

# **CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

**Báo cáo tài chính Văn phòng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  
**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 – 37

## **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 Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### **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 17 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Văn phòng 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 Văn phòng Công ty là Xây dựng công trình.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày 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 2018 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch HĐQT	
Ông Bùi Văn Chí	Phó Chủ tịch HĐQT	Đến ngày 17/06/2018
Ông Nguyễn Văn Đa	Thành viên	
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên	
Ông Võ Việt Trung	Thành viên	Từ ngày 17/06/2018
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên	Từ ngày 17/06/2018
Ông Nguyễn Duy Thịnh	Thành viên	Đến ngày 17/06/2018

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2018 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tàn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Trần Gia Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/01/2018

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 2018 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban	Đến ngày 17/06/2018
Ông Phạm Việt Hùng	Kiểm soát viên	Đến ngày 17/06/2018
Bà Lê Thị Thìn	Kiểm soát viên	Đến ngày 17/06/2018



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

### **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 Văn phòng 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 Văn phòng 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 số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Văn phòng 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 31/12/2018 của Văn phòng Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị  
Chủ tịch



Lê Đình Thắng

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Đa



## **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 Văn phòng Công ty Cổ phần DIC số 4, được lập ngày 28/02/2019, từ trang 5 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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 Văn phòng 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty Cổ phần DIC số 4 tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**Chủ tịch Hội đồng Thành viên**

**Nguyễn Thị Lan**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0167-2018-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 6 tháng 3 năm 2019

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Anh Tuấn**

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 1559-2018-152-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>311.934.525.308</b>	<b>319.382.457.350</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>14.802.924.561</b>	<b>12.961.171.627</b>
1. Tiền	111		14.802.924.561	8.961.171.627
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	4.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>10.000.488.109</b>	<b>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	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>89.920.620.718</b>	<b>116.988.151.893</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	76.528.610.198	113.061.614.670
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8.174.529.958	3.490.252.734
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	V.5	6.017.860.859	2.551.698.045
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	12.763.567.442	14.636.655.207
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(13.563.947.739)	(16.752.068.763)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.8	<b>196.744.384.930</b>	<b>184.326.597.531</b>
1. Hàng tồn kho	141		196.744.384.930	184.326.597.531
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>466.106.990</b>	<b>5.106.048.190</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	331.723.206	40.938.954
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		134.383.784	5.055.540.162
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	9.569.074
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>34.171.423.367</b>	<b>17.989.899.045</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		-	<b>19.009.000</b>
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	V.6	-	19.009.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20.270.630.988</b>	<b>13.677.056.924</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	20.270.630.988	12.489.542.788
- Nguyên giá	222		48.481.560.628	41.055.674.120
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.210.929.640)	(28.566.131.332)
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	V.11	-	1.187.514.136
- Nguyên giá	228		-	1.187.514.136
- 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>42.392.827</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	42.392.827	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>48.404.742</b>	<b>102.464.958</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		202.000.000	202.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(153.595.258)	(99.535.042)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.809.994.810</b>	<b>4.191.368.163</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	13.257.017.640	4.070.429.552
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		552.977.170	120.938.611
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>346.105.948.675</b>	<b>337.372.356.395</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>203.188.929.269</b>	<b>251.826.706.603</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>186.797.036.971</b>	<b>225.880.814.305</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	67.287.092.107	105.659.565.583
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	24.117.102.385	29.615.563.861
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.252.004.623	2.077.412.493
4. Phải trả người lao động	314		2.433.075.011	4.046.600.067
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4.083.016.177	1.320.919.808
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	58.382.007.182	12.093.861.061
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	2.346.813.674	2.559.212.162
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	22.464.658.897	67.299.700.290
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.431.266.915	1.207.978.980
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>16.391.892.298</b>	<b>25.945.892.298</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	5.959.892.298	5.959.892.298
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	440.000.000	-
3. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.20	9.992.000.000	19.986.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>142.917.019.406</b>	<b>85.545.649.792</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>142.917.019.406</b>	<b>85.545.649.792</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		110.000.000.000	60.627.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		110.000.000.000	60.627.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.956.631.157	7.023.131.157
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.746.590.567	11.395.197.984
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		14.213.797.682	6.499.670.651
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.872.510.375	2.600.854.107
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.341.287.307	3.898.816.544
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>346.105.948.675</b>	<b>337.372.356.395</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc









Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	320.543.824.598	255.498.746.589
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	1.163.650.837
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>	<b>VI.3</b>	<b>320.543.824.598</b>	<b>254.335.095.752</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	298.954.838.827	237.510.229.964
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>21.588.985.771</b>	<b>16.824.865.788</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1.748.785.080	1.884.487.032
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	4.034.229.258	3.462.471.328
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.972.406.896	3.445.232.762
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	383.813.298	72.944.275
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	9.018.358.773	8.527.649.186
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}</b>	<b>30</b>		<b>9.901.369.522</b>	<b>6.646.288.031</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.9	6.337.820.396	60.572.727
12. Chi phí khác	32	VI.10	40.891.980	943.272.581
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>6.296.928.416</b>	<b>(882.699.854)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>16.198.297.938</b>	<b>5.763.588.177</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	4.289.049.190	1.985.710.244
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(432.038.559)	(120.938.611)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>12.341.287.307</b>	<b>3.898.816.544</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác	01		383.628.649.067	266.705.981.010
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và DV	02		(310.998.167.255)	(212.773.746.686)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(30.963.506.636)	(61.609.514.281)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(6.086.807.200)	(4.471.057.723)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(2.082.981.461)	(1.756.044.677)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		884.631.089	2.238.938.019
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(7.482.697.055)	(6.858.821.768)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>26.899.120.549</b>	<b>(18.524.266.106)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(12.758.343.263)	(6.600.695.484)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		7.766.000.000	45.272.727
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.396.798.691	1.873.975.921
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(13.595.544.572)</b>	<b>(4.681.446.836)</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		39.372.350.000	-
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		232.943.127.624	222.422.125.899
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(277.778.169.017)	(191.493.335.463)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.999.131.650)	(2.976.425.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(11.461.823.043)</b>	<b>27.952.364.836</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>1.841.752.934</b>	<b>4.746.651.894</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>12.961.171.627</b>	<b>8.214.519.733</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>	V.1	<b>14.802.924.561</b>	<b>12.961.171.627</b>

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc



  
Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2018

### 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 17 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Văn phòng 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 Văn phòng Công ty là xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Văn phòng Công ty là Xây dựng công trình.

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

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Văn phòng 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

Văn phòng 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

Văn phòng 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.



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

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.

### 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 cụ vốn của đơn vị khác

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

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



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

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 Văn phòng 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 228/2009/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.

### 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	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm
- Các tài sản khác	05 năm

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

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

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



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

### 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.

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

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

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

### 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;



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

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

### *Doanh thu 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:



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

- 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.

### 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



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

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.

##### *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.

### 19. Bên liên quan

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

## 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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	713.299.668	195.911.170
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.089.624.893	8.765.260.457
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	-	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.802.924.561</b>	<b>12.961.171.627</b>





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

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	35.213.568.836	47.868.185.742
BQLDA Sở xây dựng, tỉnh BR-VT	5.252.987.941	28.854.860.919
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	-	3.014.340.183
Cục thuế tỉnh Long An	2.429.360.551	2.429.360.551
Công ty Điện Lực Dak Lak, Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	-	1.007.245.319
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP. HCM	-	9.705.678.195
Công ty CP Phát triển và Kinh doanh nhà	7.476.122.000	-
Công ty CP Thương mại Du lịch Tân Thành	7.700.362.864	-
DNTN Du lịch Kiều Anh	5.413.162.625	-
Các khách hàng khác	13.043.045.381	20.181.943.761
<b>Cộng</b>	<b>76.528.610.198</b>	<b>113.061.614.670</b>

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty CP thép công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Thiết Kế A2B Việt Nam	-	770.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	227.272.727	1.000.000.000
Công ty TNHH Vũ Đức Trọng	3.081.311.242	-
Công ty TNHH PT XD Nam Hải	3.399.199.220	-
Các nhà cung cấp khác	818.746.769	1.072.252.734
<b>Cộng</b>	<b>8.174.529.958</b>	<b>3.490.252.734</b>

**5. Phải thu nội bộ ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	-	18.917.958
Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vina Window	-	18.917.958
Phải thu nội bộ khác	6.017.860.859	2.532.780.087
Nhà máy cửa nhựa cao cấp Vina Window	6.017.860.859	2.532.780.087
<b>Cộng</b>	<b>6.017.860.859</b>	<b>2.551.698.045</b>

**6. Phải thu khác**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>12.763.567.442</b>	<b>14.636.655.207</b>
Phải thu người lao động	-	155.733.010
Tạm ứng	679.485.262	539.108.129



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

	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	207.552.000	44.542.000
Phải thu khác	11.876.530.180	13.897.272.068
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	967.189.183	967.189.183
Lãi tiền gửi ngân hàng	100.958.904	10.511.111
Phải thu khác	518.643.658	2.629.833.339
<b>b) Phải thu dài hạn khác</b>	-	<b>19.009.000</b>
Ký cược, ký quỹ dài hạn	-	19.009.000
<b>Cộng</b>	<b><u>12.763.567.442</u></b>	<b><u>14.655.664.207</u></b>
<b>7. Dự phòng nợ phải thu khó đòi</b>	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	-	3.014.340.183
DIC Thanh Bình	1.606.006.924	1.528.490.094
Nguyễn Hữu Tiệp	1.388.990.315	1.246.951.001
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Các khách hàng khác	1.194.738.000	1.588.074.985
<b>Cộng</b>	<b><u>13.563.947.739</u></b>	<b><u>16.752.068.763</u></b>
<b>8. Hàng tồn kho</b>	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá gốc</u>
	<u>Dự phòng</u>	<u>Dự phòng</u>
Nguyên liệu, vật liệu	2.792.490.846	3.001.084.069
Chi phí SXKD dở dang	186.244.006.826	173.316.759.945
Hàng hoá bất động sản	7.707.887.258	8.008.753.517
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b><u>196.744.384.930</u></b>	<b><u>184.326.597.531</u></b>
	-	-
	-	-
	-	-
<b>9. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<u>31/12/2018</u> VND	<u>01/01/2018</u> VND
Xưởng sản xuất cửa nhôm	42.392.827	-
<b>Cộng</b>	<b><u>42.392.827</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND SỐ 4**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH – VẤN PHÒNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	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	1.902.485.999	13.037.519.775	3.212.213.091	45.000.000	22.858.455.255	41.055.674.120
Mua trong năm	-	2.910.636.363	-	181.339.900	9.666.367.000	12.758.343.263
Thanh lý, nhượng bán	(1.170.984.377)	(318.023.772)	-	-	(3.843.448.606)	(5.332.456.755)
Số dư cuối năm	731.501.622	15.630.132.366	3.212.213.091	226.339.900	28.681.373.649	48.481.560.628
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.083.952.740	9.588.640.989	2.473.718.740	45.000.000	15.374.818.863	28.566.131.332
Khấu hao trong năm	11.709.844	861.890.401	242.318.452	34.874.904	2.981.971.372	4.132.764.973
Thanh lý, nhượng bán	(364.160.962)	(280.357.097)	-	-	(3.843.448.606)	(4.487.966.665)
Số dư cuối năm	731.501.622	10.170.174.293	2.716.037.192	79.874.904	14.513.341.629	28.210.929.640
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	818.533.259	3.448.878.786	738.494.351	-	7.483.636.392	12.489.542.788
Tại ngày cuối năm	-	5.459.958.073	496.175.899	146.464.996	14.168.032.020	20.270.630.988

Đơn vị tính: VND

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.247.852.023 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 17.486.980.964 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)**

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

	Quyền sử dụng đất VND	
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu năm		1.187.514.136
Số tăng trong năm		-
Bán trong năm		(1.187.514.136)
Số dư cuối năm		-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu năm		-
Số tăng trong năm		-
Số giảm trong năm		-
Số dư cuối năm		-
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu năm		1.187.514.136
Tại ngày cuối năm		-

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>331.723.206</b>	<b>40.938.954</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	22.066.563
Chi phí mua bảo hiểm	24.120.466	18.872.391
Chi phí thuê mặt bằng	33.082.192	-
Chi phí quảng cáo	274.520.548	-
<b>b) Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>13.257.017.640</b>	<b>4.070.429.552</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.580.907.657	3.465.466.717
Chi phí gia công cầu thép	86.102.833	268.308.500
Chi phí sửa chữa thường xuyên	17.202.563	-
Chi phí phần mềm	22.068.538	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.550.736.049	336.654.335
<b>Cộng</b>	<b>13.588.740.846</b>	<b>4.111.368.506</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	1.900.000.000	52.500.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	22.324.036.080	14.007.794.040
Công ty Kim Hưng Phát	13.937.438.275	4.960.412.463
Công ty TNHH Kiến Tạo	-	16.641.164.899
Công ty TNHH MTV VL XD Hoàng Gia Phát	2.948.600.002	-
Công ty CP Đầu tư Kỹ thuật Xây dựng Incotech	2.537.493.848	-
Công ty CP bê tông Hồng Hà	1.015.582.482	-
Công ty CP Tập đoàn Đức Cường	1.967.112.774	-
Các nhà cung cấp khác	20.656.828.646	17.550.194.181
<b>Cộng</b>	<b>67.287.092.107</b>	<b>105.659.565.583</b>

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

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	-	2.382.777.948
Ngân hàng Chính sách xã hội	5.857.148.985	2.337.556.281
Công ty CP DV Hàng hải Dầu khí Hưng Thái	-	4.650.000.000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Đô thị tỉnh BR – VT	12.130.856.201	19.122.589.632
Công ty CP Phú Hòa ADP	6.129.097.199	-
Các khách hàng khác	-	1.122.640.000
<b>Cộng</b>	<b>24.117.102.385</b>	<b>29.615.563.861</b>

**15. Thuế**

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước	9.569.074	9.569.074	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.569.074</b>	<b>9.569.074</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2018 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2018 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	2.451.168.505	2.451.168.505	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	28.568.749	28.568.749	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.985.710.244	4.289.049.190	2.082.981.461	4.191.777.973
Thuế thu nhập cá nhân	91.702.249	579.501.194	610.976.793	60.226.650
Các loại thuế khác	-	22.828.725	22.828.725	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	42.199.335	42.199.335	-
<b>Cộng</b>	<b>2.077.412.493</b>	<b>7.413.315.698</b>	<b>5.238.723.568</b>	<b>4.252.004.623</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>a) Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>4.083.016.177</b>	<b>1.320.919.808</b>
Công trình Bệnh viện Bà Rịa	-	404.510.062
Lãi trái phiếu từ ngày 25/7 đến ngày 31/12	438.356.164	888.888.889
Công trình Tân Cảng	-	27.520.857
Công trình Long Hải	3.632.160.013	-
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.500.000	-
<b>b) Chi phí phải trả dài hạn</b>	<b>5.959.892.298</b>	<b>5.959.892.298</b>
Chi phí chuyển đổi mục đích đất (khu Gò Cát)	5.276.537.599	5.276.537.599
Chi phí tư vấn pháp luật (khu Gò Cát)	622.786.675	622.786.675
Chi phí đo vẽ bản đồ địa chính (khu Gò Cát)	60.568.024	60.568.024
<b>Cộng</b>	<b>10.042.908.475</b>	<b>7.280.812.106</b>



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

**17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	58.382.007.182	12.093.861.061
<b>Cộng</b>	<b>58.382.007.182</b>	<b>12.093.861.061</b>

**18. Các khoản phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>2.346.813.674</b>	<b>2.559.212.162</b>
Kinh phí công đoàn	204.819.078	295.188.349
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	423.184.382
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	1.150.508.000	700.000.000
Cổ tức phải trả	3.471.300	2.602.950
Phải trả, phải nộp khác	988.015.296	1.138.236.481
Thủ lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát	72.500.000	233.000.000
Lilama SHB	590.000.000	590.000.000
Lãi vay cá nhân	-	132.619.482
Phải trả khác	325.515.296	182.616.999
<b>b) Các khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>440.000.000</b>	<b>-</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	440.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.786.813.674</b>	<b>2.559.212.162</b>

**19. Vay ngắn hạn**

	01/01/2018	Trong năm		31/12/2018
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
<b>Vay Ngân hàng</b>				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>	53.764.208.806	211.847.890.126	254.899.664.966	10.712.433.966
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh <sup>(2)</sup>	7.635.491.484	21.095.237.498	16.978.504.051	11.752.224.931
<b>Vay cá nhân</b>				
Nguyễn Thị Chiến	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Hoàng Thị Xuyên	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Trần Tạ Tuấn	1.200.000.000	-	1.200.000.000	-
Hà Diễm Phượng	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Nguyễn Quang Tuyền	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>67.299.700.290</b>	<b>232.943.127.624</b>	<b>277.778.169.017</b>	<b>22.464.658.897</b>

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/601139/HĐTD ngày 13/08/2018. Hạn mức tín dụng là 120 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 65 tỷ đồng. Lãi suất vay 6%/năm, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 13/08/2018. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2018 là 5.806.175.113 đồng.

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

Hợp đồng hạn mức thấu chi số 01/2018/601139/HĐTC ngày 13/08/2018. Hạn mức thấu chi là 5 tỷ đồng. Lãi suất thấu chi 7,7%/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 bù đắp thiếu hụt thanh toán tạm thời của bên vay. Số dư tại ngày 31/12/2018 là 4.906.258.853 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2018/601139/HĐTC ngày 13/08/2018 với tổng giá trị tài sản thế chấp là 8,37 tỷ đồng, Giá trị Quyền đòi nợ Thi công kết cấu phần thân (Block B) Chung cư Vũng Tàu Gate Way theo hợp đồng thế chấp Quyền đòi nợ các khoản phải thu số 01/2018/601139/HĐTCQĐN ngày 31/08/2018; Tổng giá trị quyền đòi nợ tại ngày 31/08/2018 là 131.770.443.506 đồng.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 15821/17MN/HĐTD ngày 06/11/2017. Hạn mức tín dụng là 60 tỷ đồng trong đó hạn mức vay tín chấp là 20 tỷ đồng. Lãi suất vay 8,5%/năm, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2018 là 11.752.224.931 đồng.

### 20. 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 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:</b>	-	-
Kỳ hạn trái phiếu	36 tháng kể từ ngày phát hành	-
Mệnh giá trái phiếu	100.000 đồng/Trái phiếu	-
Số lượng trái phiếu	200.000 Trái phiếu	-
Tổng giá trị trái phiếu	20.000.000.000 đồng	-
Lãi suất trái phiếu	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	-
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	-
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng	-



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

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
<b>Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:</b>		
Thời điểm phát hành	-	Ngày 24/01/2017
Kỳ hạn trái phiếu	-	36 tháng kể từ ngày phát hành
Mệnh giá trái phiếu	-	100.000 đồng/Trái phiếu
Số lượng trái phiếu	-	200.000 Trái phiếu
Tổng giá trị trái phiếu	-	20.000.000.000 đồng
Lãi suất trái phiếu	-	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
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
Tỷ lệ chuyển đổi 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 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	200.000 Trái phiếu

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

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND
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 2: Vào ngày đáo hạn của trái phiếu thực hiện chuyển đổi tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu	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
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng	1 trái phiếu mệnh giá 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	16.000.000.000
Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT	550.000.000	1.100.000.000
Ông Nguyễn Văn Đa - Tổng Giám đốc	250.000.000	500.000.000
Ông Trần Gia Phúc - Phó Tổng Giám đốc	150.000.000	300.000.000



**CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND SỐ 4**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH – VẤN PHÒNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****21. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp 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>55.120.610.000</b>	<b>9.864.832.975</b>	<b>11.053.920.770</b>	<b>6.175.525.376</b>	<b>82.214.889.121</b>
Tăng vốn năm trước	2.753.520.000	(2.753.520.000)	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	3.898.816.544	3.898.816.544
Lợi nhuận các chi nhánh chuyển về	-	-	-	885.234.803	885.234.803
Trích lập các quỹ	-	-	341.277.214	(1.706.386.072)	(1.365.108.858)
Chia cổ tức	2.753.520.000	-	-	(2.753.520.000)	-
Biến động khác	-	(88.181.818)	-	-	(88.181.818)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>60.627.650.000</b>	<b>7.023.131.157</b>	<b>11.395.197.984</b>	<b>6.499.670.651</b>	<b>85.545.649.792</b>
Tăng vốn năm nay	49.372.350.000	-	-	-	49.372.350.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	12.341.287.307	12.341.287.307
Lợi nhuận các chi nhánh chuyển về	-	-	-	3.129.802.639	3.129.802.639
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 nay</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>6.956.631.157</b>	<b>11.746.590.567</b>	<b>14.213.797.682</b>	<b>142.917.019.406</b>

Trong năm 2018, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCD.2018 ngày 17/06/2018.

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

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

	31/12/2018 VND	%	01/01/2018 VND	%
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	28.856.630.000	26,23	8.823.950.000	14,55
Công ty TNHH Backathome.com	13.000.000.000	11,82	-	-
Lê Đình Thắng	22.797.100.000	20,72	12.278.100.000	20,25
Các cổ đông khác	45.346.270.000	41,22	39.525.600.000	65,19
<b>Cộng</b>	<b>110.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>60.627.650.000</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 VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	60.627.650.000	55.120.610.000
Vốn góp tăng trong năm	49.372.350.000	5.507.040.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	110.000.000.000	60.627.650.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.000.000	6.062.765
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.000.000	6.062.765
- Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	6.062.765
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.000.000	6.062.765
- Cổ phiếu phổ thông	11.000.000	6.062.765

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

**22. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Nợ khó đòi đã xử lý</b>	<b>5.674.664.085</b>	<b>3.993.975.630</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	-



**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	3.068.766.766	2.750.567.180
Doanh thu cung cấp dịch vụ	799.044.723	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	309.627.410.639	251.584.528.572
Doanh thu kinh doanh bất động sản	440.519.559	1.163.650.837
Doanh thu cửa nhựa	6.608.082.911	-
<b>Cộng</b>	<b>320.543.824.598</b>	<b>255.498.746.589</b>
2. Các khoản giảm trừ Doanh thu	Năm nay VND	Năm trước VND
Hàng bán bị trả lại	-	1.163.650.837
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>1.163.650.837</b>
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	3.068.766.766	2.750.567.180
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	799.044.723	-
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	309.627.410.639	251.584.528.572
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư	440.519.559	-
Doanh thu thuần cửa nhựa	6.608.082.911	-
<b>Cộng</b>	<b>320.543.824.598</b>	<b>254.335.095.752</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	3.012.652.386	2.768.631.250
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	181.371.771	-
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	288.870.583.821	234.741.598.714
Giá vốn Bất động sản đầu tư	615.866.259	-
Giá vốn của cửa nhựa	6.274.364.590	-
<b>Cộng</b>	<b>298.954.838.827</b>	<b>237.510.229.964</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.487.246.484	1.884.487.032
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	261.538.596	-
<b>Cộng</b>	<b>1.748.785.080</b>	<b>1.884.487.032</b>

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

**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	3.972.406.896	3.445.232.762
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.762.146	6.826.333
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	54.060.216	10.412.233
<b>Cộng</b>	<b>4.034.229.258</b>	<b>3.462.471.328</b>

**7. Chi phí bán hàng**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bảo hành	383.813.298	72.944.275
<b>Cộng</b>	<b>383.813.298</b>	<b>72.944.275</b>

**8. Chi phí quản lý**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	6.687.645.149	6.084.912.036
Chi phí hội nghị, tiếp khách	689.761.740	561.594.323
Dự phòng phải thu khó đòi	-	131.909.692
Chi phí khấu hao	288.903.199	289.157.824
Chi phí bằng tiền khác	2.859.583.213	1.460.075.311
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(1.507.534.528)	-
<b>Cộng</b>	<b>9.018.358.773</b>	<b>8.527.649.186</b>

**9. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý tài sản	6.161.812.948	45.272.727
Thu tiền phạt vi phạm an toàn lao động	156.514.342	15.300.000
Thu nhập khác	19.493.106	-
<b>Cộng</b>	<b>6.337.820.396</b>	<b>60.572.727</b>

**10. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hợp đồng	-	449.500.000
Các khoản bị phạt	40.891.980	27.754.399
Thu hồi dự án DIC Phước Hưng	-	466.018.182
<b>Cộng</b>	<b>40.891.980</b>	<b>943.272.581</b>



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

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.198.297.938	5.763.588.177
Lợi nhuận các chi nhánh	1.471.312.919	3.129.035.117
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.129.086.212	431.234.872
Các khoản bị phạt	300.843.841	27.754.399
Thù lao HĐQT (không tham gia điều hành)	100.000.000	80.000.000
Chi phí dự phòng không đủ hồ sơ	234.739.314	156.492.876
Chi phí không được trừ	493.503.057	166.987.597
Tổng lợi nhuận tính thuế	18.798.697.069	9.323.858.166
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.759.739.414	1.864.771.633
Tạm nộp 1% thuế TNDN Bất động sản	432.038.559	120.938.611
Thuế TNDN bị truy thu	97.271.217	-
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	<b>4.289.049.190</b>	<b>1.985.710.244</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	215.146.343.656	176.787.562.074
Chi phí nhân công	87.826.220.772	69.591.464.378
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.132.764.973	2.661.154.718
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.933.354.840	35.228.610.575
Chi phí khác bằng tiền	5.232.921.152	5.444.643.733
<b>Cộng</b>	<b>318.271.605.393</b>	<b>289.713.435.478</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 kiểm toán, 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**

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	2.670.790.647	2.769.256.446

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty liên kết	Phải thu ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ	221.992.128.000
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	92.800.000

Cho đến ngày 31/12/2018, 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, dịch vụ	35.213.568.836
		Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm	(1.900.000.000)



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

**4. Thông tin báo cáo bộ phận**

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Văn phòng 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 Xây dựng.
- Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.
- Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

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

Năm trước	Kinh doanh VLXD	Xây dựng	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	2.750.567.180	251.584.528.572	254.335.095.752
Chi phí bộ phận	(2.768.631.250)	(234.741.598.714)	(237.510.229.964)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>(18.064.070)</b>	<b>16.842.929.858</b>	<b>16.824.865.788</b>
Doanh thu tài chính			1.884.487.032
Chi phí tài chính			(3.462.471.328)
Chi phí bán hàng			(72.944.275)
Chi phí QLDN			(8.527.649.186)
Thu nhập khác			60.572.727
Chi phí khác			(943.272.581)
Thuế TNDN hiện hành			(1.985.710.244)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phải trả			120.938.611
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>3.898.816.544</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH – VẤN PHÒNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

Năm nay	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	3.068.766.766	799.044.723	309.627.410.639	440.519.559	6.608.082.911	320.543.824.598
Chi phí bộ phận	(3.012.652.386)	(181.371.771)	(288.870.583.821)	(615.866.259)	(6.274.364.590)	(298.954.838.827)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>56.114.380</b>	<b>617.672.952</b>	<b>20.756.826.818</b>	<b>(175.346.700)</b>	<b>333.718.321</b>	<b>21.588.985.771</b>
Doanh thu tài chính						1.748.785.080
Chi phí tài chính						(4.034.229.258)
Chi phí bán hàng						(383.813.298)
Chi phí QLDN						(9.018.358.773)
Thu nhập khác						6.337.820.396
Chi phí khác						(40.891.980)
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>12.341.287.307</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	
	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.802.924.561	12.961.171.627	14.802.924.561	12.961.171.627
Phải thu khách hàng và phải thu khác	75.728.229.901	110.965.210.114	75.728.229.901	110.965.210.114
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	10.048.892.851	102.953.067	10.048.892.851	102.953.067
<b>Cộng</b>	<b>100.580.047.313</b>	<b>124.029.334.808</b>	<b>100.580.047.313</b>	<b>124.029.334.808</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	22.464.658.897	67.299.700.290	22.464.658.897	67.299.700.290
Chi phí phải trả	10.042.908.475	7.280.812.106	10.042.908.475	7.280.812.106
Phải trả người bán và phải trả khác	69.869.086.703	107.500.405.014	69.869.086.703	107.500.405.014
<b>Cộng</b>	<b>102.376.654.075</b>	<b>182.080.917.410</b>	<b>102.376.654.075</b>	<b>182.080.917.410</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 31/12/2017 và vào ngày 31/12/2018 (xem thuyết minh V.10 và V.19). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2017 và vào ngày 31/12/2018.

**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 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>95.976.761.777</b>	<b>6.399.892.298</b>	<b>102.376.654.075</b>
Các khoản vay	22.464.658.897	-	22.464.658.897
Phải trả người bán	67.287.092.107	-	67.287.092.107
Chi phí phải trả	4.083.016.177	5.959.892.298	10.042.908.475
Phải trả khác	2.141.994.596	440.000.000	2.581.994.596
<b>Số đầu năm</b>	<b>176.121.025.112</b>	<b>5.959.892.298</b>	<b>182.080.917.410</b>
Các khoản vay	67.299.700.290	-	67.299.700.290
Phải trả người bán	105.659.565.583	-	105.659.565.583
Chi phí phải trả	1.320.919.808	5.959.892.298	7.280.812.106
Phải trả khác	1.840.839.431	-	1.840.839.431

### 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 2017 đã được kiểm toán.

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

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

Người lập biểu



**Lê Thị Hạnh**

Kế toán trưởng



**Nguyễn Thị Thanh Phương**

Tổng Giám đốc



**Nguyễn Văn Đa**

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019

