

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN**  
**XÂY DỰNG SỐ 1**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**NỘI DUNG**

---

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 39

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

### Khái quát chung về Công ty

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 3500613828 đăng ký lần đầu, ngày 17 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 08 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Development Investment Construction Number 1 Joint Stock Company  
Tên viết tắt : DIC – No 1  
Trụ sở chính : Số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
Điện thoại : 0254.3807394  
Fax : 0254.3611739  
Email : [dic1@dic.vn](mailto:dic1@dic.vn)  
Website : [www.dic1.vn](http://www.dic1.vn)

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty: Xây dựng công trình dân dụng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống điện và lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

Vốn điều lệ : 31.499.650.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phần : 3.149.965 cổ phần  
Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng Việt Nam

### Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2019 là: 7.442.062.403 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2018 là: 7.722.256.363 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 9.386.558.954 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2019 lợi nhuận chưa phân phối là: 9.540.865.959 đồng).

### Các sự kiện sau ngày 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

Ông Nguyễn Văn Thọ	Chủ tịch
Ông Trần Duy Anh	Thành viên
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên

### Ban Giám đốc

Ông Trần Duy Anh	Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Ân	Phó Giám đốc
Ông Phan Thành Sơn	Phó Giám đốc

### Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Hiền	Trưởng ban
Bà Phan Thị Thanh Loan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Bảo	Thành viên

### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Trần Duy Anh.

### Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

### Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc 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 báo cáo 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;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, 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 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, 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.

**Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường Chứng khoán.

Thay mặt Ban Giám đốc,



**Giám đốc**

**Trần Duy Anh**

Vũng Tàu, ngày 05 tháng 03 năm 2020



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 93 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

**Kính gửi:** Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1, được lập ngày 05 tháng 03 năm 2020, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 số 1 tại ngày 31/12/2019, 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.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2020

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Chi Thành**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0647-2018-133-1*

**Kiểm toán viên**

**Lê Phương Anh**

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán  
Số: 0739-2018-133-1*

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>152.801.265.259</b>	<b>160.062.470.381</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	1.705.366.393	11.147.673.383
111	Tiền		1.705.366.393	11.147.673.383
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		80.629.083.990	84.371.083.055
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	80.268.509.127	85.143.627.727
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	1.455.063.483	208.290.455
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.4	1.506.305.813	1.619.959.306
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(2.600.794.433)	(2.600.794.433)
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.5	70.396.486.865	63.747.153.977
141	Hàng tồn kho		70.396.486.865	63.747.153.977
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		70.328.011	796.559.966
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		70.328.011	796.559.966
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>29.211.961.351</b>	<b>36.226.902.803</b>
<b>210</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>23.111.633.766</b>	<b>23.478.505.829</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.6	13.615.859.766	13.982.731.829
222	Nguyên giá		32.329.956.041	29.887.083.313
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(18.714.096.275)	(15.904.351.484)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.7	9.495.774.000	9.495.774.000
228	Nguyên giá		9.551.415.000	9.551.415.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(55.641.000)	(55.641.000)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>		-	-
231	Nguyên giá		-	-
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.258.972.503</b>	<b>1.258.972.503</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.8	1.258.972.503	1.258.972.503
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		-	-
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.841.355.082</b>	<b>11.489.424.471</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.9	4.841.355.082	11.489.424.471
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>182.013.226.610</b>	<b>196.289.373.184</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>139.857.591.669</b>	<b>155.865.244.056</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>138.626.151.322</b>	<b>152.135.276.048</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.10	41.450.870.773	37.459.694.794
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.11	4.284.378.701	49.662.736.890
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.12	6.038.717.412	2.680.369.406
314	Phải trả người lao động		3.219.535.578	2.332.694.401
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	V.13	2.880.575.585	99.000.000
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.14	1.363.566.930	1.691.497.495
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.15	78.788.087.365	57.778.107.174
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		600.418.978	431.175.888
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>1.231.440.347</b>	<b>3.729.968.008</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác		-	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.16	599.575.992	3.399.575.992
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn	V.17	631.864.355	330.392.016
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>42.155.634.941</b>	<b>40.424.129.128</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	V.18	<b>42.155.634.941</b>	<b>40.424.129.128</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu		31.499.650.000	29.999.950.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		31.499.650.000	29.999.950.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần		(109.000.000)	(109.000.000)
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
418	Quỹ đầu tư phát triển		1.378.425.987	992.313.169
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		9.386.558.954	9.540.865.959
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		1.944.496.551	1.818.609.596
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		7.442.062.403	7.722.256.363
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	Nguồn kinh phí		-	-
431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>182.013.226.610</b>	<b>196.289.373.184</b>

Người lập biểu



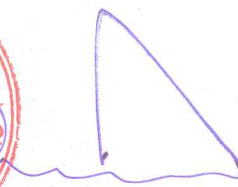
Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng



Hoàng Thọ Bắc

Giám đốc



Trần Duy Anh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2020

**Ghi chú:** Số liệu trong các chi tiêu có dấu (\*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	285.481.697.695	224.896.149.283
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	921.997.352
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	VI.3	<b>285.481.697.695</b>	<b>223.974.151.931</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	261.849.591.117	208.453.555.238
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>23.632.106.578</b>	<b>15.520.596.693</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	2.279.333	3.793.790
22	Chi phí tài chính	VI.6	5.643.322.710	4.946.552.428
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.643.322.710	4.946.552.428
25	Chi phí bán hàng		-	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.7	8.867.947.715	8.170.691.461
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>9.123.115.486</b>	<b>2.407.146.594</b>
31	Thu nhập khác		375.571.247	7.460.036.683
32	Chi phí khác		151.376.408	159.879.691
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.8	<b>224.194.839</b>	<b>7.300.156.992</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>9.347.310.325</b>	<b>9.707.303.586</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.9	1.905.247.922	1.985.047.223
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>7.442.062.403</b>	<b>7.722.256.363</b>
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.10	2.420	4.256

Người lập biểu

Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng

Hoàng Thọ Bắc

Giám đốc



Trần Duy Anh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2019

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		9.347.310.325	9.707.303.586
	Điều chỉnh cho các khoản		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.809.744.791	1.780.304.474
03	Các khoản dự phòng		-	(669.607.984)
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.279.333)	(6.996.513.754)
06	Chi phí lãi vay		5.643.322.710	4.946.552.428
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLD</b>		<b>17.798.098.493</b>	<b>8.768.038.750</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		3.741.999.065	(15.526.347.206)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(6.649.332.888)	(15.958.773.341)
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(34.886.651.524)	43.591.329.407
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		7.374.301.344	(4.736.080.280)
14	Tiền lãi vay đã trả		(5.643.322.710)	(4.946.552.428)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.741.253.991)	(1.901.818.677)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.041.321.000)	(621.711.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(21.047.483.211)</b>	<b>8.668.085.225</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và tài sản dài hạn khác		(2.442.872.728)	(12.911.152.094)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		-	4.224.604.964
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.279.333	3.793.790
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.440.593.395)</b>	<b>(8.682.753.340)</b>
	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	13.391.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		273.778.508.248	254.611.502.500
34	Tiền trả nợ gốc vay		(255.568.528.057)	(256.902.581.435)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.164.210.575)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>14.045.769.616</b>	<b>11.099.921.065</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(9.442.306.990)</b>	<b>11.085.252.950</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		11.147.673.383	62.420.433
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	V.1	<b>1.705.366.393</b>	<b>11.147.673.383</b>

Người lập biểu



Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng



Hoàng Thọ Bắc



Giám đốc



Trần Duy Anh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2020

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2019

### I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 3500613828 đăng ký lần đầu, ngày 17 tháng 5 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 08 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	31.499.650.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phần	:	3.149.965	cổ phần
Mệnh giá cổ phần	:	10.000	đồng Việt Nam

#### 2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Xây dựng công trình dân dụng; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; Lắp đặt hệ thống điện và lắp đặt hệ thống xây dựng khác.

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

#### 1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

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

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

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

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) 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. Các khoản phải thu**

**4.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**4.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 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.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp".

### 4. Hàng tồn kho

#### 5.1. Nguyên tắc đánh giá 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 được xác định như sau:

Nguyên vật liệu: Bao gồm chi phí mua 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.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 5. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### 6.1. Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

### 6.2. Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

## 6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

### 7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình 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.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 15 năm
- Máy móc, thiết bị	:	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 15 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	:	03 năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc (giá mua ban đầu) và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng, sở hữu tài sản đó. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm này không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

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

- Quyền sử dụng đất lâu dài	:	Không tính
- Phần mềm máy vi tính	:	03 năm

Lãi, lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định vô hình được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, nhượng bán với giá trị còn lại và chi phí thanh lý, được ghi nhận là thu nhập khác (lãi) hoặc chi phí khác (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 7. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý, chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện cũng như bất động sản trong quá trình đầu tư xây dựng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

### 8. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

### 9. Vay

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

### 10. 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.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

### 11. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

(Tiếp theo)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

Khoản dự phòng phải trả của Công ty là khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng. Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành dưới 1% trên doanh thu xây dựng công trình. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### **12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

#### **13.1. Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### **13.2. Các quỹ**

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Ban Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

### **13. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ (bất lợi thương mại hay còn gọi là lợi thế thương mại âm). Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

#### 14.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

#### 14.2. Doanh thu xây dựng

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

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

#### 14.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, 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.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### 15. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

**16. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**17. 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 đi vay vốn.

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

**18. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**19. Lợi nhuận khác**

**20.1. Thu nhập khác**

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

**20.2. Chi phí khác**

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

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

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

### 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

### 22. 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.

### 23. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ 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, yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 24. Công cụ tài chính

#### 25.1. 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.

#### 25.2. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

**25. 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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	47.402.387	103.907.933
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.657.964.006	11.043.765.450
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1.525.723.264	11.038.504.081
Ngân hàng TMCP Á Châu	132.240.742	5.261.369
<b>Cộng</b>	<b>1.705.366.393</b>	<b>11.147.673.383</b>

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

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty CP ĐTPT Phương Nam	774.723.980	-	902.410.186	-
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	72.330.991.714	-	79.969.188.129	-
Công ty TNHH XD CT An Cường	472.105.620	(472.105.620)	472.105.620	(472.105.620)
XN 11 - Công ty 319 BQP	648.407.356	(648.407.356)	648.407.356	(648.407.356)
Các khoản phải thu khó đòi	235.704.008	(235.704.008)	235.704.008	(235.704.008)
Nguyễn Quang Tín	-	-	2.768.115.000	-
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	5.806.576.449	-	-	-
Các khách hàng khác	-	-	147.697.428	-
<b>Cộng</b>	<b>80.268.509.127</b>	<b>(1.356.216.984)</b>	<b>85.143.627.727</b>	<b>(1.356.216.984)</b>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.3)	72.330.991.714	-	79.969.188.129	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Công ty TNHH SX và KT Hưng Thịnh	684.945.862	-	-	-
Công ty TNHH TM XD Lê Nguyên Thảo	656.527.389	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	113.590.232	(10.755.232)	208.290.455	(10.755.232)
<b>Cộng</b>	<b>1.455.063.483</b>	<b>(10.755.232)</b>	<b>208.290.455</b>	<b>(10.755.232)</b>
Trả trước người bán là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.3)	-	-	-	-

4. Phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị gốc	Dự phòng
Tạm ứng	82.252.052	-	165.086.079	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	122.931.544	-	122.931.544	-
Phải thu khác	1.301.122.217	(1.233.822.217)	1.331.941.683	(1.233.822.217)
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	-	-	7.968.000	-
Các khoản phải thu khác khó đòi (*)	1.233.822.217	(1.233.822.217)	1.233.822.217	(1.233.822.217)
Phải thu khác	67.300.000	-	90.151.466	-
<b>Cộng</b>	<b>1.506.305.813</b>	<b>(1.233.822.217)</b>	<b>1.619.959.306</b>	<b>(1.233.822.217)</b>

Phải thu ngắn hạn khác là các bên liên quan được trình bày tại mục VII.4 Thông tin về các bên liên quan.

5. Hàng tồn kho	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	584.154.369	2.358.725.379
Công cụ, dụng cụ	31.355.730	44.715.730
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	69.780.976.766	61.343.712.868
<b>Cộng</b>	<b>70.396.486.865</b>	<b>63.747.153.977</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

6. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	294.545.500	26.294.539.649	3.102.161.799	195.836.365	29.887.083.313
Mua trong năm	-	2.442.872.728	-	-	2.442.872.728
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>294.545.500</b>	<b>28.737.412.377</b>	<b>3.102.161.799</b>	<b>195.836.365</b>	<b>32.329.956.041</b>
<b>Đã khấu hao hết</b>	<b>-</b>	<b>11.799.479.870</b>	<b>1.144.472.709</b>	<b>69.300.000</b>	<b>13.013.252.579</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	141.647.747	13.925.509.697	1.685.053.007	152.141.033	15.904.351.484
Khấu hao trong năm	37.954.548	2.397.784.843	355.321.340	18.684.060	2.809.744.791
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>179.602.295</b>	<b>16.323.294.540</b>	<b>2.040.374.347</b>	<b>170.825.093</b>	<b>18.714.096.275</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	152.897.753	12.369.029.952	1.417.108.792	43.695.332	13.982.731.829
Tại ngày cuối năm	114.943.205	12.414.117.837	1.061.787.452	25.011.272	13.615.859.766

7. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	9.495.774.000	55.641.000	9.551.415.000
Mua trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.495.774.000</b>	<b>55.641.000</b>	<b>9.551.415.000</b>
<b>Đã khấu hao hết</b>	<b>-</b>	<b>55.641.000</b>	<b>55.641.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	55.641.000	55.641.000
Khấu hao trong năm	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>55.641.000</b>	<b>55.641.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	9.495.774.000	-	9.495.774.000
Tại ngày cuối năm	9.495.774.000	-	9.495.774.000

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp các khoản vay: 9.495.774.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Đất Nam Vĩnh Yên	1.258.972.503	1.258.972.503
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>1.258.972.503</b>	<b>1.258.972.503</b>

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	1.258.972.503	1.258.972.503
Đầu tư xây dựng tăng trong năm	2.442.872.728	-
Đầu tư xây dựng hoàn thành tăng tài sản cố định	(2.442.872.728)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.258.972.503</b>	<b>1.258.972.503</b>

9. Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	4.823.851.957	11.242.315.846
Chi phí sửa chữa xe	17.503.125	247.108.625
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>4.841.355.082</b>	<b>11.489.424.471</b>

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	11.489.424.471	6.895.200.288
Số tăng trong năm	288.724.402	10.118.908.157
Phân bổ vào chi phí trong năm	(6.936.793.791)	(5.880.869.974)
Giảm khác	-	356.186.000
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.841.355.082</b>	<b>11.489.424.471</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

10. Phải trả người bán ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH SANTAVINA	622.258.606	2.118.674.802
Công ty TNHH Phạm Phương Nhi	1.519.427.103	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Trường	1.250.663.351	1.797.622.552
DNTN Ngọc Hà	6.007.412.674	-
Công ty TNHH Ngọc An	548.591.608	3.035.736.718
Công ty TNHH XD Công trình Thành Đạt	325.781.186	2.284.353.382
Công ty CP PT TM Thiên Quang	8.534.525.298	-
CN Công ty CP Khoáng sản Anh Khoa Gia Lai	1.546.202.077	1.991.053.829
Công ty TNHH XD và Phát triển Tài Thịnh Phát	823.044.172	1.587.283.738
Công ty CP Đầu tư Xây dựng BMT	2.937.043.200	-
Công ty CP DIC Bê tông	89.303.700	12.042.119.340
Các nhà cung cấp khác	17.246.617.798	12.602.850.433
<b>Cộng</b>	<b>41.450.870.773</b>	<b>37.459.694.794</b>

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
CN Công CP XD Phục Hưng Holdings - CN Miền Nam	35.907.890	35.907.890
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	4.141.043.303	34.670.899.000
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	-	14.955.930.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Dic số 2	107.427.508	-
<b>Cộng</b>	<b>4.284.378.701</b>	<b>49.662.736.890</b>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.3 Thông tin các bên liên quan)	4.141.043.303	34.670.899.000

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đầu năm VND	Số phải nộp VND	Số đã thực nộp VND	Cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	830.811.585	4.396.435.976	1.172.106.349	4.055.141.212
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.685.047.223	1.905.247.922	1.741.253.991	1.849.041.154
Thuế thu nhập cá nhân	164.510.598	386.730.725	416.706.277	134.535.046
Các loại thuế khác	-	20.895.621	20.895.621	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	94.052.577	94.052.577	-
<b>Cộng</b>	<b>2.680.369.406</b>	<b>6.803.362.821</b>	<b>3.445.014.815</b>	<b>6.038.717.412</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

13. Chi phí phải trả ngắn hạn	Cuối năm		Đầu năm		
	VND		VND		
Trích trước chi phí các hợp đồng đã ghi nhận doanh thu	2.880.575.585		99.000.000		
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>2.880.575.585</b>		<b>99.000.000</b>		
<b>(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí phải trả ngắn hạn</b>					
	Năm nay		Năm trước		
	VND		VND		
Số đầu năm	99.000.000		369.272.727		
Số trích tăng trong năm	3.057.916.616		658.455.149		
Số giảm trong năm	(276.341.031)		(718.187.829)		
Số đã hoàn nhập do không sử dụng hết	-		(210.540.047)		
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.880.575.585</b>		<b>99.000.000</b>		
<b>14. Phải trả ngắn hạn khác</b>					
	Cuối năm		Đầu năm		
	VND		VND		
Kinh phí công đoàn	47.543.395		44.418.599		
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	40.863.826		-		
Cổ tức phải trả	335.781.925		-		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	939.377.784		1.647.078.896		
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây Dựng	175.316.918		66.505.318		
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	60.180.000		60.180.000		
Công ty CP Bất động sản DIC	14.144.600		13.919.000		
DNTN Mai Tiên	134.354.628		134.354.628		
Cửa hàng KD vật tư ngành nước	129.950.429		129.950.429		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	425.431.209		1.242.169.521		
<b>Cộng</b>	<b>1.363.566.930</b>		<b>1.691.497.495</b>		
<b>15. Vay ngắn hạn</b>					
	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm
	Giá trị	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng					
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam <sup>(i)</sup>	77.388.087.365	273.778.508.248	254.168.528.057	57.778.107.174	
Vay dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam	1.400.000.000	1.400.000.000	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>78.788.087.365</b>	<b>275.178.508.248</b>	<b>254.168.528.057</b>	<b>57.778.107.174</b>	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

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

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 01/2019/600371/HĐTD ngày 31/07/2019. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức. Mục đích vay: Bảo lãnh và bổ sung vốn lưu động để thi công xây dựng. Hạn mức vay: 130.000.000.000 đồng. Lãi suất: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 02/2019/600371/HĐTD ngày 20/12/2019. Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức. Mục đích vay: Bảo lãnh để phục vụ thi công xây dựng khu dân cư thương mại Vị Thanh. Hạn mức vay: 45.500.000.000 đồng. Lãi suất: theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể.

Tài sản đảm bảo:

Quyền đòi nợ gói thầu san nền và hàng rào thuộc dự án khu dân cư Thương mại Vị Thanh (Hợp đồng số 07/2019/HĐ-BQLDA MT ngày 31/10/2019 và 08/2019/HĐ-BQLDA MT ngày 31/10/2019);

Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/600371/HĐBĐ; Vật liệu phụ, trang thiết bị theo hợp đồng thế chấp số 02/2019/600371/HĐBĐ; Quyền sở hữu công trình nhà ở xây thô hoặc xây móng trên đất thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên-GĐ1, tỉnh Vĩnh Phúc số 744/HĐTTCNQSDĐ&CTNO-NVYGĐ1 ngày 12/6/2017;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 087860 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; thửa đất số 431, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 511m<sup>2</sup>;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 087859 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; thửa đất số 422, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 512m<sup>2</sup>;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 087860 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; thửa đất số 423, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 443 mét vuông;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 087860 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; thửa đất số 412, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 483m<sup>2</sup>;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 087860 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 01/09/2016; thửa đất số 430, tờ bản đồ số 24, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 520m<sup>2</sup>;

Toàn bộ khoản phải thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công của bên được cấp tín dụng.

16. Vay dài hạn	Cuối năm	Trong năm		Đầu năm
	Giá trị VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND
Vay ngân hàng				
Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam <sup>(i)</sup>	599.575.992	- 2.800.000.000		3.399.575.992
<b>Cộng</b>	<b>599.575.992</b>	<b>- 2.800.000.000</b>		<b>3.399.575.992</b>

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

Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 02/2018/600371/HĐTD ngày 21/05/2018. Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức. Mục đích vay: Mua đốt thân cầu Potain L68B3, số lượng 23 đốt và 3 bộ khung neo dài 2 mét; vận thăng lồng hiệu Alimax SC45/30 FC II, số lượng 1 bộ. Lãi suất: 8,5%/năm.

Tài sản đảm bảo: Đốt thân cầu Potain L68B3, số lượng 23 đốt và 3 bộ khung neo dài 2m; số lượng 3 bộ. Vận thăng lồng hiệu Alimax SC45/30 FC II, số lượng 1 bộ.

Phân loại về vay ngắn hạn: 1.400.000.000 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

17. Dự phòng phải trả dài hạn	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Khối căn hộ DIC Phoenix	130.318.336	330.392.016
Khu tổ hợp khách sạn DIC Star Vĩnh Phúc	501.546.019	-
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>631.864.355</b>	<b>330.392.016</b>

(i) Chi tiết tăng, giảm dự phòng phải trả dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
Số đầu năm	330.392.016	1.000.000.000
Số trích trong năm	501.546.019	-
Số chi trong năm	(200.073.680)	(669.607.984)
<b>Số cuối năm</b>	<b>631.864.355</b>	<b>330.392.016</b>

18. Vốn góp của chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LNST chưa phân phối	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	15.000.000.000	-	-	7.464.873.434	22.464.873.434
Tăng vốn năm trước	13.500.000.000	(109.000.000)	-	-	13.391.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.499.950.000	-	-	(1.499.950.000)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	7.722.256.363	7.722.256.363
Lỗ trong năm trước	-	-	992.313.169	-	992.313.169
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.984.626.338)	(1.984.626.338)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(2.161.687.500)	(2.161.687.500)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>29.999.950.000</b>	<b>(109.000.000)</b>	<b>992.313.169</b>	<b>9.540.865.959</b>	<b>40.424.129.128</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>29.999.950.000</b>	<b>(109.000.000)</b>	<b>992.313.169</b>	<b>9.540.865.959</b>	<b>40.424.129.128</b>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	1.499.700.000	-	-	(1.499.700.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	7.442.062.403	7.442.062.403
Trích lập các quỹ	-	-	386.112.818	(1.596.676.908)	(1.210.564.090)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(4.499.992.500)	(4.499.992.500)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>31.499.650.000</b>	<b>(109.000.000)</b>	<b>1.378.425.987</b>	<b>9.386.558.954</b>	<b>42.155.634.941</b>

Công ty phân phối lợi nhuận trong năm 2018 theo Nghị quyết ĐHCĐ số 37/2019/NQ/DIC No1/ĐHCĐ-NKIII ngày 18/04/2019.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Cổ đông	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	16.277.100.000	51,7	15.502.000.000	51,7
America LLC	3.168.900.000	10,1	3.018.000.000	10,1
Trần Duy Anh	5.750.870.000	18,3	1.391.020.000	4,6
Các cổ đông khác	6.302.780.000	20,0	10.088.930.000	33,6
<b>Cộng</b>	<b>31.499.650.000</b>	<b>100</b>	<b>29.999.950.000</b>	<b>100</b>

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 37/2019/NQ/DIC No1/ĐHĐCĐ-NKIII ngày 18 tháng 4 năm 2019, Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5%. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu, giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 1.499.700.000 đồng và tăng vốn đầu tư của Chủ sở hữu 1.499.700.000 đồng tương ứng với cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu. Ngày 12 tháng 08 năm 2019, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 9 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 31.499.650.000 đồng.

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	29.999.950.000	15.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	1.499.700.000	14.999.950.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	<u>31.499.650.000</u>	<u>29.999.950.000</u>

d) Cổ phiếu

	Cuối năm cổ phiếu	Đầu năm cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.149.965	2.999.995
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.149.965	2.999.995
Cổ phiếu phổ thông	3.149.965	2.999.995
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.149.965	2.999.995
Cổ phiếu phổ thông	3.149.965	2.999.995
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu: đ/CP	10.000	10.000
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân	3.074.980	1.529.999

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

e) **Phân phối lợi nhuận**

Trong năm, Công ty đã thực hiện trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng, phúc lợi theo điều lệ Công ty như sau:

Chia cổ tức bằng cổ phiếu	:	1.499.700.000	đồng
Chia cổ tức bằng tiền	:	4.499.992.500	đồng
Trích quỹ đầu tư, phát triển	:	386.112.818	đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	1.210.564.090	đồng

f) **Các quỹ của doanh nghiệp**

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	1.378.425.987	992.313.169
<b>Cộng</b>	<b>1.378.425.987</b>	<b>992.313.169</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chủ bằng đồng tiền khác)

1. **Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	-	18.597.938
Doanh thu hợp đồng xây dựng	284.730.391.028	224.671.806.799
Doanh thu cung cấp dịch vụ	751.306.667	205.744.546
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>	<b>285.481.697.695</b>	<b>224.896.149.283</b>

(i) **Doanh thu đối với các bên liên quan**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	254.664.111.716	222.742.740.434
<b>Cộng</b>	<b>254.664.111.716</b>	<b>222.742.740.434</b>

2. **Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giảm giá hàng bán	-	921.997.352
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>921.997.352</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán hàng	-	18.597.938
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	284.730.391.028	223.749.809.447
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	751.306.667	205.744.546
<b>Cộng</b>	<b>285.481.697.695</b>	<b>223.974.151.931</b>
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	18.597.938
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	261.243.176.257	208.434.957.300
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	606.414.860	-
<b>Cộng</b>	<b>261.849.591.117</b>	<b>208.453.555.238</b>
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.279.333	3.793.790
<b>Cộng</b>	<b>2.279.333</b>	<b>3.793.790</b>
6. Chi phí tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.643.322.710	4.946.552.428
<b>Cộng</b>	<b>5.643.322.710</b>	<b>4.946.552.428</b>
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí cho nhân viên quản lý	7.264.475.904	6.557.123.642
Chi phí khấu hao TSCĐ	232.214.786	286.089.095
Chi phí hội nghị, tiếp khách	1.371.257.025	1.327.478.724
<b>Cộng</b>	<b>8.867.947.715</b>	<b>8.170.691.461</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

8. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>375.571.247</b>	<b>7.460.036.683</b>
Giảm công nợ phải trả do quyết toán hợp đồng xây dựng	-	237.962.171
Thu nhập bán, thanh lý TSCĐ	-	6.992.719.964
Thu nhập bán thanh lý công cụ	359.485.455	208.954.546
Thu nhập khác	16.085.792	20.400.002
	-	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>151.376.408</b>	<b>159.879.691</b>
Các khoản bị phạt an toàn lao động	14.000.000	87.518.259
Các khoản bị phạt thuế và bảo hiểm	98.382.699	-
Chi phí công trình bệnh viện Bà Rịa	20.207.568	-
Chi phí khác	18.786.141	72.361.432
	-	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>224.194.839</b>	<b>7.300.156.992</b>
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>9.347.310.325</b>	<b>9.707.303.586</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	178.929.283	217.932.529
Chi phí không được trừ	178.929.283	217.932.529
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>9.526.239.608</b>	<b>9.925.236.115</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	1.905.247.922	1.985.047.223
Các khoản được miễn, giảm	-	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>1.905.247.922</b>	<b>1.985.047.223</b>
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.442.062.403	7.722.256.363
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	-	(1.210.564.090)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.210.564.090)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	7.442.062.403	6.511.692.273
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.074.980	1.529.999
	-	-
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu [VND/CP]</b>	<b>2.420</b>	<b>4.256</b>

Lãi cơ bản trên trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi đã được Đại hội cổ đông thông qua. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay không được điều chỉnh giảm do chưa trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, số liệu trích quỹ chờ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	152.409.085.527	135.114.272.821
Chi phí nhân công	22.085.299.224	22.345.729.368
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.809.744.791	1.780.304.474
Chi phí dịch vụ mua ngoài	95.706.578.770	66.782.404.858
Chi phí khác bằng tiền	6.144.094.418	5.714.533.341
<b>Cộng</b>	<b>279.154.802.730</b>	<b>231.737.244.862</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. 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**

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Xây dựng: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.

Thương mại: Kinh doanh vật liệu xây dựng.

Dịch vụ: Cung cấp các dịch vụ phục vụ xây dựng.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019	Dịch vụ VND	Xây dựng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	751.306.667	284.730.391.028	285.481.697.695
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>751.306.667</b>	<b>284.730.391.028</b>	<b>285.481.697.695</b>
Chi phí bộ phận	(606.414.860)	(261.243.176.257)	(261.849.591.117)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>144.891.807</b>	<b>23.487.214.771</b>	<b>23.632.106.578</b>
Doanh thu tài chính			2.279.333
Chi phí tài chính			(5.643.322.710)
Chi phí quản lý doanh nghiệp			(8.867.947.715)
Thu nhập khác			375.571.247
Chi phí khác			(151.376.408)
Thuế TNDN hiện hành			(1.905.247.922)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>			<b>7.442.062.403</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			2.880.809.490
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn			(5.002.493.315)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018	Thương mại VND	Dịch vụ VND	Xây dựng VND	Cộng VND
Doanh thu thuần ra bên ngoài	18.597.938	205.744.546	223.749.809.447	223.974.151.931
Doanh thu thuần giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>18.597.938</b>	<b>205.744.546</b>	<b>223.749.809.447</b>	<b>223.974.151.931</b>
Chi phí bộ phận	(18.597.938)	-	(208.434.957.300)	(208.453.555.238)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>-</b>	<b>205.744.546</b>	<b>15.314.852.147</b>	<b>15.520.596.693</b>
Doanh thu tài chính				3.793.790
Chi phí tài chính				(4.946.552.428)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(8.170.691.461)
Thu nhập khác				7.460.036.683
Chi phí khác				(159.879.691)
Thuế TNDN hiện hành				(1.985.047.223)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>7.722.256.363</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác				23.030.060.251
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn				7.661.174.448

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong 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.

3. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, 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 phải thu/(phải trả) VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	Công ty mẹ	280.405.907.561	72.330.991.714
Người mua trả tiền trước			
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng	Công ty mẹ	4.141.043.303	(4.141.043.303)
<b>Các khoản phải trả, phải nộp khác</b>			
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây dựng		110.811.600	(175.316.918)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao, thu nhập cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay		Năm trước	
	VND		VND	
Lương, thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	688.000.000		670.853.269	
Lương, thưởng của Ban Giám đốc	1.264.197.482		1.284.456.111	

4. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

5. Thông tin về khả năng hoạt động kinh doanh 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.

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	VND		VND	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	1.705.366.393	11.147.673.383	1.705.366.393	11.147.673.383
Phải thu khách hàng, phải thu khác	79.174.020.507	84.162.792.600	79.174.020.507	84.162.792.600
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>80.879.386.900</b>	<b>95.310.465.983</b>	<b>80.879.386.900</b>	<b>95.310.465.983</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	79.387.663.357	61.177.683.166	79.387.663.357	61.177.683.166
Chi phí phải trả	2.880.575.585	99.000.000	2.880.575.585	99.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	42.814.437.703	39.151.192.289	42.814.437.703	39.151.192.289
<b>Cộng</b>	<b>125.082.676.645</b>	<b>100.427.875.455</b>	<b>125.082.676.645</b>	<b>100.427.875.455</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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

- 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 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.

### 7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

#### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### 8. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng VND
<b>Số cuối kỳ</b>			
Các khoản vay	78.788.087.365	599.575.992	79.387.663.357
Phải trả người bán	41.450.870.773	-	41.450.870.773
Chi phí phải trả	2.880.575.585	-	2.880.575.585
Phải trả khác	1.363.566.930	-	1.363.566.930

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính*

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	57.778.107.174	3.399.575.992	61.177.683.166
Phải trả người bán	37.459.694.794	-	37.459.694.794
Chi phí phải trả	99.000.000	-	99.000.000
Phải trả khác	1.691.497.495	-	1.691.497.495

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.

**9. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 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 việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

**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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

10. Thông tin khác

Một số chỉ tiêu về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh Đơn vị Năm nay Năm trước

**Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn**

Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	16,0	18,5
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	84,0	81,5
Bố trí cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	76,8	79,4
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	23,2	20,6

**Khả năng thanh toán**

Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,3	1,3
Tổng tài sản ngắn hạn /Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,1	1,1
Tổng tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,0	0,1

**Tỷ suất sinh lời**

Lợi nhuận/doanh thu			
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	3,3	4,3
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	2,6	3,4
Lợi nhuận/Tổng tài sản			
Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	5,1	4,9
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	4,1	3,9
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	17,7	19,1

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Phạm Thị Hòa

Hoàng Thọ Bắc



Trần Duy Anh

Lập, ngày 05 tháng 03 năm 2020