



Số: 78 /15/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 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 12 tháng 03 năm 2015, từ trang 7 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, 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 31/12/2014, 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.



**Lê Hồng Tư**  
**Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán  
số: 0655-2013-127-1

Thay mặt và đại diện cho **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VŨNG TÀU**  
Vũng Tàu, ngày 12 tháng 03 năm 2015

**Lê Trường Quân**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề Kiểm toán  
số: 2670-2013-127-1

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>51.365.688.063</b>	<b>71.746.386.370</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	119.011.987	621.722.063
111	Tiền		119.011.987	621.722.063
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	Đầu tư ngắn hạn		-	-
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		-	-
130	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>26.254.438.482</b>	<b>23.410.081.615</b>
131	Phải thu khách hàng	V.2	25.041.475.446	21.798.739.846
132	Trả trước cho người bán	V.3	1.830.090.000	1.559.054.365
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Các khoản phải thu khác	V.4	1.953.917.369	1.958.767.737
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(2.571.044.333)	(1.906.480.333)
140	<b>Hàng tồn kho</b>	V.5	<b>24.470.589.863</b>	<b>47.013.677.761</b>
141	Hàng tồn kho		24.470.589.863	47.013.677.761
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>521.647.731</b>	<b>700.904.931</b>
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		33.585.194	25.355.709
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		245.843.561	426.412.222
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
157	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
158	Tài sản ngắn hạn khác	V.6	242.218.976	249.137.000



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.200.385.888</b>	<b>2.763.763.647</b>
210	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
213	Phải thu dài hạn nội bộ		-	-
218	Phải thu dài hạn khác		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	<b>Tài sản cố định</b>		<b>1.994.026.115</b>	<b>2.335.319.870</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.7	728.946.425	1.070.240.180
222	- Nguyên giá		17.729.375.319	18.663.007.924
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(17.000.428.894)	(17.592.767.744)
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.8	-	-
228	- Nguyên giá		55.641.000	55.641.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(55.641.000)	(55.641.000)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.9	1.265.079.690	1.265.079.690
240	<b>Bất động sản đầu tư</b>		-	-
241	- Nguyên giá		-	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
250	<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		-	-
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
258	Đầu tư dài hạn khác		-	-
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>206.359.773</b>	<b>428.443.777</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.10	206.359.773	428.443.777
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>53.566.073.951</b>	<b>74.510.150.017</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		49.143.718.701	72.205.731.552
310	<b>Nợ ngắn hạn</b>		49.143.718.701	72.205.731.552
311	Vay và nợ ngắn hạn	V.11	16.779.037.254	25.776.072.738
312	Phải trả người bán	V.12	21.497.914.957	32.120.054.216
313	Người mua trả tiền trước	V.13	1.456.205.017	3.726.139.265
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	607.427.560	244.517.712
315	Phải trả người lao động		1.868.729.476	4.866.662.607
316	Chi phí phải trả	V.15	2.030.651.313	-
317	Phải trả nội bộ		-	-
318	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.16	4.903.753.124	5.472.285.014
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
327	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	<b>Nợ dài hạn</b>		-	-
331	Phải trả dài hạn người bán		-	-
332	Phải trả dài hạn nội bộ		-	-
333	Phải trả dài hạn khác		-	-
334	Vay và nợ dài hạn		-	-
335	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
338	Doanh thu chưa thực hiện		-	-
339	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		4.422.355.250	2.304.418.465
410	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	V.17	4.422.355.250	2.304.418.465
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		15.000.000.000	15.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
414	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
417	Quỹ đầu tư phát triển		-	-
418	Quỹ dự phòng tài chính		-	-
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(10.577.644.750)	(12.695.581.535)
430	<b>Nguồn kinh phí</b>		-	-
432	Nguồn kinh phí		-	-
433	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		53.566.073.951	74.510.150.017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TT	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
01	Tài sản thuê ngoài		-	-
02	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
03	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
04	Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
05	Ngoại tệ các loại		-	-
06	Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu

Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thọ

Giám đốc



Trần Duy Anh

Lập, ngày 12 tháng 03 năm 2015

TP. VŨNG TÀU

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



**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2014

*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	80.822.949.219	85.031.569.112
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>80.822.949.219</b>	<b>85.031.569.112</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	69.504.340.298	74.515.481.514
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>11.318.608.921</b>	<b>10.516.087.598</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	4.016.951	8.077.802
22	Chi phí tài chính	VI.4	1.832.124.197	2.277.732.769
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		1.832.124.197	2.277.732.769
24	Chi phí bán hàng		262.644.217	-
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp		6.198.855.827	5.764.257.132
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.029.001.631</b>	<b>2.482.175.499</b>
31	Thu nhập khác		493.436.191	128.315.115
32	Chi phí khác		989.249.601	425.638.661
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.5	<b>(495.813.410)</b>	<b>(297.323.546)</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.533.188.221</b>	<b>2.184.851.953</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.6	581.373.959	-
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>1.951.814.262</b>	<b>2.184.851.953</b>
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	1.301	1.457

Người lập biểu

Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thọ



Trần Duy Anh

Trần Duy Anh

Lập, ngày 12 tháng 03 năm 2015

Mẫu số: B 03-DN

**BÁO CÁO**  
**LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2014

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		84.108.871.177	142.356.028.696
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(51.759.962.828)	(106.304.945.558)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(15.899.087.531)	(17.199.066.812)
04	Tiền chi trả lãi vay		(1.832.124.197)	(3.490.692.944)
05	Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp		(9.406.501)	-
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		2.745.960.315	3.378.173.592
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.863.941.978)	(8.833.503.748)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>8.490.308.457</b>	<b>9.905.993.226</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS dài hạn khác		-	(63.272.727)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác		-	135.890.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác		-	-
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		4.016.951	8.077.802
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>4.016.951</b>	<b>80.695.075</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền chi trả vốn cho chủ SH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		40.072.474.316	71.672.120.372
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(49.069.509.800)	(82.093.989.773)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(8.997.035.484)</b>	<b>(10.421.869.401)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(502.710.076)</b>	<b>(435.181.100)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>621.722.063</b>	<b>1.056.903.163</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	V.1	<b>119.011.987</b>	<b>621.722.063</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

*Phạm Thị Hòa*

*Nguyễn Văn Thọ*



*Trần Duy Anh*

Phạm Thị Hòa

Nguyễn Văn Thọ

Lập, ngày 12 tháng 03 năm 2015



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2014

### I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số: 3500613828 (số cũ: 4903000370) đăng ký lần đầu, ngày 17 tháng 5 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 7 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 4 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng Việt Nam.  
Số lượng cổ phần: 1.500.000 cổ phần.  
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng Việt Nam.

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

Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Mua bán nhà;

Thi công xây dựng các công trình nhà cao tầng; Xây dựng nhà để bán, cho thuê văn phòng; Thi công xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện;

Sản xuất, chế tạo các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mã kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội, ngoại thất;

Kinh doanh xăng dầu; Kinh doanh xe máy, thiết bị thi công; Vận tải hàng hoá;

Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác và vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng; Mua bán nhà; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải..

### 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 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 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; Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp" và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.



## 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*

### 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 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 sổ kế toán: Trên máy vi tính.

## IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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 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.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận phải thu thương mại, phải thu khác và trích lập dự phòng phải thu khó đòi

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.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà 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 không thể thu được.

Dự phòng phải thu khó đòi của Công ty được trích theo các quy định của thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính "Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC"

### 3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho và dự phòng giảm 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 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.

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.

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 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,



## 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

công trình xây lắp tại doanh nghiệp” và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính “Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC”.

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

#### 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	:	04 - 15 năm
- Máy móc, thiết bị	:	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	:	03 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 5. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng để hình thành tài sản cố định và bất động sản trong tương lai chưa được hoàn thành đưa vào sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

### 6. 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 đi vay phát sinh trong kỳ	:	1.832.124.197
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hoá	:	-
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	:	1.832.124.197



## 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. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước, công cụ, dụng cụ

#### Chi phí trả trước

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thuê đất trả trước cho nhiều năm.

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

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

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.

### 9. 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.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau 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 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.

### 11. 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.



## 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*

### 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.

### 12. 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.

### 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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 cố 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 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: 22%.

### 14. 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.

### 15. 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.

## **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. 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.

### **17. 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.

CHAU ★ HH



## 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

### V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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

	Cuối năm	Đầu năm
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		
Tiền mặt	30.488.511	13.934.562
Vấn phòng	30.488.511	5.354.093
Xí nghiệp xe máy	-	8.472.282
Xí nghiệp trang trí nội thất	-	108.187
Tiền gửi ngân hàng	88.523.476	607.787.501
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển, CN Vũng Tàu	71.078.631	36.041.664
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	-	2.137.875
Ngân hàng TMCP Hàng hải, CN Vũng Tàu	-	1.391.591
Ngân hàng NN&PT Nông thôn, CN Đồng Nai	7.353.188	7.275.988
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	10.091.657	554.825.568
Ngân hàng TMCP An Bình, CN Vũng Tàu	-	2.836.953
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu	-	3.277.862
<b>Cộng</b>	<b>119.011.987</b>	<b>621.722.063</b>
<b>2. Phải thu khách hàng</b>		
Tổng Công ty CP ĐTVT Xây Dựng	5.666.184.057	7.127.927.409
Công ty CP DIC số 4	1.741.095.188	1.741.095.188
Công ty CP VINA Đại Phước	4.136.051.033	7.073.958.887
Công ty CP Cấu kiện Bê tông Đông Sài Gòn	1.611.107.404	1.611.107.404
Công ty TNHH XD Công trình An Cường	604.105.620	604.105.620
Công ty CP DIC số 2	449.826.753	557.885.709
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	8.849.619.643	1.085.187.836
Các khoản phải thu khó đòi	788.171.945	788.171.945
Các khách hàng khác	1.195.313.803	1.209.299.848
<b>Cộng</b>	<b>25.041.475.446</b>	<b>21.798.739.846</b>
<b>3. Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Giao thông Đại Hưng	1.325.291.465	1.325.291.465
Công ty Môi Trường Việt Hà	231.232.012	-
Công ty CP Phân phối Thiết bị điện KTG	107.463.000	-
Các nhà cung cấp khác	166.103.523	233.762.900
<b>Cộng</b>	<b>1.830.090.000</b>	<b>1.559.054.365</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

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng cổ tức	661.687.500	661.687.500
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây Dựng	7.968.000	7.968.000
Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch	-	39.704.839
Các khoản phải thu khác khó đòi	1.118.308.388	1.118.308.388
Phải thu khác	165.953.481	131.099.010
<b>Cộng</b>	<b>1.953.917.369</b>	<b>1.958.767.737</b>

  

5. Hàng tồn kho	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	248.142.953	497.590.842
Công cụ, dụng cụ	390.000	390.000
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	24.222.056.910	46.515.696.919
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>24.470.589.863</b>	<b>47.013.677.761</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	24.470.589.863	47.013.677.761

  

6. Tài sản ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Tạm ứng	53.893.976	249.137.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	188.325.000	-
<b>Cộng</b>	<b>242.218.976</b>	<b>249.137.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

(Tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	527.591.875	15.525.439.370	1.573.907.709	102.436.365	933.632.605
Mua trong năm	-	-	-	-	-
Chuyển sang CCDC	-	-	-	-	(933.632.605)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>527.591.875</b>	<b>15.525.439.370</b>	<b>1.573.907.709</b>	<b>102.436.365</b>	<b>- 17.729.375.319</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	367.217.082	15.177.622.126	1.016.859.577	97.436.354	933.632.605
Khấu hao trong năm	28.772.364	214.680.020	92.841.360	5.000.011	- 341.293.755
Chuyển sang CCDC	-	-	-	-	(933.632.605)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>395.989.446</b>	<b>15.392.302.146</b>	<b>1.109.700.937</b>	<b>102.436.365</b>	<b>- 17.000.428.894</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	160.374.793	347.817.244	557.048.132	5.000.011	- 1.070.240.180
Tại ngày cuối năm	131.602.429	133.137.224	464.206.772	-	- 728.946.425

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: không.  
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.962.059.931 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. Tài sản cố định vô hình	Phần mềm	
Nguyên giá		
Số dư đầu năm		55.641.000
Mua trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>55.641.000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		55.641.000
Khấu hao trong năm		-
Số dư cuối năm		<u>55.641.000</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm		-
Tại ngày cuối năm		<u>-</u>
9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Dự án xây dựng văn phòng Công ty	1.265.079.690	1.265.079.690
Cộng (*)	<u>1.265.079.690</u>	<u>1.265.079.690</u>
(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.265.079.690	1.716.057.886
Đầu tư xây dựng tăng trong năm	-	-
Giảm khác	-	(450.978.196)
Số cuối năm	<u>1.265.079.690</u>	<u>1.265.079.690</u>
10. Chi phí trả trước dài hạn	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	206.359.773	428.443.777
Cộng (*)	<u>206.359.773</u>	<u>428.443.777</u>



**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

(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	428.443.777	794.461.819
Số tăng trong năm	164.191.601	155.760.018
Chuyển từ tài sản không đủ điều kiện	-	92.188.707
Phân bổ vào chi phí trong năm	(386.275.605)	(613.246.767)
Giảm khác	-	(720.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>206.359.773</b>	<b>428.443.777</b>

  

11. Vay và nợ ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn	16.779.037.254	25.776.072.738
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu <sup>(1)</sup>	15.776.412.682	24.949.672.738
Ông Nguyễn Văn Chánh	-	326.400.000
Ông Nguyễn Long	-	250.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	-	250.000.000
Ông Đinh Xuân Trường	101.410.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Ngon	42.187.105	-
Ông Nguyễn Quốc Ân	309.925.374	-
Ông Nguyễn Bá Thuật	316.390.000	-
Ông Trần Đăng Khoa	231.947.500	-
Bà Đỗ Thị Lan Anh	764.593	-
<b>Cộng</b>	<b>16.779.037.254</b>	<b>25.776.072.738</b>

**(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển, CN Vũng Tàu**

Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 21/2014/600371/HĐBL ngày 01 tháng 08 năm 2014.

Thời hạn được cấp hạn mức bảo lãnh theo hợp đồng: Từ ngày 01/08/2014 đến hết ngày 31/07/2015.

Số dư bảo lãnh tối đa: 29.950.000.000 VND. Số dư bảo lãnh có thể điều chỉnh tăng trên cơ sở giảm số dư cho vay tương ứng, tại mọi thời điểm số dư bảo lãnh và dư nợ vay tối đa không vượt quá 29.950.000.000 VND. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản của Công ty và bên thứ 3, trong đó:

Tài sản đảm bảo của Công ty:

Máy vận thăng lồng Macber; cầu tháp FMGRU; máy ủi LIEBEHRR; máy san gạt MISUBISHI; máy lu SHANGHAI; máy đào SUBITOMO 1.2m<sup>3</sup>; SUBITOMO 0.8m<sup>3</sup>; máy lu rung BOMAG 12/28t; SUBITOMO 1.2m<sup>3</sup>; xe lu Watanabe 12-14 tấn; xe lu Watanabe 10 tấn; xe ô tô con Toyota Zace; xe tải gắn cầu Hyundai.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo của công ty: 7.604.950.000 VND.

Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba:

Nhà và đất tại 195/15 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Xuân Công và bà Lê Thị Hòa;

Lô E15 Khu nhà ở Đại An, Phường 9, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Duy Anh và bà Nguyễn Hoài Tin;

**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

Nhà và đất tại 195/24 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Thọ và bà Trương Thị Lan Linh;  
Lô D1-6/16 tổ 4, KP5, Trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc Ân và bà Vũ Thị Xuân;  
Đất ở tại 76/28 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường Thắng Nhất, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Đăng Khoa và bà Đỗ Thị Tuyết Nhung;  
Đất ở tại E2-4/45 Trung tâm Chí Linh, phường 10, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Thuật và bà Nguyễn Thị Năm;  
Đất ở tại Lô D1-5/29 tổ 11, KP5, Trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thọ Bắc và bà Nguyễn Thị Quyết.  
Tổng giá trị tài sản đảm bảo của bên thứ ba: 17.572.000.000 đồng..

**12. Phải trả người bán**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty TNHH Ngọc An	2.242.369.879	4.610.369.879
DNTN TM & Xây Dựng Diệu Hiền	1.164.703.608	2.625.844.000
Công ty Cổ phần Song Minh	382.716.914	1.442.435.172
Công ty TNHH DV TM Mai Thành Phát	1.281.427.000	1.481.427.000
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	4.930.060.900	4.845.511.850
Công ty TNHH TM&DV An Đại Phát	1.929.968.954	2.748.456.706
Công ty TNHH Liên Châu	407.363.578	2.107.363.578
Công ty TNHH MTV DV-TM-VT Mai Hương	787.385.600	-
Công ty CP DIC số 4	2.411.456.900	383.567.123
Công ty CP DIC Thanh Bình	340.780.760	1.004.030.667
Công ty cổ phần DIC Đồng Tiến	155.139.150	780.274.750
Các khách hàng khác	5.464.541.714	10.090.773.491
<b>Cộng</b>	<b>21.497.914.957</b>	<b>32.120.054.216</b>

**13. Người mua trả tiền trước**

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty TNHH Jeongsan Vina	1.420.297.127	-
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa	-	2.086.216.465
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	-	1.639.922.800
CN Công ty CP XD Phục Hưng Holdings - CN Miền Nam	35.907.890	-
<b>Cộng</b>	<b>1.456.205.017</b>	<b>3.726.139.265</b>

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

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Thuế giá trị gia tăng	16.618.427	217.195.476
Thuế thu nhập doanh nghiệp	581.373.959	-
Thuế thu nhập cá nhân	9.435.174	27.322.236
<b>Cộng</b>	<b>607.427.560</b>	<b>244.517.712</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

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.

15. Chi phí phải trả	Cuối năm	Đầu năm
Trích trước chi phí công trình	2.030.651.313	-
<b>Cộng</b>	<b>2.030.651.313</b>	<b>-</b>

  

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	28.120.112	-
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	90.854.785
Phải trả về cổ phần hoá	-	7.946.692
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.875.633.012	5.373.483.537
Đội Xây dựng số 2 (Khoa)	491.831.246	519.908.608
Ban CH Nhơn Trạch (Đội XD số 4)	520.477.481	608.962.677
Đội Thi Công Điện Nước (Thuật)	2.158.502.513	2.566.119.121
Đội Xây dựng số 4 (Ngon)	431.576.933	199.936.915
Đội Xây Dựng Số 5 (Trường)	381.428.153	293.519.091
Các khoản phải trả, phải nộp khác	891.816.686	1.185.037.125
<b>Cộng</b>	<b>4.903.753.124</b>	<b>5.472.285.014</b>

17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu năm trước	15.000.000.000	(14.880.433.488)	119.566.512
Lãi trong năm trước	-	2.184.851.953	2.184.851.953
Số dư cuối năm trước	15.000.000.000	(12.695.581.535)	2.304.418.465
Số dư đầu năm nay	15.000.000.000	(12.695.581.535)	2.304.418.465
Lãi trong năm nay	-	1.951.814.262	1.951.814.262
Biến động khác (*)	-	166.122.523	166.122.523
Số dư cuối năm nay	15.000.000.000	(10.577.644.750)	4.422.355.250

(\*) Lợi nhuận sau thuế tăng do xóa nợ phải trả theo biên bản kiểm toán nhà nước năm 2013.

**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 đầu tư của chủ sở hữu**

Cổ đông	Đăng ký kinh doanh		Thực góp	
	%	Giá trị	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty CP ĐTPT Xây dựng	52	7.751.000.000	7.751.000.000	7.751.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Thảo	12	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Các cổ đông khác	36	5.449.000.000	5.449.000.000	5.449.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	15.000.000.000	15.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	15.000.000.000	15.000.000.000

**d) Cổ phiếu**

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.500.000	1.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu phổ thông	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu phổ thông	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

**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 chú bằng đồng tiền khác)

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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	-	252.390.685
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.694.310	41.476.710
Doanh thu hợp đồng xây dựng	80.785.254.909	84.737.701.717
<b>Cộng</b>	<b>80.822.949.219</b>	<b>85.031.569.112</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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	252.390.685
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	-	52.816.549
Giá vốn của thành phẩm đã bán	69.504.340.298	74.210.274.280
<b>Cộng</b>	<u>69.504.340.298</u>	<u>74.515.481.514</u>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.016.951	8.077.802
<b>Cộng</b>	<u>4.016.951</u>	<u>8.077.802</u>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1.832.124.197	2.277.732.769
<b>Cộng</b>	<u>1.832.124.197</u>	<u>2.277.732.769</u>
<b>5. Lợi nhuận khác</b>		
<b>Thu nhập khác</b>	<b>493.436.191</b>	<b>128.315.115</b>
Hoàn nhập chi phí trích trước công trình xây dựng	24.575.910	-
Giảm công nợ phải trả do quyết toán hợp đồng xây dựng	415.566.483	-
Thu thanh lý TSCĐ	-	123.536.364
Thu nhập khác	53.293.798	4.778.751
<b>Chi phí khác</b>	<b>989.249.601</b>	<b>425.638.661</b>
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	267.145.073
Phạt hành chính chậm nộp thuế	37.520.683	-
Xóa nợ phải thu	-	71.340.444
Chi phí các công trình đã quyết toán	94.010.243	-
Giảm công nợ phải thu do quyết toán hợp đồng xây dựng	837.112.563	-
Chi bảo hành công trình	18.612.385	87.153.144
Chi phí khác	1.993.727	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<u><b>(495.813.410)</b></u>	<u><b>(297.323.546)</b></u>

**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. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	2.533.188.221	2.184.851.953
Các khoản điều chỉnh tăng	109.420.683	3.158.234.181
Phạt chậm nộp thuế	37.520.683	267.145.073
Thù lao hội đồng quản trị không trực tiếp điều hành	48.000.000	40.500.000
Chi phí không được trừ khác	23.900.000	78.329.840
Thuế TNDN nộp thừa theo thông báo 8575/TB-TC	-	12.493.705
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	1.906.480.333
Chi phí lương năm 2012 đến ngày 31/3/2013 chưa chi hết	-	853.285.230
Các khoản điều chỉnh giảm	-	5.343.086.134
Chuyển lỗ các năm trước	-	5.343.086.134
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	2.642.608.904	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	25%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	581.373.959	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>581.373.959</b>	-
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.951.814.262	2.184.851.953
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	1.951.814.262	2.184.851.953
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.500.000	1.500.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.301</b>	<b>1.457</b>
8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.063.042.250	59.371.776.198
Chi phí nhân công	13.136.092.523	10.125.454.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	341.293.755	884.775.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.004.930.494	34.626.413.197
Chi phí khác bằng tiền	3.131.197.775	3.305.845.447
<b>Cộng</b>	<b>56.676.556.797</b>	<b>108.314.264.201</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

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

1. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	119.011.987	621.722.063	-	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	24.424.348.482	21.851.027.250	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>24.543.360.469</b>	<b>22.472.749.313</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	16.779.037.254	25.776.072.738	-	-
Chi phí phải trả	2.030.651.313	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	26.401.668.081	37.592.339.230	-	-
<b>Cộng</b>	<b>45.211.356.648</b>	<b>63.368.411.968</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các Tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế.

#### 2. Tài sản đảm bảo

Công ty có các tài sản đảm bảo thế chấp tại các Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển (chi tiết tại thuyết minh số V.11).

#### 3. 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.

## 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

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.

#### 4. 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:

	Dưới 01 năm	Trên 01 năm	Cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	16.779.037.254	-	16.779.037.254
Phải trả người bán	21.497.914.957	-	21.497.914.957
Chi phí phải trả	2.030.651.313	-	2.030.651.313
Phải trả khác	4.903.753.124	-	4.903.753.124
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	25.776.072.738	-	25.776.072.738
Phải trả người bán	32.120.054.216	-	32.120.054.216
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	5.472.285.014	-	5.472.285.014

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.

#### 5. 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.



## 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

### 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.

### 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.

## 6. 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:

<u>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Giá trị giao dịch</u>	<u>Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)</u>
<b>Phải thu về cung cấp hàng hóa, dịch vụ</b> Công ty CP ĐTPT Xây dựng	Công ty con	28.457.806.156	5.666.184.057
<b>Phải trả về cung cấp hàng hóa, dịch vụ</b> Công ty CP ĐTPT Xây dựng	Công ty con	16.952.676	-
<b>Phải trả khác</b> Công ty CP ĐTPT Xây dựng	Công ty con	35.731.600	6.332.045

## 7. 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 2013 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu.