

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG (DIC) SỐ 2**

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013  
đã được kiểm toán

## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 32

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 (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 2013.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được chuyển đổi từ Xí nghiệp Xây dựng số 2 trực thuộc của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng.

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 18 tháng 07 năm 2011 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.

Điện thoại: 064.3582017; Fax: 064.3582013; Email: congty@dic-2.com

Ngành, nghề kinh doanh chính:

Sản xuất vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch,...); Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; Đúc, ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực; Xử lý nền móng công trình; Khoan cọc nhồi bê tông; Gia công cơ khí (không được lập xưởng sản xuất trong khu dân cư trên toàn địa bàn tỉnh); Xây dựng công trình nhà ở, xây dựng công trình phi nhà ở (Công trình văn hóa, thể thao, thương mại, công sở); Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống...); Công trình thủy lợi; Xây dựng trạm bơm; Xây dựng kết cấu công trình; Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng, khoan phá bê tông, làm đường nội bộ trong mặt bằng xây dựng).

Kinh doanh vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho, bãi; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Vận tải hàng hóa bằng xe tải liên tỉnh, nội tỉnh.

### **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 khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### **Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo như sau:**

#### **Hội đồng Quản trị:**

Ông Dư Văn Tuyên	Chủ tịch
Ông Trần Văn Chung	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Chánh	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên
Ông Trần Thanh Hải	Thành viên

#### **Ban Giám đốc:**

Ông Trần Thanh Hải	Giám đốc
Ông Dương Thanh Xuân	Phó Giám đốc
Ông Tống Văn Đức	Phó Giám đốc
Ông Trần Thanh Hải	Phó Giám Đốc

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

**Ban Kiểm soát:**

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 10/05/2013
Bà Thái Thị Kiều Oanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/05/2013
Ông Hồ Mạnh Hùng	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 10/05/2013
Ông Trịnh Xuân Trọng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/05/2013
Ông Nguyễn Đức Hiệp	Thành viên	

**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 Giám đốc đối với báo cáo tài chính**

Ban 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 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 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 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 2013, 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 Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Thay mặt Ban Giám đốc**

---

**Trần Thanh Hải**

Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 02 năm 2014

Số: 98/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2, được lập ngày 05 tháng 02 năm 2014, từ trang 6 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, 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 Giám đốc**

Ban 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 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 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 tại ngày 31/12/2013, 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 của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

**Phó Giám đốc**

**Kiểm toán viên**

---

**Nguyễn Minh Tiến**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0547-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 3 năm 2014

---

**Nguyễn Hồng Nga**

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1266-2013-152-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>96.960.830.805</b>	<b>86.214.942.008</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>754.497.842</b>	<b>587.636.075</b>
1. Tiền	111		754.497.842	587.636.075
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>44.304.283.262</b>	<b>26.370.616.450</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	43.820.894.665	24.157.276.467
2. Trả trước cho người bán	132		224.260.722	2.142.761.859
3. Các khoản phải thu khác	138	V.3	259.127.875	70.578.124
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.4	<b>51.746.890.329</b>	<b>59.134.371.435</b>
1. Hàng tồn kho	141		51.746.890.329	59.134.371.435
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>155.159.372</b>	<b>122.318.048</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		13.539.092	68.413.973
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		111.920.280	45.604.075
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	29.700.000	8.300.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>15.447.716.388</b>	<b>26.628.196.068</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>5.913.020.571</b>	<b>14.834.814.029</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	4.685.237.789	13.607.031.247
- Nguyên giá	222		42.468.593.728	43.112.258.903
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.783.355.939)	(29.505.227.656)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	1.227.782.782	1.227.782.782
- Nguyên giá	228		1.227.782.782	1.227.782.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250		<b>8.094.694.410</b>	<b>8.151.500.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.8	8.151.500.000	8.151.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(56.805.590)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>1.440.001.407</b>	<b>3.641.882.039</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.440.001.407	3.641.882.039
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>112.408.547.193</b>	<b>112.843.138.076</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>78.699.758.266</b>	<b>75.899.448.589</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>78.699.758.266</b>	<b>75.899.448.589</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10	56.364.336.094	39.679.420.828
2. Phải trả người bán	312	V.11	10.586.429.638	15.412.428.579
3. Người mua trả tiền trước	313		197.254.950	12.375.877.412
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	7.842.195.940	5.562.094.245
5. Phải trả người lao động	315		2.727.112.557	2.096.233.016
6. Chi phí phải trả	316		49.500.000	23.589.357
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13	872.379.614	675.747.322
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		60.549.473	74.057.830
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		-	-
1. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
2. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
4. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>33.708.788.927</b>	<b>36.943.689.487</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.14	<b>33.708.788.927</b>	<b>36.943.689.487</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		25.200.000.000	25.200.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		6.605.309.091	6.605.309.091
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.300.817.054	3.229.528.816
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.194.385.967	1.158.741.848
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2.591.723.185)	750.109.732
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>112.408.547.193</b>	<b>112.843.138.076</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		165.069.997	165.069.997
5. Ngoại tệ các loại (USD)		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**

**Trịnh Văn Huỳnh**

**Trần Văn Chung**

**Trần Thanh Hải**

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 02 năm 2014

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	VI.1	69.857.607.307	58.261.554.692
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>		<b>69.857.607.307</b>	<b>58.261.554.692</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	VI.2	68.194.411.764	54.414.304.547
<b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>1.663.195.543</b>	<b>3.847.250.145</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.628.339.868	1.017.448.595
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.928.807.065	3.169.526.994
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.872.001.475	3.169.526.994
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.734.047.464	1.711.013.947
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(2.371.319.118)</b>	<b>(15.842.201)</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.5	50.984.620	1.324.091.627
12. Chi phí khác	32	VI.6	807.634.419	526.188.460
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(756.649.799)</b>	<b>797.903.167</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(3.127.968.917)</b>	<b>782.060.966</b>
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	-	69.178.584
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>(3.127.968.917)</b>	<b>712.882.382</b>
<b>18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	VI.8	(1.241)	283

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trịnh Văn Huỳnh

Trần Văn Chung

Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 02 năm 2014

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	41.635.956.721	60.919.440.334
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(40.866.617.522)	(57.337.727.855)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(8.743.496.570)	(14.961.161.324)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(6.168.736.401)	(4.358.584.661)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.013.318.220)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1.826.007.508	1.401.532.914
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(3.226.220.851)	(4.884.174.973)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(16.556.425.335)</b>	<b>(19.220.675.565)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	-	(220.699.998)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	35.000.000	55.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	3.371.836	10.606.047
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>38.371.836</b>	<b>(155.093.951)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ	31	-	-
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	53.085.129.589	52.224.134.087
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(36.400.214.323)	(30.511.512.926)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(2.205.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>16.684.915.266</b>	<b>19.507.621.161</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>166.861.767</b>	<b>131.851.645</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>587.636.075</b>	<b>455.784.430</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>754.497.842</b>	<b>587.636.075</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trịnh Văn Huỳnh

Trần Văn Chung

Trần Thanh Hải

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 02 năm 2014

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **Năm 2013**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 được chuyển đổi từ Xí nghiệp Xây dựng số 2 trực thuộc của Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bộ Xây dựng.

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty cổ phần số 3500707730 (số cũ 4903000176) đăng ký lần đầu ngày 28 tháng 6 năm 2005; Đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 18 tháng 07 năm 2011 do phòng Đăng ký kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính: Số 5 đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, P. Thắng Nhất, TP Vũng Tàu.

Điện thoại: 064.3582017; Fax: 064.3582013; Email: congty@dic-2.com.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là xây lắp.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng (cát, đá, gạch,...); Sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn; Đúc, ép cọc bê tông cốt thép bằng máy ép thủy lực; Xử lý nền móng công trình; Khoan cọc nhồi bê tông; Gia công cơ khí (không được lập xưởng sản xuất trong khu dân cư trên toàn địa bàn tỉnh); Xây dựng công trình nhà ở, Xây dựng công trình phi nhà ở (Công trình văn hóa, thể thao, thương mại, công sở); Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường, cống...); Công trình thủy lợi; Xây dựng trạm bơm; Xây dựng kết cấu công trình; Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Chuẩn bị mặt bằng (San lấp mặt bằng, khoan phá bê tông, làm đường nội bộ trong mặt bằng xây dựng);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho, bãi; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Vận tải hàng hóa bằng xe tải liên tỉnh, nội tỉnh.

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

#### **1. Kỳ kế toán**

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

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

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

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính.

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

### **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.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá hối đoái tại ngày giao dịch. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng Công ty có tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Các khoản tương đương tiền là 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.

### **2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.  
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	04 - 05 năm

### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";

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

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư 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. Các khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Giám đốc Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

**5. 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.

Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm tài chính:	6.388.164.401 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	3.872.001.475 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	2.516.162.926 đồng

**6. 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.

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.

**7. 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.

**8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trích lập các quỹ và chia cổ tức.

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

### **9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo: Giá trị khối lượng thực hiện hoàn thành, khối lượng xây lắp được chủ đầu tư xác nhận, nghiệm thu làm căn cứ ghi nhận doanh thu trong kỳ.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

### **10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

**12. 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.

**13. Công cụ tài chính**

**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 khách hàng 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, chi phí phải trả, các khoản 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.

**14. 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.



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

**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**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Tiền mặt	103.348.232	274.528.283
Tiền gửi ngân hàng	651.149.610	313.107.792
Ngân hàng TMCP ĐT&PT - CN Vũng Tàu	587.574.404	297.817.246
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - CN Vũng Tàu	7.261.524	1.533.285
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - CN Vũng Tàu	2.203.237	2.247.451
Ngân hàng NN&PT NT - CN Nhơn Trạch	7.158.459	7.043.959
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Vũng Tàu	3.773.105	3.778.539
Ngân hàng TMCP ĐT&PT- CN Bà Rịa	43.178.881	687.312
<b>Cộng</b>	<b>754.497.842</b>	<b>587.636.075</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Công ty CP Lạc Việt	371.034.950	921.034.950
Công ty TNHH Cơ khí & XD Posco E&C VN	357.855.164	295.059.450
Công ty TNHH Lide Gas VN	-	217.008.000
Công ty CP Đầu tư Phan Vũ	498.564.969	-
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	42.344.848.916	22.474.009.612
Các khách khác	248.590.666	250.164.455
<b>Cộng</b>	<b>43.820.894.665</b>	<b>24.157.276.467</b>

**3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Phải thu DIC Corp lãi trả chậm	246.531.475	60.364.274
Phải thu khác	12.596.400	10.213.850
<b>Cộng</b>	<b>259.127.875</b>	<b>70.578.124</b>

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

**4. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	283.346.011	1.559.331.480
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	51.463.544.318	57.575.039.955
<i>Trong đó:</i>		
Bệnh viện đa khoa Bà Rịa khối A	38.126.833.449	26.174.019.489
Khu Biệt thự Đồi An Sơn Đà Lạt	1.885.542.770	1.883.034.020
Khối VP, KS DIC Phoenix 1	-	8.550.816.306
Kết cấu khung sườn tầng 1-6 DIC Phoenix 1	9.545.122.760	18.873.791.114
Ép cọc Posseco SS Vina	104.545.455	613.962.875
Ép cọc & thử tĩnh KS The Beach	683.183.904	-
Trạm cấp nước Nhơn Trạch - Đại Phước	-	568.767.502
Công trình khác	1.118.315.980	910.648.649
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>51.746.890.329</b>	<b>59.134.371.435</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Tạm ứng	29.700.000	8.300.000
<b>Cộng</b>	<b>29.700.000</b>	<b>8.300.000</b>

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

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.248.334.140</b>	<b>40.311.121.049</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>481.956.002</b>	<b>43.112.258.903</b>
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(233.721.607)	-	(249.943.568)	(483.665.175)
Thanh lý, nhượng bán	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.248.334.140</b>	<b>39.917.399.442</b>	<b>1.070.847.712</b>	<b>232.012.434</b>	<b>42.468.593.728</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>435.481.232</b>	<b>27.841.256.724</b>	<b>840.215.541</b>	<b>388.274.159</b>	<b>29.505.227.656</b>
Khấu hao trong năm	44.728.000	8.638.239.151	102.500.000	35.913.095	8.821.380.246
Chuyển sang công cụ dụng cụ	-	(179.010.143)	-	(204.241.820)	(383.251.963)
Thanh lý, nhượng bán	-	(160.000.000)	-	-	(160.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>480.209.232</b>	<b>36.140.485.732</b>	<b>942.715.541</b>	<b>219.945.434</b>	<b>37.783.355.939</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	812.852.908	12.469.864.325	230.632.171	93.681.843	13.607.031.247
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>768.124.908</b>	<b>3.776.913.710</b>	<b>128.132.171</b>	<b>12.067.000</b>	<b>4.685.237.789</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 4.851.417.731 đồng

Giá trị còn lại đầu năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 12.926.922.607 đồng

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 4.423.609.789 đồng

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

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

	Đơn vị tính: VND
	<b>Quyền sử dụng đất</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	<b>1.227.782.782</b>
Số tăng trong năm	
Số giảm trong năm	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.227.782.782</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	
Khấu hao trong năm	
Giảm trong năm	
<b>Số dư cuối năm</b>	
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	1.227.782.782
Tại ngày cuối năm	<b>1.227.782.782</b>

(\*) Quyền sử dụng đất lâu dài văn phòng Công ty tại khu Đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, TP.Vũng Tàu (diện tích 448,20 m2) theo Giấy chứng nhận số: T06 752 cấp ngày 18/01/2008. Quyền sử dụng đất này đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Hàng hải – CN Bà Rịa – Vũng Tàu.

**8. Đầu tư dài hạn khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Đầu tư cổ phiếu	151.500.000	151.500.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC (15.000 CP)	151.500.000	151.500.000
Đầu tư dài hạn khác <sup>(i)</sup>	8.000.000.000	8.000.000.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.151.500.000</b>	<b>8.151.500.000</b>

(i) Đây là khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 44 ngày 06/08/2010, hợp tác đầu tư xây dựng dự án khu đất 5ha tại thành phố Vũng Tàu (Khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2, phường 10 và 11, Tp Vũng Tàu).

**9. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Chi phí sửa chữa máy ép cọc	736.918.225	646.014.053
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	703.083.182	2.768.053.742
Chi phí xây dựng lán trại tạm khu ĐT Chí Linh	-	227.814.244
<b>Cộng</b>	<b>1.440.001.407</b>	<b>3.641.882.039</b>

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

**10. Vay và nợ ngắn hạn**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng		
Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CN Vũng Tàu <sup>(a)</sup>	15.629.263.550	10.750.719.676
Ngân hàng TMCP ĐT&PT - CN Vũng Tàu <sup>(b)</sup>	13.154.303.961	6.312.773.544
Ngân hàng TMCP ĐT&PT - CN Bà Rịa <sup>(c)</sup>	24.505.768.583	19.868.527.608
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng <sup>(d)</sup>	825.000.000	-
Vay các cá nhân <sup>(e)</sup>		
Lâm Thị Thơ	300.000.000	300.000.000
Lê Thị Hương	500.000.000	500.000.000
Trần Duy Lợi	600.000.000	600.000.000
Trần Thị Hồng Trâm	450.000.000	-
Nguyễn Văn Chánh	400.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	1.347.400.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải - CN Vũng Tàu	-	1.347.400.000
<b>Cộng</b>	<b>56.364.336.094</b>	<b>39.679.420.828</b>

**(a) Ngân hàng TMCP Hàng hải - CN Vũng Tàu**

Hợp đồng tín dụng hạn mức 0039/2012/HĐTDHM. Hạn mức 18.800.000.000 đồng dùng bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng.

Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 06 tháng, kể từ ngày 01/07/2013.

Lãi suất cụ thể đối với mỗi lần giải ngân được thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ.

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 00031/2013/HĐTDHM. Hạn mức 15.900.000.000 đồng dùng bổ sung vốn lưu động thi công xây dựng và thanh toán tiền nhân công.

Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 6 tháng kể từ ngày 28/08/2013.

Lãi suất cụ thể đối với mỗi lần giải ngân được thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ.

Tài sản đảm bảo: Thẻ chấp bằng quyền đòi nợ theo Hợp đồng thi công xây dựng số 51/HĐKT ngày 30/10/2009 giữa Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) số 2 và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng; Quyền sử dụng đất lâu dài văn phòng Công ty tại khu Đô thị Chí Linh, phường Thắng Nhất, TP. Vũng Tàu (diện tích 448,20 m<sup>2</sup>) theo Giấy chứng nhận số: T06 752 cấp ngày 18/01/2008; Máy ép cọc thủy lực tự hành Model DBYZY 600B; Máy ép cọc thủy lực tự hành Model DBYZY 600H; Cầu tháp Model NTP (QTZ 6015).

**(b) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Vũng Tàu**

Hợp đồng tín dụng hạn mức 760/2013/HĐTDHM, hạn mức tín dụng 10 tỷ, dùng bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng.

Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 06 tháng, kể từ ngày 05/07/2013.

Lãi suất cụ thể đối với mỗi lần giải ngân được thỏa thuận trong từng khế ước nhận nợ.

Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2013/08600370/HĐHM, dùng bổ sung vốn lưu động phục vụ thi công xây dựng.

Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 06 tháng, kể từ ngày 31/10/2013.

Lãi suất trong hạn 10,5%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi 3 tháng 1 lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.

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

Tài sản đảm bảo: 01 Máy ép cọc thủy lực YZY 600H, 01 Cầu tháp QTZ 5013D, 02 máy ép cọc YZY 400D, 01 máy khoan xoắn ruột gà, 01 xe Toyota Corolla 72N-8605.

**(c) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Bà Rịa**

Hợp đồng tín dụng số 01/2012/HĐTD ngày 03/05/2012, hạn mức tín dụng 25 tỷ đồng.  
Phụ lục sửa đổi bổ sung số 01/2013/PLHĐ ngày 10/05/2013, gia hạn thời gian trả nợ đến ngày 31/01/2014.

Mục đích vay thanh toán tiền nguyên vật liệu và lương nhân công, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên.

Lãi suất trong hạn 13,5%/năm, áp dụng lãi suất thả nổi 3 tháng 1 lần kể từ ngày ký hợp đồng tín dụng.

Tài sản đảm bảo: Bảo lãnh của Tổng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

**(d) Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

Hợp đồng vay số 04/HĐTDNH/2013 ngày 24/07/2013.

Mục đích vay thanh toán nợ gốc vay tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - CN Bà Rịa.

Lãi suất vay 13,5%/năm, thời hạn trả nợ 30/08/2013.

**(e) Vay cá nhân**

Bà Lâm Thị Thơ theo HĐTD ngắn hạn số 04/HĐTD ngày 29/03/2012, số tiền vay 300 triệu đồng, lãi suất 16%/năm, thời gian vay một năm; Phụ lục HĐTD ngắn hạn số 03/PLHĐTD ngày 27/03/2013 gia hạn vay đến 31/12/2013.

Bà Lê Thị Hương theo HĐTD ngắn hạn số 05/HĐTD ngày 03/04/2012, số tiền vay 500 triệu đồng, lãi suất 16%/năm, thời gian vay một năm; Phụ lục HĐTD ngắn hạn số 03/PLHĐTD ngày 27/03/2013 gia hạn vay đến 31/12/2013.

Bà Trần Duy Lợi theo HĐTD ngắn hạn số 03A/HĐTD ngày 29/03/2012, số tiền vay 600 triệu đồng, lãi suất vay 16%/năm, thời gian vay một năm; Phụ lục HĐTD ngắn hạn số 03/PLHĐTD ngày 27/03/2013 gia hạn vay đến 31/12/2013.

Bà Trần Thị Hồng Trâm theo HĐTD ngắn hạn số 13/HĐTD ngày 27/06/2013, số tiền vay 450 triệu đồng, lãi suất vay 12%/năm, thời gian vay một năm.

Ông Nguyễn Văn Chánh theo HĐTD ngắn hạn số 21/HĐTD ngày 26/09/2013, số tiền vay 400 triệu đồng, lãi suất vay 12%/năm, thời gian vay một năm.

**11. Phải trả người bán**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Công ty CP DIC Bê tông	67.318.350	3.922.592.370
Công ty CP XD TM&SX Đa Vít	213.074.993	2.013.074.993
Công ty CP DIC số 4	542.344.645	-
Công ty CP KD VLXD số 15	883.245.316	1.972.210.349
Công ty CP DIC số 1	557.885.709	509.083.971
Công ty CP Nam Việt	696.559.922	-

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

**11. Phải trả người bán (tiếp theo)**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
DNTN Ngọc Hà - Minh	131.705.098	570.646.980
DNTN Đại Tuấn	814.006.700	352.571.700
Công ty TNHH TMDV& XD Minh Tiến	1.338.545.612	2.738.545.612
Công ty TNHH Halla Việt Nam	1.730.053.300	1.412.568.300
Công ty TNHH Xây dựng Đất Lợi	811.209.072	-
Các khách hàng khác	2.800.480.921	1.921.134.304
<b>Cộng</b>	<b>10.586.429.638</b>	<b>15.412.428.579</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.759.089.655	1.149.641.666
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.805.410.505	3.818.728.725
Thuế thu nhập cá nhân	150.264.469	238.280.983
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.127.431.311	355.442.871
<b>Cộng</b>	<b>7.842.195.940</b>	<b>5.562.094.245</b>

**13. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	502.451.614	572.723.996
Bảo hiểm xã hội	-	98.561.928
Các khoản phải trả, phải nộp khác	369.928.000	-
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát</i>	<i>200.000.000</i>	-
<i>Lãi vay cá nhân</i>	<i>169.928.000</i>	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	4.461.398
<b>Cộng</b>	<b>872.379.614</b>	<b>675.747.322</b>

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

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: đồng

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>2.840.515.816</b>	<b>964.235.848</b>	<b>4.984.265.350</b>	<b>40.594.326.105</b>
Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	712.882.382	712.882.382
Trích lập các quỹ	-	-	389.013.000	194.506.000	(1.167.038.000)	(583.519.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.780.000.000)	(3.780.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>3.229.528.816</b>	<b>1.158.741.848</b>	<b>750.109.732</b>	<b>36.943.689.487</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>3.229.528.816</b>	<b>1.158.741.848</b>	<b>750.109.732</b>	<b>36.943.689.487</b>
Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(3.127.968.917)	(3.127.968.917)
Trích lập các quỹ	-	-	71.288.238	35.644.119	(213.864.000)	(106.931.643)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Biến động khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>6.605.309.091</b>	<b>3.300.817.054</b>	<b>1.194.385.967</b>	<b>(2.591.723.185)</b>	<b>33.708.788.927</b>

Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2012 theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2013/BB/ĐHĐCĐ ngày 10/05/2013



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

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

	<b>31/12/2013</b>	%	<b>01/01/2013</b>	%
	VND		VND	
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	10.500.000.000	42	10.500.000.000	42
Vốn góp của các cổ đông khác	14.700.000.000	58	14.700.000.000	58
<b>Cộng</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>100</b>	<b>25.200.000.000</b>	<b>100</b>

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	25.200.000.000	25.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	25.200.000.000	25.200.000.000

**d) Cổ phiếu**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.520.000	2.520.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.520.000	2.520.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.520.000	2.520.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.520.000	2.520.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.520.000	2.520.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**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 cung cấp dịch vụ	54.544.403	51.171.212
Doanh thu hợp đồng xây dựng	69.803.062.904	58.210.383.480
<b>Cộng</b>	<b>69.857.607.307</b>	<b>58.261.554.692</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	68.194.411.764	54.414.304.547
<b>Cộng</b>	<b>68.194.411.764</b>	<b>54.414.304.547</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.328.036	10.606.047
Lãi bán hàng trả chậm	1.625.011.832	1.006.842.548
<b>Cộng</b>	<b>1.628.339.868</b>	<b>1.017.448.595</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	3.872.001.475	3.169.526.994
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	56.805.590	-
<b>Cộng</b>	<b>3.928.807.065</b>	<b>3.169.526.994</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình	-	1.095.694.091
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	54.839.091
Thu thanh lý TSCĐ	31.818.182	50.000.000
Xóa nợ phải trả	-	80.004.877
Thu nhập khác	19.166.438	43.553.568
<b>Cộng</b>	<b>50.984.620</b>	<b>1.324.091.627</b>

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

**6. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phạt nộp chậm thuế và BHXH	805.634.419	384.916.270
Phạt vi phạm hành chính	-	25.000.000
Xóa nợ phải thu	-	116.191.565
Chi phí khác	2.000.000	80.625
<b>Cộng</b>	<b>807.634.419</b>	<b>526.188.460</b>

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% 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 các 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 Công ty được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.127.968.917)	782.060.966
Các khoản điều chỉnh tăng	921.438.419	590.347.460
- Chi phí không được tính vào chi phí hợp lý	921.438.419	590.347.460
Các khoản điều chỉnh giảm	-	1.095.694.091
- Hoàn nhập trích trước chi phí sửa chữa	-	1.095.694.091
Tổng lợi nhuận tính thuế	(2.206.530.498)	276.714.335
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>69.178.584</b>

**8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.127.968.917)	712.882.382
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận		
- Các khoản điều chỉnh tăng		
- Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	(3.127.968.917)	712.882.382
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.520.000	2.520.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>(1.241)</b>	<b>283</b>

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.036.534.920	34.107.621.179
Chi phí nhân công	10.527.090.266	16.522.677.478
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.821.380.246	9.815.971.285
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.118.251.876	3.743.502.241
Chi phí khác	3.205.643.048	2.136.073.554
<b>Cộng</b>	<b>63.708.900.356</b>	<b>66.325.845.737</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm VND
<b>Phải thu về cung cấp sản phẩm</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	68.839.884.012	42.344.848.916
<b>Phải trả về mua sản phẩm, dịch vụ</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	15.968.226	5.095.640
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	825.000.000	825.000.000
<b>Lãi vay phải trả</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	58.200.000	49.500.000
<b>Lãi bán hàng trả chậm</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	815.721.770	246.531.475
<b>Góp vốn đầu tư dự án</b>			
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển XD	Công ty liên kết	-	8.000.000.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.467.977.000	1.902.851.830
<b>Cộng</b>	<b>1.467.977.000</b>	<b>1.902.851.830</b>

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

**2. Báo cáo bộ phận**

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

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Bộ phận kinh doanh chính của Công ty là xây dựng các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật. Ngoài ra Công ty còn có dịch vụ cho thuê máy móc thiết bị, nhưng trong năm phát sinh không đáng kể.

Chỉ Tiêu	Xây dựng		Dịch vụ khác		Cộng	
	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)	Năm nay (VND)	Năm trước (VND)
Tổng doanh thu thuần	69.803.062.904	58.210.383.480	54.544.403	51.171.212	69.857.607.307	58.261.554.692
Chi phí bộ phận	(68.194.411.764)	(54.414.304.547)	-	-	(68.194.411.764)	(54.414.304.547)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>1.608.651.140</b>	<b>3.796.078.933</b>	<b>54.544.403</b>	<b>51.171.212</b>	<b>1.663.195.543</b>	<b>3.847.250.145</b>
Doanh thu hoạt động tài chính					1.628.339.868	1.017.448.595
Chi phí tài chính					(3.928.807.065)	(3.169.526.994)
Chi phí bán hàng					-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp					(1.734.047.464)	(1.711.013.947)
Thu nhập khác					50.984.620	1.324.091.627
Chí phí khác					(807.634.419)	(526.188.460)
Thuế TNDN hiện hành					-	(69.178.584)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>(3.127.968.917)</b>	<b>712.882.382</b>

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	754.497.842	587.636.075	754.497.842	587.636.075
Phải thu khách hàng và phải thu khác	44.080.022.540	24.227.854.591	44.080.022.540	24.227.854.591
Các khoản đầu tư dài hạn khác	8.094.694.410	8.151.500.000	8.094.694.410	8.151.500.000
<b>Cộng</b>	<b>52.929.214.792</b>	<b>32.966.990.666</b>	<b>52.929.214.792</b>	<b>32.966.990.666</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	56.364.336.094	39.679.420.828	56.364.336.094	39.679.420.828
Chi phí phải trả	49.500.000	23.589.357	49.500.000	23.589.357
Phải trả người bán và phải trả khác	10.956.357.638	15.515.451.905	10.956.357.638	15.515.451.905
<b>Cộng</b>	<b>67.370.193.732</b>	<b>55.218.462.090</b>	<b>67.370.193.732</b>	<b>55.218.462.090</b>

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2013 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

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

### 4. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2013 và vào ngày 31/12/2012 (được thuyết minh tại V.6, V.7 và V.10)

### 5. 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.

#### 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.

### 6. 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:

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>67.370.193.732</b>		<b>67.370.193.732</b>
Các khoản vay	56.364.336.094		56.364.336.094
Phải trả người bán	10.586.429.638		10.586.429.638
Chi phí phải trả	49.500.000		49.500.000
Phải trả khác	369.928.000		369.928.000
<b>Số đầu năm</b>	<b>55.218.462.090</b>		<b>55.218.462.090</b>
Các khoản vay	39.679.420.828		39.679.420.828
Phải trả người bán	15.412.428.579		15.412.428.579
Chi phí phải trả	23.589.357		23.589.357
Phải trả khác	103.023.326		103.023.326

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

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

### **7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

#### **Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty không có rủi ro ngoại tệ do đồng tiền sử dụng trong thanh toán là Việt Nam đồng.

#### **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.

#### **Rủi ro về giá khác**

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

Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

### **8. 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 2012 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt kiểm toán.

### **9. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.



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

**10. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	13,74	23,60
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	86,26	76,40
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	70,01	67,26
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	29,99	32,74
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,43	1,49
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,23	1,14
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,01	0,01
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	(4,38)	1,32
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	(4,38)	1,20
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	(2,78)	0,69
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	(2,78)	0,63
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	(9,28)	1,93

**Người lập biểu**

**Kế toán trưởng**

**Giám đốc**

**Trịnh Văn Huỳnh**

**Trần Văn Chung**

**Trần Thanh Hải**

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 02 năm 2014