

CÔNG TY CỔ PHẦN DIC SỐ 4

Báo cáo Tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
đã được kiểm toán

LƯU AASCN



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
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 – 35

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 2017.

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 14 ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 4 đường số 6, khu trung tâm đô thị Chí Linh, thành phố 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 Thảng 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 2017 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Đình Thắng	Chủ tịch
Ông Bùi Văn Chí	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Duy Thịnh	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Đa	Thành viên
Ông Trần Gia Phúc	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2017 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Đa	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tần	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
Bà Nguyễn Thị Thanh Phương	Kế toán trưởng	Từ ngày 01/01/2018
Bà Nguyễn Tuyết Hoa	Kế toán trưởng	Đến ngày 01/01/2018

1386
ÔNG T
SHIEM E
VỤ T
INH K
TIEM T
AM VI
TP. HỒ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm 2017 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban	
Ông Phạm Việt Hùng	Kiểm soát viên	
Bà Lê Thị Thìn	Kiểm soát viên	Từ ngày 18/03/2017

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 2017, 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 31/12/2017 của Công ty.

Thay mặt Hội đồng quản trị
Chủ tịch



Lê Đình Thắng

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2018

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Nguyễn Văn Đa

4-C.T.
Y
C. HAN
V. AN
E. TOAN
O. AN
ET
O. CHIN

Số : 48-2/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 28/02/2018, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, 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 31/12/2017, 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 HĐQT



Nguyễn Thị Lan

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Kiểm toán viên



Nguyễn Anh Tuấn

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		326.468.030.918	261.638.691.097
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	13.015.959.086	8.429.289.190
1. Tiền	111		9.015.959.086	8.429.289.190
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	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		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		115.011.426.795	91.781.153.386
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	115.080.661.103	94.215.816.832
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	3.490.252.734	2.495.677.472
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	14.636.655.207	12.814.248.044
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(18.196.142.249)	(17.744.588.962)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	193.304.507.699	154.396.001.983
1. Hàng tồn kho	141		193.304.507.699	154.396.001.983
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.135.649.229	7.031.758.429
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	70.539.993	91.038.455
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.055.540.162	6.940.719.974
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		18.465.356.095	14.487.370.902
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.009.000	29.009.000
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	29.009.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
II. Tài sản cố định	220		14.027.835.604	10.042.092.703
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	12.840.321.468	8.854.578.567
- Nguyên giá	222		46.374.808.480	40.403.710.187
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33.534.487.012)	(31.549.131.620)
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	1.187.514.136
- Nguyên giá	228		1.187.514.136	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		-	205.568.706
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	-	205.568.706
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	102.464.958	112.877.191
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		(99.535.042)	(89.122.809)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.316.046.533	4.097.823.302
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	4.195.107.922	4.097.823.302
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		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		344.933.387.013	276.126.061.999

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

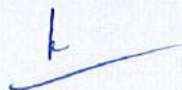
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		256.257.184.376	193.024.420.347
I. Nợ ngắn hạn	310		230.311.292.078	187.064.528.049
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	107.372.905.832	98.174.567.479
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	29.724.563.861	13.731.341.864
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.486.117.917	1.997.579.151
4. Phải trả người lao động	314		4.975.538.752	2.027.444.180
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1.559.485.170	4.117.171.363
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18	12.093.861.061	6.801.960.591
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	2.587.471.299	2.957.300.158
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	67.299.700.290	56.370.909.854
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.211.647.896	886.253.409
II. Nợ dài hạn	330		25.945.892.298	5.959.892.298
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. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.19	19.986.000.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		88.676.202.637	83.101.641.652
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	88.676.202.637	83.101.641.652
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		60.627.650.000	55.120.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		60.627.650.000	55.120.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.023.131.157	9.864.832.975
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		11.395.197.984	11.053.920.770
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.630.223.496	7.062.277.907
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.602.371.835	236.733.620
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.027.851.661	6.825.544.287
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		344.933.387.013	276.126.061.999

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2018

1388
ÔNG T
HIỆM H
VỤ TU
NH KÍ
LIÊM T
AM VI
P. HỒ

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2017

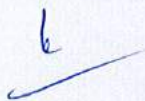
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	254.892.600.285	219.092.785.497
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	253.728.949.448	219.092.785.497
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	230.218.557.332	198.458.894.696
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		23.510.392.116	20.633.890.801
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	254.753.720	519.317.022
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	3.462.471.328	3.753.184.811
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.445.232.762	3.750.468.494
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	316.766.084	280.574.181
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.8	10.210.585.276	7.944.714.392
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		9.775.323.148	9.174.734.439
11. Thu nhập khác	31	VI.9	60.572.727	19.176.343
12. Chi phí khác	32	VI.10	943.272.581	429.989.450
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(882.699.854)	(410.813.107)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		8.892.623.294	8.763.921.332
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	1.985.710.244	1.938.377.045
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(120.938.611)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		7.027.851.661	6.825.544.287
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1.159	901
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	872	901

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng Giám đốc


Lê Thị Hạnh

Nguyễn Thị Thanh Phương

Nguyễn Văn Đa

Vũng Tàu, Ngày 28 tháng 02 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2017

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 14 ngày 08 tháng 12 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 4 đường số 6, khu trung tâm đô thị Chí Linh, thành phố 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 31/12/2017 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 Thắng 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. KỶ 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.

33052
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ B
N
VI-7

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) 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.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- 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 phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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 bán trong kỳ.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền công, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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.

03052
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CH
VÀ I
N
1-7

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	47.868.185.742	9.150.325.100
BQLDA Sở Xây dựng, tỉnh BR-VT	28.854.860.919	56.122.858.599
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	3.014.340.183	3.014.340.183
Cục thuế tỉnh Long An	2.429.360.551	4.110.549.793
Công ty Điện Lực Dak Lak, Tổng Công ty Điện lực Miền Trung	1.007.245.319	5.852.933.903
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Thương mại TP. HCM	9.705.678.195	6.125.312.069
Công ty CP Xây lắp Dầu khí 2	764.899.238	764.899.238
Các khách hàng khác	21.436.090.956	9.074.597.947
Cộng	115.080.661.103	94.215.816.832
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Thép Công nghệ cao Mỹ Áo	648.000.000	648.000.000
Công ty Robot thống nhất	-	378.012.814
Công ty TNHH Vũ Đức Trọng	-	793.271.653
Công ty Thiết Kế A2B Việt Nam	770.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật cửa Huỳnh Đệ	273.000.000	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	1.000.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	799.252.734	676.393.005
Cộng	3.490.252.734	2.495.677.472
5. Phải thu khác	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	14.636.655.207	12.814.248.044
Phải thu người lao động	155.733.010	52.196.220
Tạm ứng	539.108.129	1.246.110.244
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	44.542.000	66.000.000
Phải thu khác	13.897.272.068	11.449.941.580
Ông Nguyễn Hữu Tiếp	915.525.935	915.525.935
Bà Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Giao thông tỉnh BR-VT	967.189.183	-
Phải thu khác	2.640.344.450	1.160.203.145
b) Phải thu dài hạn khác	19.009.000	29.009.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	19.009.000	29.009.000
Cộng	14.655.664.207	12.843.257.044

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Xi măng Fi Co Tây Ninh	3.014.340.183	3.014.340.183
DIC Thanh Bình	1.528.490.094	1.733.033.170
Nguyễn Hữu Tiếp	1.246.951.001	1.152.258.125
Dương Thị Thục	9.374.212.500	9.374.212.500
Các khách hàng khác	3.032.148.471	2.470.744.984
Cộng	18.196.142.249	17.744.588.962

7. Hàng tồn kho

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	6.761.743.237	-	6.024.564.172	-
Chi phí SXKD dở dang	178.534.010.945	-	140.362.684.294	-
Hàng hoá bất động sản	8.008.753.517	-	8.008.753.517	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	193.304.507.699	-	154.396.001.983	-

8. Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí sửa chữa nhà xưởng cửa chống cháy	-	205.568.706
Cộng	-	205.568.706

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.708.855.714	13.384.068.936	4.005.556.524	77.735.976	19.227.493.037	40.403.710.187
Mua trong năm	-	2.325.000.000	-	-	4.275.695.484	6.600.695.484
Đầu tư XD/CB hoàn thành	248.469.368	-	-	-	-	248.469.368
Thanh lý, nhượng bán	-	(233.333.333)	-	-	(644.733.226)	(878.066.559)
Số dư cuối năm	3.957.325.082	15.475.735.603	4.005.556.524	77.735.976	22.858.455.295	46.374.808.480
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.843.483.088	11.324.590.907	2.995.934.691	77.735.976	14.307.386.958	31.549.131.620
Khấu hao trong năm	67.545.153	812.584.148	271.127.524	-	1.712.165.126	2.863.421.951
Thanh lý, nhượng bán	-	(233.333.333)	-	-	(644.733.226)	(878.066.559)
Số dư cuối năm	2.911.028.241	11.903.841.722	3.267.062.215	77.735.976	15.374.818.858	33.534.487.012
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	865.372.626	2.059.478.029	1.009.621.833	-	4.920.106.079	8.854.578.567
Tại ngày cuối năm	1.046.296.841	3.571.893.881	738.494.309	-	7.483.636.437	12.840.321.468

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.349.055.573 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.883.136.485 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

	Đơn vị tính: VND
	<u>Quyền sử dụng đất</u>
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.187.514.136
Mua trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>1.187.514.136</u>
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	-
Khấu hao trong năm	-
Số dư cuối năm	-
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	1.187.514.136
Tại ngày cuối năm	<u>1.187.514.136</u>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.187.514.136 đồng.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	70.539.993	91.038.455
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.066.563	5.241.281
Chi phí mua bảo hiểm	21.640.097	78.476.674
Chi phí thuê Showroom	-	7.320.500
Chi phí thử nghiệm, đánh giá mẫu	26.833.333	-
b) Chi phí trả trước dài hạn	4.195.107.922	4.097.823.302
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.515.691.141	3.582.619.578
Chi phí sửa chữa thường xuyên	52.787.278	109.689.557
Chi phí gia công cầu thép	268.308.500	405.514.167
Chi phí thử nghiệm, đánh giá mẫu	21.666.668	-
Chi phí bán căn hộ Ruby	336.654.335	-
Cộng	<u>4.265.647.915</u>	<u>4.188.861.757</u>

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	52.500.000.000	62.000.000.000
Công ty DIC bê tông	14.007.794.040	5.158.517.210
Công ty TNHH Xuân Vy	-	1.317.966.252
Công ty CP Tiến Bộ Quốc Tế	549.215.347	4.466.575.347
Công ty TNHH Hải Yến	-	1.699.897.531
DNTN Ngọc Hà	64.321.360	3.107.345.965
Công ty Kim Hưng Phát	4.960.412.463	-
Công ty TNHH Kiến Tạo	16.641.164.899	-
Các nhà cung cấp khác	18.649.997.723	20.424.265.174
Cộng	<u>107.372.905.832</u>	<u>98.174.567.479</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tân Liên Phát	-	1.624.986.009
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng 1, TP. Vũng Tàu	2.382.777.948	3.050.528.000
Ngân hàng Chính sách xã hội	2.337.556.281	7.841.187.855
Công ty CP DV Hàng hải Dầu khí Hưng Thái	4.650.000.000	-
Ban QLDA Sở xây dựng tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	19.122.589.632	-
Các khách hàng khác	1.231.640.000	1.214.640.000
Cộng	29.724.563.861	13.731.341.864

14. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2017 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	01/01/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	31/12/2017 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.114.869.379	1.706.163.955	1.408.705.424
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.756.044.677	1.985.710.244	1.756.044.677	1.985.710.244
Thuế thu nhập cá nhân	241.534.474	347.859.929	497.692.154	91.702.249
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Cộng	1.997.579.151	5.453.439.552	3.964.900.786	3.486.117.917

15. Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn	1.559.485.170	4.117.171.363
Công trình Bệnh viện Bà Rịa	404.510.062	3.961.341.432
Lãi trái phiếu từ ngày 25/7 đến ngày 31/12	888.888.889	-
Công trình Tân Cảng	27.520.857	-
Hoa hồng cửa nhự	238.565.362	155.829.931
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	7.519.377.468	10.077.063.661

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Các khoản phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Kinh phí công đoàn	295.188.349	343.326.461
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	423.184.382	511.226.214
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	700.000.000	830.000.000
Cổ tức phải trả	2.602.950	225.508.550
Phải trả, phải nộp khác	1.166.495.618	1.047.238.933
Thù lao cho HĐQT và Ban Kiểm soát	233.000.000	115.000.000
Lilama SHB	590.000.000	590.000.000
Lãi vay cá nhân	132.619.482	158.444.444
Phải trả khác	210.876.136	183.794.489
Cộng	2.587.471.299	2.957.300.158

17. Vay ngắn hạn

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017 Giá trị VND
	Giá trị VND		Tăng VND	Giảm VND	
Vay Ngân hàng					
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	36.919.657.407	175.663.683.918	158.819.132.519		53.764.208.806
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh ⁽²⁾	13.251.252.447	23.058.441.981	28.674.202.944		7.635.491.484
Vay cá nhân ⁽³⁾					
Nguyễn Thị Chiến	1.200.000.000	-	-		1.200.000.000
Nguyễn Thị Thanh Phương	1.000.000.000	-	1.000.000.000		-
Diệp Thị Minh	2.000.000.000	-	2.000.000.000		-
Hoàng Thị Xuyên	1.000.000.000	-	-		1.000.000.000
Hoàng Trường Giang	1.000.000.000	-	1.000.000.000		-
Trần Tạ Tuấn	-	1.200.000.000	-		1.200.000.000
Hà Diễm Phượng	-	1.500.000.000	-		1.500.000.000
Nguyễn Quang Tuyền	-	1.000.000.000	-		1.000.000.000
Cộng	56.370.909.854	202.422.125.899	191.493.335.463		67.299.700.290

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/601139/HĐTD ngày 24/07/2017. Hạn mức tín dụng là 110 tỷ đồng, trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn: 55 tỷ đồng. Lãi suất vay 6%/năm, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 24/07/2017. Vay để bổ sung vốn lưu động. Số dư nợ vay tại 31/12/2017 là 53.764.208.806 đồng.

Hợp đồng trên được đảm bảo bằng tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-GC/2011/HĐ-DIC4 ngày 25/04/2011, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 01/08/DIC4/HĐTC ngày 04/09/2008, Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2015/601139/HĐBĐ ngày 15/05/2015 và các TSCĐ của Công ty; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi thanh toán tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác; Các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế được ký kết giữa công ty CP DIC số 4 và đối tác khác mà công ty DIC số 4 là người thụ hưởng.
Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 112 tỷ đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(2) Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chí Minh theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 15821/17MN/HĐTĐ ngày 06/11/2017. Hạn mức tín dụng là 60 tỷ đồng, lãi suất vay 8,5%/năm, thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày 06/11/2017. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp. Số dư nợ vay tại 31/12/2017 là 7.635.491.484 đồng.

(3) Vay các cá nhân theo các Hợp đồng vay vốn. Lãi suất vay 10%/năm, thời hạn vay là đến hết ngày 31/12/2017. Vay để bổ sung vốn lưu động. Hình thức đảm bảo tiền vay là tín chấp.

18. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Doanh thu nhận trước	12.093.861.061	6.801.960.591
Cộng	12.093.861.061	6.801.960.591

19. Trái phiếu chuyển đổi

Trong năm 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 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm đầu kỳ:	-	-
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	-
	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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017 VND	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016 VND
Tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phiếu	tiếp 50% số lượng trái phiếu còn lại thành cổ phiếu 1 trái phiếu mệnh giá 100.000 đồng được chuyển đổi thành 10 cổ phiếu mệnh giá 10.000 đồng	-
Trái phiếu chuyển đổi đã đáo hạn không được chuyển thành cổ phiếu trong kỳ:	-	-
Trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm cuối 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 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	-
Thuyết minh về trái phiếu các bên liên quan nắm giữ		
Ông Lê Đình Thắng - Chủ tịch HĐQT	1.100.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Đa - Tổng Giám đốc	500.000.000	-
Ông Trần Gia Phúc - Phó Tổng Giám đốc	300.000.000	-

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	10.590.922.661	6.001.313.945	81.577.679.581
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.825.544.287	6.825.544.287
Trích lập các quỹ	-	-	462.998.109	(1.388.994.328)	(925.996.219)
Chia cổ tức	-	-	-	(4.409.648.800)	(4.409.648.800)
Biến động khác	-	-	-	34.062.803	34.062.803
Số dư cuối 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 nay	2.753.520.000	(2.753.520.000)	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	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 nay	60.627.650.000	7.023.131.157	11.395.197.984	9.630.223.496	88.676.202.637

Trong năm 2017, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-DH.2017 ngày 18/03/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	%	01/01/2017 VND	%
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.823.950.000	14,55	8.021.390.000	14,55
Các cổ đông khác	51.803.700.000	85,45	47.099.220.000	85,45
Cộng	60.627.650.000	100	55.120.610.000	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	55.120.610.000	55.120.610.000
Vốn góp đầu năm	5.507.040.000	-
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	60.627.650.000	55.120.610.000
Cổ tức đã chia	2.753.520.000	4.409.648.800

d) Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.062.765	5.512.061
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.062.765	5.512.061
- Cổ phiếu phổ thông	6.062.765	5.512.061
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.062.765	5.512.061
- Cổ phiếu phổ thông	6.062.765	5.512.061

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

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Nợ khó đòi đã xử lý	3.993.975.630	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

1388
 NG T
 HỀM H
 VỤ T
 NH K
 TẾM T
 M VI
 P. HC

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	254.892.600.285	219.092.785.497
Trong đó:		
- Doanh thu bán hàng	11.888.182	1.800.244.377
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	225.611.702.270	202.932.561.477
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.163.650.837	-
- Doanh thu cửa nhựa	28.105.358.996	14.359.979.643
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	11.888.182	1.800.244.377
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	225.611.702.270	202.932.561.477
Doanh thu thuần cửa nhựa	28.105.358.996	14.359.979.643
Cộng	253.728.949.448	219.092.785.497
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	29.952.252	1.666.772.654
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	208.768.772.412	185.219.758.601
Giá vốn của cửa nhựa	21.419.832.668	11.572.363.441
Cộng	230.218.557.332	198.458.894.696
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	254.753.720	515.591.345
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	3.725.677
Cộng	254.753.720	519.317.022



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	3.445.232.762	3.750.468.494
Lỗi chênh lệch tỷ giá	6.826.333	17.115.347
Dự phòng/Hoàn nhập Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	10.412.233	(14.399.030)
Cộng	3.462.471.328	3.753.184.811

7. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí bảo hành	91.372.993	53.827.555
Chi phí hoa hồng môi giới	143.069.107	141.502.126
Chi phí thuê mặt bằng	82.323.984	85.244.500
Cộng	316.766.084	280.574.181

8. Chi phí quản lý

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	6.084.912.036	4.763.638.481
Chi phí hội nghị, tiếp khách	561.594.323	264.039.952
Dự phòng phải thu khó đòi	937.248.671	-
Chi phí khấu hao	289.157.824	289.157.824
Chi phí quảng cáo	62.610.909	34.120.909
Chi phí bằng tiền khác	2.275.061.513	3.475.894.359
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(882.137.133)
Cộng	10.210.585.276	7.944.714.392

9. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu từ thanh lý tài sản	45.272.727	11.818.182
Thu tiền phạt vi phạm an toàn lao động	15.300.000	-
Thu phí bảo lãnh	-	7.358.161
Cộng	60.572.727	19.176.343

10. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt vi phạm hợp đồng	449.500.000	194.800.000
Các khoản bị phạt	27.754.399	197.551.964
Chi phí bỏ sót – Trung tâm hành chính tỉnh BRVT	-	37.637.486
Thu hồi dự án DIC Phước Hưng	466.018.182	-
Cộng	943.272.581	429.989.450

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	8.892.623.294	8.763.921.332
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm		
- Các khoản điều chỉnh tăng	431.234.872	927.963.894
Các khoản bị phạt	27.754.399	197.551.964
Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	80.000.000	80.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu không đủ hồ sơ	156.492.876	602.301.248
Chi phí không được trừ	166.987.597	48.110.682
Tổng lợi nhuận tính thuế	9.323.858.166	9.691.885.226
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.864.771.633	1.938.377.045
Tạm nộp 1% thuế TNDN Bất động sản	120.938.611	-
Tổng Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	1.985.710.244	1.938.377.045

12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.027.851.661	6.825.544.287
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(1.365.108.858)
- Các khoản điều chỉnh tăng (Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào kết quả kinh doanh)	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (trừ quỹ khen thưởng phúc lợi)	-	(1.365.108.858)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.027.851.661	5.460.435.429
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	7.027.851.661	5.460.435.429
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	6.062.765	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	2.000.000	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	8.062.765	6.062.765
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.159	901
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	872	901

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 2017 số 01/NQ-ĐH.2017 ngày 18/03/2017 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 2017 ngày 18/3//2017 chưa có kế hoạch phân phối quỹ năm 2017.

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	186.676.083.118	175.666.456.149
Chi phí nhân công	74.379.094.329	63.448.605.376
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.863.421.951	2.251.892.471
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.871.940.843	6.758.934.388
Chi phí khác bằng tiền	8.126.695.102	9.858.629.675
Cộng	278.917.235.343	257.984.518.059

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các cam kết

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐH.2017 ngày 18/03/2017 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ:

Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	:	8.819.297 cổ phiếu
Trong đó:		
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2016 (5% vốn điều lệ)	:	275.603 cổ phiếu
Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn (5% vốn điều lệ)	:	275.603 cổ phiếu
Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	:	8.268.091 cổ phiếu
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/Cổ phiếu
Đối tượng phát hành	:	Cổ đông hiện hữu
Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá)	:	88.192.970.000 đồng
Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành	:	143.313.580.000 đồng

Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐH.2017 ngày 18/03/2017 đã thông qua việc nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất khu đất A2 và A5 thuộc dự án Khu trung tâm đô thị Chí Linh – TP.Vũng Tàu để đầu tư dự án thành phần chung cư 25 tầng.

Biên bản họp Hội đồng Quản trị số 197/BB-HDQT.DIC4 ngày 03/11/2017 đã thông qua việc giao cho Ban điều hành tìm đối tác để bán Văn phòng làm việc của Công ty tại Số 4, đường số 6, khu Trung tâm đô thị Chí Linh, TP.Vũng Tàu.

2. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. 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.

4. 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	2.769.256.446	2.599.144.116

5. 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 Sản xuất cửa nhựa.

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

Năm nay	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
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
Năm trước	Kinh doanh VLXD	Xây dựng	Sản xuất cửa nhựa	Tổng cộng
	Doanh thu bộ phận	1.800.244.377	202.932.561.477	14.359.979.643
Chi phí bộ phận	(1.666.772.654)	(185.219.758.601)	(11.572.363.441)	(198.458.894.696)
Kết quả kinh doanh	133.471.723	17.712.802.876	2.787.616.202	20.633.890.801
Doanh thu tài chính				519.317.022
Chi phí tài chính				(3.753.184.811)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

9. 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	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
Số đầu năm	160.765.396.179	5.959.892.298	166.725.288.477
Các khoản vay	56.370.909.854	-	56.370.909.854
Phải trả người bán	98.174.567.479	-	98.174.567.479
Chi phí phải trả	4.117.171.363	5.959.892.298	10.077.063.661
Phải trả khác	2.102.747.483	-	2.102.747.483

10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

11. 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 2016 đã được kiểm toán.

12. Thông tin về hoạt động liên tục

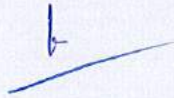
Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

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 2018