

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

Báo cáo tài chính hợp nhất
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019
đã được kiểm toán



CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 40

3305
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ
N
TWT-
350
CÔ
CÔ
DIC
TWT

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 hợp nhất 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 được hợp nhất	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%

Công ty có các Chi nhánh sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – XI 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 hợp nhất

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCD.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.

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tân	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 Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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

Chung tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần DIC số 4 phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Lê Đình Thắng
Vũng Tàu, Ngày 07 tháng 03 năm 2020

Nguyễn Văn Đa

Số: 50-2/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần DIC số 4, được lập ngày 07/03/2020, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

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

Phó Giám đốc

Nguyễn Ngọc Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2020

Kiểm toán viên

Nguyễn Xuân Giang

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		533.982.301.637	314.079.704.632
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	31.037.855.719	15.079.377.351
1. Tiền	111		23.037.855.719	15.079.377.351
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	10.000.488.109	10.000.488.109
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
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		183.944.666.009	84.444.130.317
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	182.491.702.489	78.644.016.272
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.846.822.127	8.192.879.958
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	17.066.495.906	12.763.567.442
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(19.460.354.513)	(15.156.333.355)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	308.405.622.351	204.076.601.116
1. Hàng tồn kho	141		308.599.703.973	204.076.601.116
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(194.081.622)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		593.669.449	479.107.739
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	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.15	408.736.563	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		125.224.286.065	34.898.689.102
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.390.704.026	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	2.390.704.026	-
II. Tài sản cố định	220		41.409.127.210	20.764.919.866
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	39.196.412.299	20.764.919.866
- Nguyên giá	222		99.182.362.736	54.080.899.779
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(59.985.950.437)	(33.315.979.913)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	2.212.714.911	-
- Nguyên giá	228		3.335.536.602	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.122.821.691)	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.013.158.036	183.764.242
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	2.013.158.036	183.764.242
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	1.000.000.000	48.404.742
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	202.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(153.595.258)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		78.411.296.793	13.901.600.252
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	10.933.960.598	13.348.623.082
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	588.981.114	552.977.170
3. Lợi thế thương mại	269		66.888.355.081	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		659.206.587.702	348.978.393.734

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		321.463.380.026	204.589.311.203
I. Nợ ngắn hạn	310		305.427.665.212	188.197.418.905
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	87.184.666.179	67.836.095.611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	42.029.726.149	24.212.602.385
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	10.444.417.600	4.534.386.736
4. Phải trả người lao động	314		925.807.789	2.677.486.124
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	8.563.999.530	4.275.417.484
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	80.351.550.268	58.382.007.182
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	3.697.378.629	2.373.328.655
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	70.970.208.163	22.464.658.897
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.259.910.905	1.441.435.831
II. Nợ dài hạn	330		16.035.714.814	16.391.892.298
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.16	3.828.851.078	5.959.892.298
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	796.600.000	440.000.000
3. Trái phiếu chuyển đổi	338	V.20	9.998.000.000	9.992.000.000
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21	1.412.263.736	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		337.743.207.676	144.389.082.531
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	337.743.207.676	144.389.082.531
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
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		940.415.363	-
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		659.206.587.702	348.978.393.734

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2019

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	404.950.105.259	320.900.068.433
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		404.950.105.259	320.900.068.433
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	358.939.382.310	296.206.899.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46.010.722.949	24.693.169.114
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
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.456.126.013	3.972.406.896
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.629.988.443	426.715.747
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.130.779.795	9.809.600.257
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		30.232.211.600	11.412.682.441
12. Thu nhập khác	31	VI.6	2.045.951.658	6.337.820.396
13. Chi phí khác	32	VI.7	87.753.181	80.891.980
14. Lợi nhuận khác	40		1.958.198.477	6.256.928.416
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.190.410.077	17.669.610.857
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	6.592.456.835	4.289.049.190
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(36.003.944)	(432.038.559)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25.633.957.186	13.812.600.226
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		25.633.957.186	13.812.600.226
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.761	1.169
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1.648	1.063

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2020

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc




Nguyễn Văn Đa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh	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	5.756.771.258	(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	45.793.190.351	16.035.395.700
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(139.803.041.442)	39.037.438.116
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(104.523.102.857)	(10.772.093.417)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	18.417.856.855	2.352.042.152
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.696.867.674	(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	(189.134.418.078)	27.879.512.371
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
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	(9.195.792.477)	(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 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	(3.615.761.640)	(14.354.271.063)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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	15.958.478.368	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	31.037.855.719	15.079.377.351

Người lập biểu



Lê Thị Hạnh

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2020

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Thanh Phương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đa

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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.

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 được thực hiện trong thời gian không quá 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) Các Công ty con được hợp nhất:

Tên Công ty	Ngành hoạt động	Vốn điều lệ VND	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Khai thác đá, đất sét...	88.000.000.000	96,59%

b) Các đơn vị trực thuộc

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất****Các công ty con**

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Tổng Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Tổng Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

2. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

3. 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.

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

Chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay được ghi sổ kế toán theo giá gốc, tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

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.

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.

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.

5. 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.

6. 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.

1388
 CÔNG TY
 NHIỆM VỤ
 VỤ TỬ
 NH KẾ
 TIỂM TỐ
 AM VIẾ
 P. HỒ
 0686
 NG T
 PHÁ
 C SỞ
 T BÀ R

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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.

7. 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, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Các tài sản khác	05 năm

8. 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

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

10. 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.

11. 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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.

12. 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.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối Kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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

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.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu*Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

- 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:

- 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.

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

16. 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...

17. 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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

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

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

19. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

20. 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, nợ phải trả 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.

21. Bên liên quan

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

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt	873.981.811	896.029.508
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.163.873.908	14.183.347.843
Các khoản tương đương tiền	8.000.000.000	-
Cộng	<u>31.037.855.719</u>	<u>15.079.377.351</u>

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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

Tiền gửi có kỳ hạn

Cộng

	31/12/2019	01/01/2019
	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị hợp lý Dự phòng
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	-	-	20.000	202.000.000 (153.595.258)
Cộng	-	-	202.000.000 (153.595.258)	48.404.742



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		
Trái phiếu		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam	1.000.000.000	-
Cộng	<u>1.000.000.000</u>	<u>-</u>
3. Phải thu của khách hàng		
	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Phải thu của khách hàng ngắn hạn	182.491.702.489	78.644.016.272
- 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
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng V6	10.128.422.000	-
- Các khách hàng khác	42.482.005.600	24.122.065.672
b) Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	<u>182.491.702.489</u>	<u>78.644.016.272</u>
c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan		
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.3		
4. Trả trước cho người bán		
	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.846.822.127	8.192.879.958
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
- Công ty TNHH Vĩ 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	-
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Minh Yến	341.879.400	-
- Các nhà cung cấp khác	2.233.008.459	1.064.369.496
b) Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Cộng	<u>3.846.822.127</u>	<u>8.192.879.958</u>
c) Trả trước cho người bán là các bên liên quan		
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.3		

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. Dự phòng phải thu khó đòi

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	7.180.096.665	185.516.797	(6.994.579.868)	3.436.130.540
- DIC Thanh Bình	-	-	-	1.606.006.924
- Các khách hàng khác	7.180.096.665	185.516.797	(6.994.579.868)	1.830.123.616
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.098.838.600	-	(1.098.838.600)	648.000.000
- Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	-	(648.000.000)	648.000.000
- Các khách hàng khác	450.838.600	-	(450.838.600)	-
c) Phải thu ngắn hạn khác	11.386.936.045	20.000.000	(11.366.936.045)	11.072.202.815
c1) Tạm ứng	591.211.746	-	(591.211.746)	473.464.380
- Ông Nguyễn Hữu Tiệp	473.464.380	-	(473.464.380)	473.464.380
- Các khoản khác	117.747.366	-	(117.747.366)	-
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	505.985.864	20.000.000	(485.985.864)	309.000.000
Cộng	19.665.871.310	205.516.797	(19.460.354.513)	15.156.333.355



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

6. Phải thu khác

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Ngắn hạn	17.066.495.906	12.763.567.442
Tạm ứng	1.205.986.981	679.485.262
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	41.560.000	207.552.000
Phải thu ngắn hạn khác	15.818.948.925	11.876.530.180
b) Dài hạn	2.390.704.026	-
Ký quỹ ký cược dài hạn	2.390.704.026	-
Cộng	<u>19.457.199.932</u>	<u>12.763.567.442</u>

7. Hàng tồn kho

	<u>31/12/2019</u>		<u>01/01/2019</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.231.789.970	-	6.715.763.499	-
Công cụ, dụng cụ	11.308.918	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	204.320.237.825	-	189.652.950.359	-
Thành phẩm	3.927.623.136	(194.081.622)	-	-
Hàng hoá bất động sản	88.092.658.011	-	7.707.887.258	-
Hàng gửi đi bán	16.086.113	-	-	-
Cộng	<u>308.599.703.973</u>	<u>(194.081.622)</u>	<u>204.076.601.116</u>	<u>-</u>

8. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Ngắn hạn	62.518.765	344.723.955
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) Dài hạn	10.933.960.598	13.348.623.082
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	6.160.456.510	9.638.033.237
Chi phí sửa chữa thường xuyên	717.363.929	38.974.091
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.056.140.159	3.671.615.754
Cộng	<u>10.996.479.363</u>	<u>13.693.347.037</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND SỐ 4

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
<i>Nguyên giá</i>					
Số dư đầu năm	2.786.340.705	18.308.348.194	4.005.556.524	299.280.667	54.080.899.779
Mua trong năm	-	820.000.000	4.343.419.900	-	5.163.419.900
Đầu tư XD CB hoàn thành	186.102.878	-	-	-	186.102.878
Thanh lý, nhượng bán	-	(209.986.621)	-	(877.014.834)	(1.087.001.455)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	10.507.588.831	21.224.666.039	1.581.851.465	77.263.636	40.838.941.634
Số dư cuối năm	13.480.032.414	40.143.027.612	9.930.827.889	376.544.303	99.182.362.736

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	2.599.988.683	12.579.317.899	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	3.985.605.272	5.510.617.835
Thanh lý, nhượng bán	-	(209.986.621)	-	(833.198.291)	(1.043.184.912)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	6.276.287.730	12.386.575.857	1.538.830.475	9.093.594	22.202.537.601
Số dư cuối năm	8.939.658.452	25.794.112.967	5.427.326.894	167.353.574	59.985.950.437

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	186.352.022	5.729.030.295	496.175.857	185.329.627	14.168.032.065
Tại ngày cuối năm	4.540.373.962	14.348.914.645	4.503.500.995	209.190.729	39.196.412.299

31/12/2019**01/01/2019**

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay

28.387.494.714

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

26.567.574.215

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mỏ đá	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	450.172.500	2.885.364.102	3.335.536.602
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	450.172.500	2.885.364.102	3.335.536.602
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	332.046.169	790.775.522	1.122.821.691
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	332.046.169	790.775.522	1.122.821.691
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	118.126.331	2.094.588.580	2.212.714.911

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 125.160.277 đồng.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019	01/01/2019
Xưởng sản xuất cửa nhôm	-	183.764.242
Mỏ đá Châu Pha	2.013.158.036	-
Cộng	2.013.158.036	183.764.242

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2019	01/01/2019
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	588.981.114	552.977.170
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	588.981.114	552.977.170

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Phải trả người bán	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	87.184.666.179	87.184.666.179	67.836.095.611	67.836.095.611
- Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	3.381.402.000	3.381.402.000	1.900.000.000	1.900.000.000
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông	-	-	22.324.036.080	22.324.036.080
- Công ty Kim Hưng Phát	2.880.628.660	2.880.628.660	13.937.438.275	13.937.438.275
- Công ty CP Phát triển và Kinh doanh Nhà	21.391.250.003	21.391.250.003	-	-
- Các nhà cung cấp khác	59.531.385.516	59.531.385.516	29.674.621.256	29.674.621.256
b) Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	87.184.666.179	87.184.666.179	67.836.095.611	67.836.095.611

c) Phải trả người bán là các bên liên quan
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.3

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2019	01/01/2019
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn	42.029.726.149	24.212.602.385
- 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 BR – VT	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	491.988.141	95.500.000
b) Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-
Cộng	42.029.726.149	24.212.602.385

c) Phải thu khách hàng là các bên liên quan
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

15. 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
a) Phải nộp	4.534.386.736	11.995.874.869	6.085.844.005	10.444.417.600
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp ở chi nhánh	282.382.113	2.198.739.200	532.476.377	1.948.644.936
- 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	560.953.225	509.417.191	111.762.684
- Thuế tài nguyên	-	1.306.083.440	-	1.306.083.440
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	742.939.582	-	742.939.582
- Các loại thuế khác	-	3.427.881	3.427.881	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	561.654.418	5.000.000	556.654.418
b) Phải thu	-	-	408.736.563	408.736.563
- Thuế GTGT nộp thừa ở trụ sở chính	-	-	408.736.563	408.736.563

16. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	8.563.999.530	4.275.417.484
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 Đồng 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	192.447.863	12.500.000
b) Chi phí phải trả dài hạn	3.828.851.078	5.959.892.298
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
Cộng	12.392.850.608	10.235.309.782

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Doanh thu chưa thực hiện

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Ngắn hạn	80.351.550.268	58.382.007.182
- Chung cư Ruby Tower	58.898.111.403	55.297.716.970
- Công trình Đồng 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) Dài hạn	-	-
Cộng	80.351.550.268	58.382.007.182

18. Phải trả khác

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
a) Ngắn hạn	3.697.378.629	2.373.328.655
- Kinh phí công đoàn	337.888.438	204.819.078
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.280.508.000	1.150.508.000
- Cổ tức phải trả cho các cổ đông	24.853.800	3.471.300
- Phải trả ngắn hạn khác	1.054.128.391	1.014.530.277
b) Dài hạn	796.600.000	440.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	796.600.000	440.000.000
Cộng	4.493.978.629	2.813.328.655

19. Vay và nợ thuê tài chính

	<u>01/01/2019</u>	<u>Trong năm</u>		<u>31/12/2019</u>
		Tăng	Giảm	
a) Vay ngắn hạn	22.464.658.897	294.066.073.833	245.560.524.567	70.970.208.163
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam ⁽¹⁾	10.712.433.966	273.476.274.412	221.404.572.256	62.784.136.122
- Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh ⁽²⁾	11.752.224.931	17.714.664.934	24.155.952.311	5.310.937.554
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ⁽³⁾	-	2.075.134.487	-	2.075.134.487
- Vay cá nhân ⁽⁴⁾	-	800.000.000	-	800.000.000
b) Vay dài hạn	-	-	-	-
Cộng	22.464.658.897	294.066.073.833	245.560.524.567	70.970.208.163

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

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.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/609911 ngày 15/05/2019. Hạn mức cấp tín dụng là 7 tỷ đồng. Lãi suất vay 9,2 %/năm, Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày rút vốn theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Vay để bổ sung vốn lưu động.

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.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp theo biên bản định giá tài sản thế chấp số 02/2019/601139/BBĐG 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.

(2) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 2018-DIC/HĐHM ngày 28/12/2018. Hạn mức tín dụng là 3 tỷ đồng. Lãi suất vay 8%/năm, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ. Vay để bổ sung vốn lưu động. Tài sản đảm bảo: Quyền khai thác tài nguyên theo Giấy phép khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 3, xã Mỹ Xuân huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu số 21GP-UBND do UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 12/11/2009.

(4) **Vay cá nhân** theo Hợp đồng số 04/2019/HĐVV-DIC tháng 11/2019. Lãi suất 9,7%/năm, thời hạn vay là 3 tháng. Vay để bổ sung vốn lưu động.

20. Trái phiếu chuyển đổi

Năm 2016 Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi theo Công văn số 8661/UBND-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"

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 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 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
Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:	-	-
Trái phiếu chuyển đổi được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:		
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
Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018 VND
Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối 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	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	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

Thuyết minh về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ

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

21. Dự phòng phải trả dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá	845.683.832	-
Chi phí ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét	566.579.904	-
Cộng	1.412.263.736	-

CÔNG TY CỔ PHẦN DIAMOND

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông thiểu số	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	60.627.650.000	7.023.131.157	11.395.197.984	9.630.223.496	-	88.676.202.637
Tăng vốn năm 2018	49.372.350.000	-	-	-	-	49.372.350.000
Lãi trong năm 2018	-	-	-	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)
Số dư cuối năm trước	110.000.000.000	6.956.631.157	11.746.590.567	15.685.860.807	-	144.389.082.531
Số dư đầu năm nay	110.000.000.000	6.956.631.157	11.746.590.567	15.685.860.807	-	144.389.082.531
Tăng vốn năm 2019	169.002.360.000	-	-	-	-	169.002.360.000
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	940.415.363	940.415.363
Lãi trong Năm 2019	-	-	-	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)
Số dư cuối năm nay	290.000.000.000	6.805.913.787	12.437.220.578	27.559.657.948	940.415.363	337.743.207.676

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>31/12/2019</u>	%	<u>01/01/2019</u>	%
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
Cộng	<u>290.000.000.000</u>	100	<u>110.000.000.000</u>	100

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	29.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	29.000.000	11.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Nợ khó đòi đã xử lý	5.674.664.085	5.674.664.085
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

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a) Doanh thu	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	<u>404.950.105.259</u>	<u>320.900.068.433</u>

b) Doanh thu đối với các bên liên quan

Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	183.425.628.502	189.871.134.545
Công ty CP Phát triển và Kinh Doanh Nhà	51.037.080.014	28.485.422.350
Cộng	<u>234.462.708.516</u>	<u>218.356.556.895</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	<u>358.939.382.310</u>	<u>296.206.899.319</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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
Cộng	<u>1.349.510.369</u>	<u>990.058.589</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	3.456.126.013	3.972.406.896
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	57.272.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.450.725	7.762.146
Dự phòng/ (Hoàn nhập) giảm giá đầu tư tài chính	(153.595.258)	54.060.216
Cộng	<u>3.367.253.480</u>	<u>4.034.229.258</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
a) Các khoản chi phí bán hàng	1.629.988.443	426.715.747
Chi phí bảo hành	566.827.233	407.485.288
Chi phí hoa hồng môi giới	1.063.161.210	19.230.459
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	12.130.779.795	9.809.600.257
Chi phí 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 TSCĐ	419.249.588	288.903.199
Các khoản chi phí quản lý 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)

6. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
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	-
Các khoản khác	78.459.549	19.493.106
Cộng	<u>2.045.951.658</u>	<u>6.337.820.396</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

7. Chi phí khác

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	6.573.657.235	4.191.777.973
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành các năm trước	18.799.600	97.271.217
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	<u>6.592.456.835</u>	<u>4.289.049.190</u>

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	25.633.957.186	13.812.600.226
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông	-	(2.071.890.034)
+ Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.071.890.034)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	25.633.957.186	11.740.710.192
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	25.633.957.186	11.740.710.192
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	14.553.771	10.047.447
Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi	1.000.000	1.000.000
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	15.553.771	11.047.447
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>1.761</u>	<u>1.169</u>
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>1.648</u>	<u>1.063</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

EPS năm trước được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCD.2019 ngày 30/03/2019 và chia cổ tức bằng cổ phiếu.

EPS năm nay chưa bao gồm số sẽ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm nay do Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCD.2019 ngày 30/03/2019 chưa có kế hoạch phân phối quỹ năm 2019.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
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
Cộng	363.431.790.742	315.840.884.482

VII. 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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/NQ-ĐHCD.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 hợp nhất.

3. Thông tin về các bên liên quan

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Trong năm, công ty có phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan 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	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 Kinh doanh Nhà	Công ty liên kết	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
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)

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

- Bộ phận Kinh doanh VLXD.
- Bộ phận Kinh doanh Dịch vụ cho thuê mặt bằng.
- Bộ phận Kinh doanh Xây dựng.
- Bộ phận Kinh doanh Bất động sản.
- Bộ phận Sản xuất cửa nhựa.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Năm nay	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	5.601.729.222	3.211.145.692	339.980.296.095	20.068.340.843	36.088.593.407	404.950.105.259
Chi phí bộ phận	(5.601.729.222)	(131.692.423)	(305.817.958.307)	(18.097.417.805)	(29.290.584.553)	(358.939.382.310)
Kết quả kinh doanh	-	3.079.453.269	34.162.337.788	1.970.923.038	6.798.008.854	46.010.722.949
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
Lợi nhuận sau thuế						25.633.957.186

Năm trước	Kinh doanh VLXD	Dịch vụ	Xây dựng	Bất động sản	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	1.777.384.635	803.953.814	304.046.784.964	440.519.559	13.831.425.461	320.900.068.433
Chi phí bộ phận	(1.721.270.255)	(181.371.771)	(283.289.958.146)	(615.866.259)	(10.398.432.888)	(296.206.899.319)
Kết quả kinh doanh	56.114.380	622.582.043	20.756.826.818	(175.346.700)	3.432.992.573	24.693.169.114
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
Lợi nhuận sau thuế						13.812.600.226

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH SỐ 4

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

4. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**Tài sản tài chính**

Tiền và các khoản tương đương tiền
 Phải thu khách hàng và phải thu khác
 Tài sản tài chính sẵn sàng để bán

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019	01/01/2019	31/12/2019	01/01/2019
	31.037.855.719	15.079.377.351	31.037.855.719	15.079.377.351
	182.488.547.908	76.251.250.359	182.488.547.908	76.251.250.359
	10.000.488.109	10.048.892.851	10.000.488.109	10.048.892.851
Cộng	223.526.891.736	101.379.520.561	223.526.891.736	101.379.520.561

Công nợ tài chính

Các khoản vay
 Chi phí phải trả
 Phải trả người bán và phải trả khác

	70.970.208.163	22.464.658.897	70.970.208.163	22.464.658.897
	12.392.850.608	10.235.309.782	12.392.850.608	10.235.309.782
	91.340.756.370	70.444.605.188	91.340.756.370	70.444.605.188
Cộng	174.703.815.141	103.144.573.867	174.703.815.141	103.144.573.867

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 chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2019 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các chứng khoán không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. 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, V.10 và V.19). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2018 và vào ngày 31/12/2019.

6. 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.

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.

7. 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 1 năm trở xuống	Trên 1 năm	Tổng cộng
Số cuối năm	170.078.364.063	4.625.451.078	174.703.815.141
Vay và nợ thuê tài chính	70.970.208.163	-	70.970.208.163
Phải trả cho người bán	87.184.666.179	-	87.184.666.179
Chi phí phải trả	8.563.999.530	3.828.851.078	12.392.850.608
Các khoản phải trả khác	3.359.490.191	796.600.000	4.156.090.191
Số đầu năm	96.744.681.569	6.399.892.298	103.144.573.867
Vay và nợ thuê tài chính	22.464.658.897	-	22.464.658.897
Phải trả cho 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
Các khoản phải trả khác	2.168.509.577	440.000.000	2.608.509.577

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

8. 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 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

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 quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

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.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

9. 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 Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) kiểm toán.

10. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

TP. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 03 năm 2020