000	-	(309.000.000)	309.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.382.373.396</b>	-	<b>(13.382.373.396)</b>	<b>15.156.333.355</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	2.786.340.705	18.308.348.194	4.005.556.524	299.280.667	28.681.373.689	54.080.899.779
Mua trong năm	-	820.000.000	4.343.419.900	-	-	5.163.419.900
Đầu tư XDCB hoàn thành	186.102.878	-	-	-	-	186.102.878
Thanh lý, nhượng bán	-	(209.986.621)	-	-	(877.014.834)	(1.087.001.455)
Số dư cuối năm	2.972.443.583	18.918.361.573	8.348.976.424	299.280.667	27.804.358.855	58.343.421.102
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	2.599.988.683	12.579.317.899	3.509.380.667	113.951.040	14.513.341.624	33.315.979.913
Khấu hao trong năm	63.382.039	1.038.205.832	379.115.752	44.308.940	3.985.605.272	5.510.617.835
Thanh lý, nhượng bán	-	(209.986.621)	-	-	(833.198.291)	(1.043.184.912)
Số dư cuối năm	2.663.370.722	13.407.537.110	3.888.496.419	158.259.980	17.665.748.605	37.783.412.836
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	186.352.022	5.729.030.295	496.175.857	185.329.627	14.168.032.065	20.764.919.866
Tại ngày cuối năm	309.072.861	5.510.824.463	4.460.480.005	141.020.687	10.138.610.250	20.560.008.266

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.712.513.095 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.764.468.670 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: không.
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không.



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

## 9. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	10.525.721.709	-	6.715.763.499	-
Chi phí SXKD dở dang	204.083.737.580	-	189.652.950.359	-
Hàng hoá bất động sản	88.092.658.011	-	7.707.887.258	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>302.702.117.300</b>	<b>-</b>	<b>204.076.601.116</b>	<b>-</b>

## 10. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>62.518.765</b>	<b>344.723.955</b>
Chi phí mua bảo hiểm	60.495.337	29.064.716
Chi phí thuê mặt bằng	-	33.082.192
Chi phí quảng cáo	-	274.520.548
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.023.428	8.056.499
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>10.055.574.044</b>	<b>13.348.623.082</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.116.753.075	9.638.033.237
Chi phí sửa chữa thường xuyên	339.533.096	38.974.091
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.599.287.873	3.671.615.754
<b>Cộng</b>	<b>10.118.092.809</b>	<b>13.693.347.037</b>

## 11. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	3.381.402.000	1.900.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	22.324.036.080
Công ty Kim Hưng Phát	2.880.628.660	13.937.438.275
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	21.391.250.003	-
Các nhà cung cấp khác	52.179.744.153	29.674.621.256
<b>Cộng</b>	<b>79.833.024.816</b>	<b>67.836.095.611</b>

## 12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	15.857.164.000	-
Ngân hàng Chính sách Xã hội	-	5.857.148.985
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BRVT	15.401.251.922	12.130.856.201
Công ty CP Phú Hòa ADP	10.279.322.086	6.129.097.199
Các khách hàng khác	366.001	95.500.000
<b>Cộng</b>	<b>41.538.104.009</b>	<b>24.212.602.385</b>



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

## 13. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế GTGT nộp thừa ở trụ sở chính	-	-	408.736.563	408.736.563
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>408.736.563</b>	<b>408.736.563</b>

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng phải nộp ở chi nhánh	282.382.113	926.587.946	532.476.377	676.493.682
Thuế xuất, nhập khẩu	-	29.620.288	29.620.288	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.191.777.973	6.592.456.835	5.005.902.268	5.778.332.540
Thuế thu nhập cá nhân	60.226.650	557.153.578	509.417.191	107.963.037
Các loại thuế khác	-	3.427.881	3.427.881	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.534.386.736</b>	<b>8.114.246.528</b>	<b>6.085.844.005</b>	<b>6.562.789.259</b>

## 14. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>8.426.551.667</b>	<b>4.275.417.484</b>
Lãi trái phiếu từ ngày 25/7 đến ngày 31/12	438.356.164	438.356.164
Công trình Long Hải	-	3.632.160.013
Công trình Bệnh viện Vũng Tàu	1.213.641.750	-
Khách sạn 115 Trương Công Định	4.344.002.433	-
Công trình Chung cư Đông Thuận 1 và 2	2.290.201.620	-
Hoa hồng cửa nhựa	85.349.700	192.401.307
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	55.000.000	12.500.000
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>3.828.851.078</b>	<b>5.959.892.298</b>
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò cát)	3.828.851.078	5.276.537.599
Chi phí tư vấn pháp luật (khu Gò cát)	-	622.786.675
Chi phí đo vẽ bản đồ địa chính (khu Gò cát)	-	60.568.024
<b>Cộng</b>	<b>12.255.402.745</b>	<b>10.235.309.782</b>

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

## 15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Chung cư Ruby Tower	58.898.111.403	55.297.716.970
Công trình Đông Thuận	1.952.529.997	2.696.680.377
Công trình Resort Lăng Cô Huế	19.488.461.868	-
Doanh thu chưa thực hiện khác	12.447.000	387.609.835
<b>Cộng</b>	<b>80.351.550.268</b>	<b>58.382.007.182</b>

## 16. Các khoản phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>2.656.130.257</b>	<b>2.373.328.655</b>
Kinh phí công đoàn	290.337.389	204.819.078
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	2.080.508.000	1.150.508.000
Cổ tức phải trả	3.471.300	3.471.300
Phải trả, phải nộp khác	281.813.568	1.014.530.277
Thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát	-	72.500.000
Lilama SHB	-	590.000.000
Phải trả khác	281.813.568	352.030.277
<b>b) Phải trả dài hạn khác</b>	<b>605.600.000</b>	<b>440.000.000</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	605.600.000	440.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.261.730.257</b>	<b>2.813.328.655</b>

## 17. Vay ngắn hạn

	01/01/2019		Trong năm		31/12/2019
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị
	VND		VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>	10.712.433.966	267.669.875.089	221.404.572.256		56.977.736.799
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh <sup>(2)</sup>	11.752.224.931	17.714.664.934	24.155.952.311		5.310.937.554
<b>Cộng</b>	<b>22.464.658.897</b>	<b>285.384.540.023</b>	<b>245.560.524.567</b>		<b>62.288.674.353</b>

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2019/601139/HĐTD ngày 11/09/2019. Hạn mức tín dụng là 120 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 65 tỷ đồng. Lãi suất vay 7,5% - 7,9%/năm, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 11/09/2019. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2019 là 51.996.283.818 đồng.



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

Hợp đồng hạn mức thấu chi số 02/2019/601139/HĐTC ngày 11/09/2019. Hạn mức thấu chi là 5 tỷ đồng. Lãi suất thấu chi 7,5%/năm. Thời hạn cấp hạn mức thấu chi là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn thấu chi là 59 ngày. Thấu chi để bổ sung vốn lưu động. Số dư tại ngày 31/12/2019 là 4.981.452.981 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp theo biên bản định giá tài sản thế chấp số 02/2019/601139/BBDG tháng 09 năm 2019 với tổng giá trị định giá là 25,399 tỷ đồng, Giá trị quyền đòi nợ của Hợp đồng thi công xây dựng số 11/2019/HĐ-Dic Corp-BQL BRVT ngày 18/04/2019, hạng mục "Thi công hệ thống điện, cấp thoát nước, chống sét (Block B)" và Hợp đồng thi công xây dựng số 26/2018/HĐ-Dic Corp-BQL BRVT ngày 01/11/2018, hạng mục "Thi công xây dựng kiến trúc hoàn thiện (Block B)" theo Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2019/601139 ngày 01/07/2019 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 207 tỷ đồng; Xe ô tô Land Cruiser VX (200 Series) 72A-357.59 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/601139/HĐBĐ ngày 27/09/2019 với giá trị tài sản thế chấp là 3,73 tỷ đồng.

**(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 3276/19MN/HĐTD ngày 27/02/2019. Hạn mức tín dụng là 60 tỷ đồng trong đó hạn mức vay tín chấp là 20 tỷ đồng. Lãi suất vay 9% - 9,2%/năm, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Quyền đòi nợ đã hình thành từ hợp đồng thi công xây dựng số 25/2019/HĐ-DIC Corp-BQL BRVT ngày 19/07/2019 và các phụ lục bổ sung được thanh toán qua HDBank. Số dư nợ vay tại 31/12/2019 là 5.310.937.554 đồng.

**18. Trái phiếu chuyển đổi**

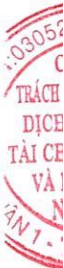
Năm 2016 Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi theo Công văn số 8661/UBCK-QLCB ngày 30/12/2016 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Tên trái phiếu : Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần DIC số 4  
 Loại trái phiếu : Trái phiếu chuyển đổi không có tài sản đảm bảo  
 Mục đích phát hành : Đầu tư xây dựng mới dự án "Văn phòng kết hợp chung cư – TDC"

Từ 01/01/2019	Từ 01/01/2018
đến 31/12/2019	đến 31/12/2018
VND	VND

**Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:**

Kỳ hạn trái phiếu	36 tháng kể từ ngày phát hành	36 tháng kể từ ngày phát hành
Mệnh giá trái phiếu	100.000 đồng/Trái phiếu	100.000 đồng/Trái phiếu
Số lượng trái phiếu	100.000 Trái phiếu	200.000 Trái phiếu
Tổng giá trị trái phiếu	10.000.000.000 đồng	20.000.000.000 đồng
Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định 10%	Lãi suất cố định 10%
Phương thức trả gốc và lãi	Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần Là trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu nên Công ty không thực hiện trả gốc vào ngày đáo hạn trái phiếu	Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần Là trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu nên Công ty không thực hiện trả gốc vào ngày đáo hạn trái phiếu
Thời hạn chuyển đổi	Đợt 1: Sau 18 tháng thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu	Đợt 1: Sau 18 tháng thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ



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

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu  1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng	Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu  1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng
<b>Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:</b>	-	-
<b>Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:</b>		
Số lượng trái phiếu đã chuyển đổi thành cổ phiếu	-	100.000 Trái phiếu
Giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi tăng vốn chủ sở hữu	-	10.000.000.000 đồng
<b>Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:</b>	-	-
<b>Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối kỳ:</b>		
Kỳ hạn trái phiếu	36 tháng kể từ ngày phát hành	36 tháng kể từ ngày phát hành
Mệnh giá trái phiếu	100.000 đồng/Trái phiếu	100.000 đồng/Trái phiếu
Số lượng trái phiếu	100.000 Trái phiếu	100.000 Trái phiếu
Tổng giá trị trái phiếu	10.000.000.000 đồng	10.000.000.000 đồng
Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định 10%	Lãi suất cố định 10%
Phương thức trả gốc và lãi	Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần  Là trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu nên Công ty không thực hiện trả gốc vào ngày đáo hạn trái phiếu	Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng/lần  Là trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu nên Công ty không thực hiện trả gốc vào ngày đáo hạn trái phiếu
Thời hạn chuyển đổi	Đợt 1: Sau 18 tháng thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu  Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu  1 trái phiếu mệnh giá 100.000	Đợt 1: Sau 18 tháng thực hiện chuyển đổi 50% số lượng trái phiếu thành cổ phiếu  Đợt 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu  1 trái phiếu mệnh giá

1388-  
CÔNG TY  
NHIỆM VỤ  
VỤ TƯ  
LÍNH KẾ  
KIỂM T  
AM VI  
TP. HỒ

5869

IG T  
PHÂN  
SỐ

BÀ RV



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

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng	100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng
<b>Thuyết minh về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ</b>		
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Công ty liên kết	8.000.000.000	8.000.000.000
Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT	1.300.000.000	550.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa - Tổng Giám đốc	250.000.000	250.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Giám đốc Công ty con	150.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn - Chủ tịch HĐQT DIC Corp	-	750.000.000
Ông Trần Minh Phú - Phó Chủ tịch HĐQT DIC Corp	250.000.000	250.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN DYC SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****19. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>60.627.650.000</b>	<b>7.023.131.157</b>	<b>11.395.197.984</b>	<b>9.630.223.496</b>	<b>88.676.202.637</b>
Tăng vốn năm trước	49.372.350.000	-	-	-	49.372.350.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	13.812.600.226	13.812.600.226
Trích lập các quỹ	-	-	351.392.583	(1.756.962.915)	(1.405.570.332)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
Biến động khác	-	(66.500.000)	-	-	(66.500.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>6.956.631.157</b>	<b>11.746.590.567</b>	<b>15.685.860.807</b>	<b>144.389.082.531</b>
Tăng vốn năm nay	169.002.360.000	-	-	-	169.002.360.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	25.633.957.186	25.633.957.186
Trích lập các quỹ	-	-	690.630.011	(2.762.520.045)	(2.071.890.034)
Chia cổ tức	10.997.640.000	-	-	(10.997.640.000)	-
Biến động khác	-	(150.717.370)	-	-	(150.717.370)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>6.805.913.787</b>	<b>12.437.220.578</b>	<b>27.559.657.948</b>	<b>336.802.792.313</b>

Trong năm 2019, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐ.2019 ngày 30/03/2019.





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

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

	31/12/2019	%	01/01/2019	%
	VND		VND	
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	113.942.290.000	39,29	28.856.630.000	26,23
Công ty TNHH Backathome.com	14.300.000.000	4,93	13.000.000.000	11,82
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà (HDTC)	80.000.000.000	27,59	-	-
Lê Đình Thắng	30.136.810.000	10,39	22.797.100.000	20,72
Các cổ đông khác	51.620.900.000	17,80	45.346.270.000	41,22
<b>Cộng</b>	<b>290.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>100</b>

## c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	110.000.000.000	60.627.650.000
Vốn góp tăng trong năm	180.000.000.000	49.372.350.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	290.000.000.000	110.000.000.000

## d) Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	29.000.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	29.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	29.000.000	11.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	29.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	29.000.000	11.000.000

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

## 20. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>5.674.664.085</b>	<b>5.674.664.085</b>
Vũ Minh Nguyệt	124.429.058	124.429.058
Công ty Andes	114.991.409	114.991.409
Nguyễn Hữu Tiệp	1.159.822.487	1.159.822.487
Đặng Văn Hoà	96.000.000	96.000.000
Nguyễn Công Dũng	16.149.602	16.149.602
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

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	5.601.729.222	1.777.384.635
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.211.145.692	803.953.814
Doanh thu hợp đồng xây dựng	339.980.296.095	304.046.784.964
Doanh thu kinh doanh bất động sản	20.068.340.843	440.519.559
Doanh thu cửa nhựa	36.088.593.407	13.831.425.461
<b>Cộng</b>	<b>404.950.105.259</b>	<b>320.900.068.433</b>
Trong đó doanh thu với các bên liên quan	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	183.425.628.502	189.871.134.545
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	1.655.108.007	-
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	51.037.080.014	28.485.422.350
<b>Cộng</b>	<b>236.117.816.523</b>	<b>218.356.556.895</b>
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	5.601.729.222	1.721.270.255
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	131.692.423	181.371.771
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	305.817.958.307	283.289.958.146
Giá vốn Bất động sản đầu tư	18.097.417.805	615.866.259
Giá vốn của cửa nhựa	29.290.584.553	10.398.432.888
<b>Cộng</b>	<b>358.939.382.310</b>	<b>296.206.899.319</b>
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.100.280.331	728.519.993
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	249.230.038	261.538.596
<b>Cộng</b>	<b>1.349.510.369</b>	<b>990.058.589</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	3.456.126.013	3.972.406.896
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	57.272.000	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá	7.450.725	7.762.146
Dự phòng / (Hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(153.595.258)	54.060.216
<b>Cộng</b>	<b>3.367.253.480</b>	<b>4.034.229.258</b>

**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bảo hành	566.827.233	407.485.288
Chi phí hoa hồng môi giới	1.063.161.210	19.230.459
<b>Cộng</b>	<b>1.629.988.443</b>	<b>426.715.747</b>

**6. Chi phí quản lý**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	8.185.416.102	6.687.645.149
Chi phí hội nghị, tiếp khách	641.060.683	689.761.740
Dự phòng phải thu khó đòi	-	148.312.130
Chi phí khấu hao	419.249.588	288.903.199
Chi phí bằng tiền khác	4.659.013.381	3.502.512.567
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.773.959.959)	(1.507.534.528)
<b>Cộng</b>	<b>12.130.779.795</b>	<b>9.809.600.257</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý tài sản	20.454.501	6.161.812.948
Thu tiền phạt vi phạm an toàn lao động	24.500.000	156.514.342
Phí thay đổi thông tin	76.363.636	-
Thu tiền đền bù lô đất Gò Cát	503.470.000	-
Xóa nợ phải trả	1.342.703.972	-
Thu nhập khác	78.459.549	19.493.106
<b>Cộng</b>	<b>2.045.951.658</b>	<b>6.337.820.396</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản bị phạt	87.753.181	80.891.980
<b>Cộng</b>	<b>87.753.181</b>	<b>80.891.980</b>

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>32.190.410.077</b>	<b>17.669.610.857</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm		
- Các khoản điều chỉnh tăng	497.856.380	1.129.086.212
Các khoản bị phạt	87.753.181	300.843.841
Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	155.000.000	100.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu không đủ hồ sơ	-	234.739.314
Chi phí khấu hao TSCĐ không được trừ	86.089.599	-
Chi phí không được trừ khác	169.013.600	493.503.057
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>32.688.266.457</b>	<b>18.798.697.069</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.537.653.291	3.759.739.414
Tạm nộp 1% thuế TNDN Bất động sản	36.003.944	432.038.559
Thuế TNDN các năm trước	18.799.600	97.271.217
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>6.592.456.835</b>	<b>4.289.049.190</b>

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	160.116.812.745	206.876.247.661
Chi phí nhân công	120.995.972.252	91.890.854.952
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.510.617.835	4.269.459.566
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.689.062.659	6.421.616.003
Chi phí khác bằng tiền	38.119.325.251	6.382.706.300
<b>Cộng</b>	<b>363.431.790.742</b>	<b>315.840.884.482</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Sự kiện Pháp lý**

Đối với nợ phải thu bà Dương Thị Thục. Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 07/HTKD ngày 20/02/2008 giữa công ty với Bà Dương Thị Thục, hai bên tham gia góp vốn để thực hiện dự án Long Điền (Khu dự án nhà ở Quốc lộ 55 huyện Long Điền) tỷ lệ góp vốn: 50%:50%, Tổng mức đầu tư của dự án là: 93.868.000.000 đồng. Công ty Cổ phần DIC số 4 đã góp vốn 9.374.212.500 đồng. Theo Biên bản họp HĐQT số 157/BB-DIC 4 ngày 21/02/2012 công ty quyết định chấm dứt thực hiện dự án và làm hồ sơ khởi kiện bà Thục tại tòa dân sự để thu hồi vốn. Theo Quyết định số 21/2013/QĐST-DSST ngày 01/04/2013 của tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu: Bà Dương Thị Thục có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần DIC số 4 toàn bộ số nợ trên và khoản lãi phát sinh trong thời hạn kể từ ngày 22/03/2013 đến ngày 30/06/2015. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Bà Thục vẫn chưa thanh toán cho Công ty các khoản gốc và lãi nêu trên và Công ty cũng đã trích lập dự phòng 100% khoản nợ phải thu này.

**2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCĐ.2019 ngày 30/03/2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 22/NQ-HĐQT ngày 30/12/2019, Công ty đã chuyển đổi 100.000 trái phiếu thành 1.000.000 cổ phiếu phổ thông vào ngày 30/01/2020. Vốn điều lệ Công ty sau khi chuyển đổi là 300 tỷ đồng.

Ngoài ra, 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.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	3.495.528.821	2.670.790.647

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng Công ty CP Đầu tư Công ty liên kết Phát triển Xây dựng		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	201.864.313.995
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	29.648.048.000
		Phải trả ngắn hạn về chuyển nhượng vốn	93.279.802.000
Công ty CP Phát triển và Công ty liên kết Kinh doanh Nhà		Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	56.704.375.056
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	105.406.272.087

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	1.820.618.808
		Phải thu về cho vay ngắn hạn	10.650.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	670.414.206
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ	1.262.019.499
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	Công ty cùng tập đoàn	Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	6.309.002.040

Cho đến ngày 31/12/2019, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	45.657.066.359
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(3.381.402.000)
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	32.561.150.056
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(21.391.250.003)
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	1.820.618.808
		Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.454.207.523
		Phải thu ngắn hạn khác	464.312.962

**4. Thông tin báo cáo bộ phận**

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:



**CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH SỐ 4**

Tòa nhà Ruby Tower - Số 12 đường 3/2, TP. Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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

<b>Năm nay</b>	<b>Kinh doanh VLXD</b>	<b>Dịch vụ</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>Bất động sản Sản xuất cửa nhựa</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu bộ phận	5.601.729.222	3.211.145.692	339.980.296.095	20.068.340.843	404.950.105.259
Chi phí bộ phận	(5.601.729.222)	(131.692.423)	(305.817.958.307)	(18.097.417.805)	(358.939.382.310)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	-	<b>3.079.453.269</b>	<b>34.162.337.788</b>	<b>1.970.923.038</b>	<b>46.010.722.949</b>
Doanh thu tài chính					1.349.510.369
Chi phí tài chính					(3.367.253.480)
Chi phí bán hàng					(1.629.988.443)
Chi phí QLDN					(12.130.779.795)
Thu nhập khác					2.045.951.658
Chi phí khác					(87.753.181)
Thuế TNDN hiện hành					(6.592.456.835)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					36.003.944
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>25.633.957.186</b>
<b>Năm trước</b>	<b>Kinh doanh VLXD</b>	<b>Dịch vụ</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>Bất động sản Sản xuất cửa nhựa</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu bộ phận	1.777.384.635	803.953.814	304.046.784.964	440.519.559	320.900.068.433
Chi phí bộ phận	(1.721.270.255)	(181.371.771)	(283.289.958.146)	(615.866.259)	(296.206.899.319)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>56.114.380</b>	<b>622.582.043</b>	<b>20.756.826.818</b>	<b>(175.346.700)</b>	<b>24.693.169.114</b>
Doanh thu tài chính					990.058.589
Chi phí tài chính					(4.034.229.258)
Chi phí bán hàng					(426.715.747)
Chi phí QLDN					(9.809.600.257)
Thu nhập khác					6.337.820.396
Chi phí khác					(80.891.980)
Thuế TNDN hiện hành					(4.289.049.190)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả					432.038.559
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>13.812.600.226</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.263.893.274	15.079.377.351	29.263.893.274	15.079.377.351
Phải thu khách hàng và phải thu khác	160.949.003.294	76.251.250.359	160.949.003.294	76.251.250.359
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	10.000.488.109	10.048.892.851	10.000.488.109	10.048.892.851
<b>Cộng</b>	<b>200.213.384.677</b>	<b>101.379.520.561</b>	<b>200.213.384.677</b>	<b>101.379.520.561</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	62.288.674.353	22.464.658.897	62.288.674.353	22.464.658.897
Chi phí phải trả	12.255.402.745	10.235.309.782	12.255.402.745	10.235.309.782
Phải trả người bán và phải trả khác	82.804.417.684	70.444.605.188	82.804.417.684	70.444.605.188
<b>Cộng</b>	<b>157.348.494.782</b>	<b>103.144.573.867</b>	<b>157.348.494.782</b>	<b>103.144.573.867</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý :

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

**6. Tài sản đảm bảo**

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay vào ngày 31/12/2018 và vào ngày 31/12/2019 (xem thuyết minh V.9 và V.17). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2018 và vào ngày 31/12/2019.

**7. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****Tiền gửi ngân hàng**

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

**8. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>152.914.043.704</b>	<b>4.434.451.078</b>	<b>157.348.494.782</b>
Các khoản vay	62.288.674.353	-	62.288.674.353
Phải trả người bán	79.833.024.816	-	79.833.024.816
Chi phí phải trả	8.426.551.667	3.828.851.078	12.255.402.745
Phải trả khác	2.365.792.868	605.600.000	2.971.392.868
<b>Số đầu năm</b>	<b>96.744.681.569</b>	<b>6.399.892.298</b>	<b>103.144.573.867</b>
Các khoản vay	22.464.658.897	-	22.464.658.897
Phải trả người bán	67.836.095.611	-	67.836.095.611
Chi phí phải trả	4.275.417.484	5.959.892.298	10.235.309.782
Phải trả khác	2.168.509.577	440.000.000	2.608.509.577

**9. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

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

**10. 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 2018 đã được kiểm toán.

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

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

Người lập biểu



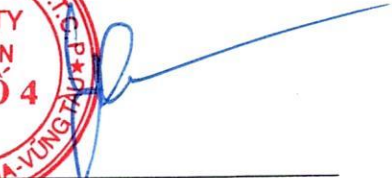
Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020

