

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

Báo cáo Tài chính

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
đã được kiểm toán**



MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|--------------------------------------|--------------|
| 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 – 38 |

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần DIC số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 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; Sản xuất cửa nhựa, cửa gỗ cao cấp.

Công ty có các Chi nhánh sau:

| Tên | Địa chỉ |
|--|---|
| Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Xí nghiệp vật tư và thương mại DIC | Số 4 đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, phường Thới Nhất, 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

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 Chi | 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 Tân | 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 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 |

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 Thăng.

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

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

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
DIC SỐ 4**

Lê Đình Thăng

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2019

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Đa

Số: 32-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần DIC số 4**, được lập ngày 28/02/2019, từ trang 5 đến trang 38, 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 Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần DIC số 4** tại ngày 31/12/2018, 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

Kiểm toán 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

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 |
|---|-------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 314.079.704.632 | 326.468.030.918 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 15.079.377.351 | 13.015.959.086 |
| 1. Tiền | 111 | | 15.079.377.351 | 9.015.959.086 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | 4.000.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 10.000.488.109 | 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 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 84.444.130.317 | 115.011.426.795 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 78.644.016.272 | 115.080.661.103 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 8.192.879.958 | 3.490.252.734 |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD | 134 | | - | - |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5 | 12.763.567.442 | 14.636.655.207 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.6 | (15.156.333.355) | (18.196.142.249) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.7 | 204.076.601.116 | 193.304.507.699 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 204.076.601.116 | 193.304.507.699 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 479.107.739 | 5.135.649.229 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.11 | 344.723.955 | 70.539.993 |
| 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.14 | - | 9.569.074 |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 34.898.689.102 | 18.465.356.095 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | 19.009.000 |
| 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.5 | - | 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 |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| II. Tài sản cố định | 220 | | 20.764.919.866 | 14.027.835.604 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 20.764.919.866 | 12.840.321.468 |
| - Nguyên giá | 222 | | 54.080.899.779 | 46.374.808.480 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (33.315.979.913) | (33.534.487.012) |
| 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.10 | - | 1.187.514.136 |
| - Nguyên giá | 228 | | - | 1.187.514.136 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | - | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 183.764.242 | - |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.8 | 183.764.242 | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 48.404.742 | 102.464.958 |
| 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 | | - | - |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13.901.600.252 | 4.316.046.533 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.11 | 13.348.623.082 | 4.195.107.922 |
| 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 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 348.978.393.734 | 344.933.387.013 |

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 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 204.589.311.203 | 256.257.184.376 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 188.197.418.905 | 230.311.292.078 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12 | 67.836.095.611 | 107.372.905.832 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.13 | 24.212.602.385 | 29.724.563.861 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.14 | 4.534.386.736 | 3.486.117.917 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.677.486.124 | 4.975.538.752 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.15 | 4.275.417.484 | 1.559.485.170 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.16 | 58.382.007.182 | 12.093.861.061 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17 | 2.373.328.655 | 2.587.471.299 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18 | 22.464.658.897 | 67.299.700.290 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.441.435.831 | 1.211.647.896 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 16.391.892.298 | 25.945.892.298 |
| 1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | V.15 | 5.959.892.298 | 5.959.892.298 |
| 4. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17 | 440.000.000 | - |
| 5. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | V.19 | 9.992.000.000 | 19.986.000.000 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 144.389.082.531 | 88.676.202.637 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.20 | 144.389.082.531 | 88.676.202.637 |
| 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 | | 15.685.860.807 | 9.630.223.496 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 1.873.260.581 | 2.602.371.835 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 13.812.600.226 | 7.027.851.661 |
| II. Nguồn kinh phí | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 348.978.393.734 | 344.933.387.013 |

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

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 | 320.900.068.433 | 254.892.600.285 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | VI.2 | - | 1.163.650.837 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02) | 10 | VI.3 | 320.900.068.433 | 253.728.949.448 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.4 | 296.206.899.319 | 230.218.557.332 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11) | 20 | | 24.693.169.114 | 23.510.392.116 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.5 | 990.058.589 | 254.753.720 |
| 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 | 426.715.747 | 316.766.084 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | VI.8 | 9.809.600.257 | 10.210.585.276 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)} | 30 | | 11.412.682.441 | 9.775.323.148 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.9 | 6.337.820.396 | 60.572.727 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.10 | 80.891.980 | 943.272.581 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | 6.256.928.416 | (882.699.854) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | 50 | | 17.669.610.857 | 8.892.623.294 |
| 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) |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52) | 60 | | 13.812.600.226 | 7.027.851.661 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | VI.12 | 1.544 | 927 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | VI.12 | 1.389 | 697 |

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------|-------------------------|-------------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác | 01 | 385.074.305.507 | 268.955.145.941 |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và DV | 02 | (312.461.361.989) | (215.548.492.132) |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (32.730.904.693) | (64.698.727.184) |
| 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 | 1.643.642.356 | 3.868.904.910 |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (5.476.380.149) | (3.361.343.265) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 27.879.512.371 | (17.011.614.130) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (12.758.343.263) | (6.643.596.146) |
| 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 | 638.072.200 | 244.242.609 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (14.354.271.063) | (6.354.080.810) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 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) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (11.461.823.043) | 27.952.364.836 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 2.063.418.265 | 4.586.669.896 |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 13.015.959.086 | 8.429.289.190 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 15.079.377.351 | 13.015.959.086 |

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2018 Công ty có các chi nhánh như sau:

| Tên | Địa chỉ |
|--|---|
| Chi nhánh Công ty CP DIC số 4 – Xí nghiệp vật tư và thương mại DIC | Số 4 đường số 6, Khu đô thị Chí Linh, phường Thới Nhất, 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.

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

18. Báo cáo bộ phận

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

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**20. Bên liên quan**

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

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

| | 31/12/2018 | 01/01/2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 896.029.508 | 212.851.021 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 14.183.347.843 | 8.803.108.065 |
| Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn) | - | 4.000.000.000 |
| Cộng | 15.079.377.351 | 13.015.959.086 |

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 31/12/2018

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

| a) Chứng khoán kinh doanh | 31/12/2018 VND | | 01/01/2018 VND | |
|---------------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý Dự phòng |
| DIG | 188.599 | 188.599 | 188.599 | - |
| VPH | 299.510 | 299.510 | 299.510 | - |
| Cộng | 488.109 | 488.109 | 488.109 | - |

| b) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn | 31/12/2018 VND | | 01/01/2018 VND | |
|---|-----------------------|----------|-------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 10.000.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 10.000.000.000 | - | - | - |

| c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 31/12/2018 | | 01/01/2018 | |
|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Giá trị hợp lý Dự phòng VND | Số lượng cổ phiếu | Giá trị hợp lý Dự phòng VND |
| Công ty CP Vật Liệu Xây dựng DIC | 20.000 | (153.595.258) 48.404.742 | 20.000 | (99.535.042) 102.464.958 |
| Cộng | 202.000.000 (153.595.258) | 48.404.742 | 202.000.000 (99.535.042) | 102.464.958 |



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 Xây lắp Dầu khí 2 | 764.899.238 | 764.899.238 |
| 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 | 14.393.552.217 | 21.436.090.956 |
| Cộng | 78.644.016.272 | 115.080.661.103 |

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 | 837.096.769 | 1.072.252.734 |
| Cộng | 8.192.879.958 | 3.490.252.734 |

5. Phải thu khác

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a) Phải thu ngắn hạn khác | 12.763.567.442 | 14.636.655.207 |
| Phải thu người lao động | - | 155.733.010 |
| Tạm ứng | 679.485.262 | 539.108.129 |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn | 207.552.000 | 44.542.000 |
| Phải thu khác | 11.876.530.180 | 13.897.272.068 |
| <i>Ông Nguyễn Hữu Tiệp</i> | 915.525.935 | 915.525.935 |
| <i>Bà Dương Thị Thục</i> | 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) Phải thu dài hạn khác | - | 19.009.000 |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn | - | 19.009.000 |
| Cộng | 12.763.567.442 | 14.655.664.207 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi**

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 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 | 2.787.123.616 | 3.032.148.471 |
| Cộng | 15.156.333.355 | 18.196.142.249 |

7. Hàng tồn kho

| | 31/12/2018 VND | | 01/01/2018 VND | |
|----------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | 6.715.763.499 | - | 6.761.743.237 | - |
| Chi phí SXKD dở dang | 189.652.950.359 | - | 178.534.010.945 | - |
| Hàng hoá bất động sản | 7.707.887.258 | - | 8.008.753.517 | - |
| Cộng giá gốc hàng tồn kho | 204.076.601.116 | - | 193.304.507.699 | - |

8. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| Xưởng sản xuất cửa nhôm | 183.764.242 | - |
| Cộng | 183.764.242 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH SỐ 4

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**9. 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 |
|----------------------|------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 3.957.325.082 | 15.475.735.603 | 4.005.556.524 | 77.735.976 | 22.858.455.295 | 46.374.808.480 |
| Mua trong năm | - | 3.150.636.363 | - | 221.544.691 | 9.666.367.000 | 13.038.548.054 |
| Thanh lý, nhượng bán | (1.170.984.377) | (318.023.772) | - | - | (3.843.448.606) | (5.332.456.755) |
| Số dư cuối năm | 2.786.340.705 | 18.308.348.194 | 4.005.556.524 | 299.280.667 | 28.681.373.689 | 54.080.899.779 |

Giá trị hao mòn lũy kế

| | | | | | | |
|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm | 2.911.028.241 | 11.903.841.722 | 3.267.062.215 | 77.735.976 | 15.374.818.858 | 33.534.487.012 |
| Khấu hao trong năm | 53.121.404 | 955.833.274 | 242.318.452 | 36.215.064 | 2.981.971.372 | 4.269.459.566 |
| Thanh lý, nhượng bán | (364.160.962) | (280.357.097) | - | - | (3.843.448.606) | (4.487.966.665) |
| Số dư cuối năm | 2.599.988.683 | 12.579.317.899 | 3.509.380.667 | 113.951.040 | 14.513.341.624 | 33.315.979.913 |

Giá trị còn lại

| | | | | | | |
|-------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|----------------|----------------|
| Tại ngày đầu năm | 1.046.296.841 | 3.571.893.881 | 738.494.309 | - | 7.483.636.437 | 12.840.321.468 |
| Tại ngày cuối năm | 186.352.022 | 5.729.030.295 | 496.175.857 | 185.329.627 | 14.168.032.065 | 20.764.919.866 |

- 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: 22.446.845.956 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)**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

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

11. Chi phí trả trước

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| a) Chi phí trả trước ngắn hạn | 344.723.955 | 70.539.993 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | - | 22.066.563 |
| Chi phí mua bảo hiểm | 29.064.716 | 21.640.097 |
| Chi phí thuê mặt bằng | 33.082.192 | - |
| Chi phí quảng cáo | 274.520.548 | - |
| Chi phí sửa chữa nhà xe | 8.056.499 | - |
| Chi phí thử nghiệm, đánh giá mẫu | - | 26.833.333 |
| b) Chi phí trả trước dài hạn | 13.348.623.082 | 4.195.107.922 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 9.638.033.237 | 3.515.691.141 |
| Chi phí sửa chữa thường xuyên | 38.974.091 | 52.787.278 |
| Chi phí gia công cầu thép | 86.102.833 | 268.308.500 |
| Chi phí thử nghiệm, đánh giá mẫu | 11.666.667 | 21.666.668 |
| Chi phí phần mềm | 23.110.205 | - |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 3.550.736.049 | 336.654.335 |
| Cộng | 13.693.347.037 | 4.265.647.915 |

12. 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 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND | | |
|---|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| Các nhà cung cấp khác | 21.205.832.150 | 19.263.534.430 | | |
| Cộng | 67.836.095.611 | 107.372.905.832 | | |
| 13. Người mua trả tiền 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 | 95.500.000 | 1.231.640.000 | | |
| Cộng | 24.212.602.385 | 29.724.563.861 | | |
| 14. 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 | - | - |
| Cộng | 9.569.074 | 9.569.074 | - | - |
| 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 | 1.408.705.424 | 3.333.235.562 | 4.459.558.873 | 282.382.113 |
| 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 | - | 23.828.725 | 23.828.725 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 42.199.335 | 42.199.335 | - |
| Cộng | 3.486.117.917 | 8.296.382.755 | 7.248.113.936 | 4.534.386.736 |
| 15. Chi phí phải trả | | | | |
| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND | | |
| a) Chi phí phải trả ngắn hạn | 4.275.417.484 | 1.559.485.170 | | |
| 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 | - | | |
| Hoa hồng cửa nhựa | 192.401.307 | 238.565.362 | | |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 12.500.000 | - | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND | | |
|--|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
| b) Chi phí phải trả dài hạn | 5.959.892.298 | 5.959.892.298 | | |
| 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 | | |
| Cộng | 10.235.309.782 | 7.519.377.468 | | |
| | | | | |
| 16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND | | |
| Doanh thu nhận trước | 58.382.007.182 | 12.093.861.061 | | |
| Cộng | 58.382.007.182 | 12.093.861.061 | | |
| | | | | |
| 17. Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND | | |
| a) Các khoản phải trả ngắn hạn khác | 2.373.328.655 | 2.587.471.299 | | |
| 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 | 1.014.530.277 | 1.166.495.618 | | |
| Thù 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 | 352.030.277 | 210.876.136 | | |
| b) Các khoản phải trả dài hạn khác | 440.000.000 | - | | |
| Nhận ký quỹ ký cược dài hạn | 440.000.000 | - | | |
| Cộng | 2.813.328.655 | 2.587.471.299 | | |
| | | | | |
| 18. Vay ngắn hạn | 01/01/2018 | Trong năm | | 31/12/2018 |
| | Giá trị VND | Tăng VND | Giảm VND | Giá trị VND |
| Vay Ngân hàng | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾ | 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 ⁽²⁾ | 7.635.491.484 | 21.095.237.498 | 16.978.504.051 | 11.752.224.931 |
| Vay cá nhân | | | | |
| 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 Tuyến | 1.000.000.000 | - | 1.000.000.000 | - |
| Cộng | 67.299.700.290 | 232.943.127.624 | 277.778.169.017 | 22.464.658.897 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(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.

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.

19. 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 |
|--|--|--|
| Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ: | - | - |
| 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 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Từ 01/01/2018

Từ 01/01/2017

đến 31/12/2018

đến 31/12/2017

VND

VND

| | | |
|---------------------------------|---|---|
| | 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 | - |

Trái phiếu chuyển đổi phát hành thêm trong kỳ:

| | | |
|----------------------------|---|--|
| 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 |

| | | |
|---------------------------------|---|--|
| Thời hạn chuyển đổi | - | Là trái phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu nên Công ty không thực hiện trả gốc vào ngày đáo hạn trái 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 |

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:

Trái phiếu chuyển đổi tại thời



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 |
|---|--|--|
| 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 | 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 |
| 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 | 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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Vốn đầu tư của CSH | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Số dư đầu năm trước | 55.120.610.000 | 9.864.832.975 | 11.053.920.770 | 7.062.277.907 | 83.101.641.652 |
| Tăng vốn năm trước | 2.753.520.000 | (2.753.520.000) | - | - | - |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 7.027.851.661 | 7.027.851.661 |
| 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) |
| Số dư cuối 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 nay | 49.372.350.000 | - | - | - | 49.372.350.000 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 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 nay | 110.000.000.000 | 6.956.631.157 | 11.746.590.567 | 15.685.860.807 | 144.389.082.531 |

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 |
| Cộng | 110.000.000.000 | 100 | 60.627.650.000 | 100 |

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.

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

| | 31/12/2018 VND | 01/01/2018 VND |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nợ khó đòi đã xử lý | 5.674.664.085 | 3.993.975.630 |
| 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 | 1.777.384.635 | 11.888.182 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 803.953.814 | - |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 304.046.784.964 | 225.611.702.270 |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 440.519.559 | 1.163.650.837 |
| Doanh thu cửa nhựa | 13.831.425.461 | 28.105.358.996 |
| Cộng | 320.900.068.433 | 254.892.600.285 |
| 2. Các khoản giảm trừ Doanh thu | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Hàng bán bị trả lại | - | 1.163.650.837 |
| Cộng | - | 1.163.650.837 |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Doanh thu thuần bán hàng | 1.777.384.635 | 11.888.182 |
| Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ | 803.953.814 | - |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng | 304.046.784.964 | 225.611.702.270 |
| Doanh thu thuần kinh doanh BĐS đầu tư | 440.519.559 | - |
| Doanh thu thuần cửa nhựa | 13.831.425.461 | 28.105.358.996 |
| Cộng | 320.900.068.433 | 253.728.949.448 |
| 4. Giá vốn hàng bán | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Giá vốn của hàng hoá đã bán | 1.721.270.255 | 29.952.252 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 181.371.771 | - |
| Giá vốn của hợp đồng xây dựng | 283.289.958.146 | 208.768.772.412 |
| Giá vốn của cửa nhựa | 10.398.432.888 | 21.419.832.668 |
| Giá vốn Bất động sản đầu tư | 615.866.259 | - |
| Cộng | 296.206.899.319 | 230.218.557.332 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm nay VND | Năm trước VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 728.519.993 | 254.753.720 |
| Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán | 261.538.596 | - |
| Cộng | 990.058.589 | 254.753.720 |

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 |
| Cộng | 4.034.229.258 | 3.462.471.328 |

7. Chi phí bán hàng

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí bảo hành | 407.485.288 | 91.372.993 |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 19.230.459 | 143.069.107 |
| Chi phí thuê mặt bằng | - | 82.323.984 |
| Cộng | 426.715.747 | 316.766.084 |

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 | 148.312.130 | 937.248.671 |
| Chi phí khấu hao | 288.903.199 | 289.157.824 |
| Chi phí bằng tiền khác | 3.502.512.567 | 2.337.672.422 |
| Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi | (1.507.534.528) | - |
| Cộng | 9.809.600.257 | 10.210.585.276 |

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 | - |
| Cộng | 6.337.820.396 | 60.572.727 |

10. Chi phí khác

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|------------------------------|-------------------|--------------------|
| Phạt vi phạm hợp đồng | - | 449.500.000 |
| Các khoản bị phạt | 80.891.980 | 27.754.399 |
| Thu hồi dự án DIC Phước Hưng | - | 466.018.182 |
| Cộng | 80.891.980 | 943.272.581 |

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 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 | 17.669.610.857 | 8.892.623.294 |
| 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 trực tiếp điều hành | 100.000.000 | 80.000.000 |
| Chi phí dự phòng nợ phải thu 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 thu nhập doanh nghiệp | 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 | - |
| Tổng Chi phí thuế TNDN năm hiện hành | 4.289.049.190 | 1.985.710.244 |

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 13.812.600.226 | 7.027.851.661 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm | | |
| - Các khoản điều chỉnh tăng (Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào kết quả kinh doanh) | - | (1.405.570.332) |
| - Các khoản điều chỉnh giảm (trừ quỹ khen thưởng phúc lợi) | - | (1.405.570.332) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 13.812.600.226 | 5.622.281.329 |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu | 13.812.600.226 | 5.622.281.329 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 8.947.683 | 6.062.765 |
| 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 | 2.000.000 |
| Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm | 10.807.957 | 8.062.765 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1.544 | 927 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 1.389 | 697 |

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 2018 số 01/NQ-ĐHCĐ.2018 ngày 17/06/2018 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 năm 2018 ngày 17/06/2018 chưa có kế hoạch phân phối quỹ năm 2018.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm nay VND | Năm trước VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 206.876.247.661 | 186.676.083.118 |
| Chi phí nhân công | 91.890.854.952 | 74.379.094.329 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.269.459.566 | 2.863.421.951 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.421.616.003 | 6.871.940.843 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.382.706.300 | 8.126.695.102 |
| Cộng | 315.840.884.482 | 278.917.235.343 |

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

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giá trị giao dịch (VND) |
|--|------------------|---|----------------------------|
| Tổng Công ty CP Đầu tư 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 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính, 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) |

4. Thông tin báo cáo bộ phận

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

- Bộ phận Kinh doanh VLXD.
- Bộ phận Kinh doanh 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

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

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

| Năm nay | 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 |

| Năm trước | Kinh doanh VLXD | Xây dựng | Sản xuất cửa nhựa | Tổng cộng |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Doanh thu bộ phận | 11.888.182 | 225.611.702.270 | 28.105.358.996 | 253.728.949.448 |
| Chi phí bộ phận | (29.952.252) | (208.768.772.412) | (21.419.832.668) | (230.218.557.332) |
| Kết quả kinh doanh | (18.064.070) | 16.842.929.858 | 6.685.526.328 | 23.510.392.116 |
| Doanh thu tài chính | | | | 254.753.720 |
| Chi phí tài chính | | | | (3.462.471.328) |
| Chi phí bán hàng | | | | (316.766.084) |
| Chi phí QLDN | | | | (10.210.585.276) |
| 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 |
| Lợi nhuận sau thuế | | | | 7.027.851.661 |

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 |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản trưng đương tiền | 15.079.377.351 | 13.015.959.086 | 15.079.377.351 | 13.015.959.086 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 76.251.250.359 | 111.540.183.061 | 76.251.250.359 | 111.540.183.061 |
| Tài sản tài chính sẵn sàng để bán | 10.048.892.851 | 102.953.067 | 10.048.892.851 | 102.953.067 |
| Cộng | 101.379.520.561 | 124.659.095.214 | 101.379.520.561 | 124.659.095.214 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Các khoản vay | 22.464.658.897 | 67.299.700.290 | 22.464.658.897 | 67.299.700.290 |
| Chi phí phải trả | 10.235.309.782 | 7.519.377.468 | 10.235.309.782 | 7.519.377.468 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 70.444.605.188 | 109.242.004.400 | 70.444.605.188 | 109.242.004.400 |
| Cộng | 103.144.573.867 | 184.061.082.158 | 103.144.573.867 | 184.061.082.158 |

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.9 và V.18). 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 |
|--------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Số cuối năm | 96.744.681.569 | 6.399.892.298 | 103.144.573.867 |
| Các khoản vay | 22.464.658.897 | - | 22.464.658.897 |
| Phải trả người bán | 67.836.095.611 | - | 67.836.095.611 |
| Chi phí phải trả | 4.275.417.484 | 5.959.892.298 | 10.235.309.782 |
| Phải trả khác | 2.168.509.577 | 440.000.000 | 2.608.509.577 |
| Số đầu năm | 178.101.189.860 | 5.959.892.298 | 184.061.082.158 |
| Các khoản vay | 67.299.700.290 | - | 67.299.700.290 |
| Phải trả người bán | 107.372.905.832 | - | 107.372.905.832 |
| Chi phí phải trả | 1.559.485.170 | 5.959.892.298 | 7.519.377.468 |
| Phải trả khác | 1.869.098.568 | - | 1.869.098.568 |

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