

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

Khái quát

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng".

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-03-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-06-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09-04-2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính Tổng công ty đặt tại 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên
Ông Don Di Lam	Thành viên
Ông Trần Minh Phú	Thành viên
Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc (từ 14/06/2012)
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Tổng Giám đốc (đến 14/06/2012)
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ 01/07/2012)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc (từ 14/06/2012)

Ban kiểm soát:

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban (từ 01/07/2012)
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng ban (đến 30/06/2012)
Ông Hồ Mạnh Hùng	Thành viên (đến 01/11/2012)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên (từ 14/11/2012)

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 hợp nhất 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 hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính năm 2012 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 41 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc



Số: 139/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN
Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con được lập ngày 18/02/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 41 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính hợp nhất không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính hợp nhất; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Cơ sở đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần

Đến thời điểm 31/12/2012 Tổng Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho một số khoản nợ phải thu về kinh doanh bất động sản quá hạn thanh toán với số tiền ước tính khoảng 130.552.536.735 đồng, làm cho lợi nhuận trong năm tăng lên một khoản tương ứng. Theo ý kiến Tổng Công ty, điều kiện để thu hồi công nợ này là Tổng Công ty phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng nhưng đến thời điểm này vẫn chưa xong.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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



Nguyễn Minh Tiến
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013

Kiểm toán viên

Nguyễn Anh Tuấn
Chứng chỉ KTV số: 1559/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.372.636.050.307	3.097.803.050.747
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	260.287.492.979	254.316.555.535
1. Tiền	111		194.787.492.979	75.416.555.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.500.000.000	178.900.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	-	113.103.395.628
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	113.103.395.628
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.174.465.567.306	1.172.172.434.761
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.004.788.203.378	1.003.013.483.472
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	75.909.107.255	67.137.656.478
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	96.625.705.380	102.967.174.348
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.857.448.707)	(945.879.537)
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	1.903.370.204.837	1.430.609.846.614
1. Hàng tồn kho	141		1.903.400.740.215	1.433.580.676.589
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(30.535.378)	(2.970.829.975)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		34.512.785.185	127.600.818.209
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.960.556.591	9.681.789.854
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	30.057.426
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	26.552.228.594	117.888.970.929
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.718.285.744.165	1.717.962.007.612
I. Tài sản cố định	220		571.607.014.712	580.075.306.282
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	423.301.321.281	438.263.919.806
- Nguyên giá	222		643.290.170.017	635.487.954.852
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(219.988.848.736)	(197.224.035.046)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	246.525.431	217.481.457
- Nguyên giá	225		287.612.999	257.302.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(41.087.568)	(39.820.547)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	9.775.809.506	9.848.311.115
- Nguyên giá	228		10.390.573.213	10.335.079.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(614.763.707)	(486.768.598)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	138.283.358.494	131.745.593.904
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	1.073.759.356.906	1.050.114.246.888
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		898.738.752.297	879.337.899.144
2. Đầu tư dài hạn khác	258		216.930.845.246	219.250.945.246
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(41.910.240.637)	(48.474.597.502)
III. Tài sản dài hạn khác	260		72.919.372.547	87.772.454.442
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	41.144.060.386	56.193.867.344
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	31.072.149.142	30.945.180.833
3. Tài sản dài hạn khác	268		703.163.019	633.406.265
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.090.921.794.472	4.815.765.058.359

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.535.514.310.919	2.300.650.511.776
I. Nợ ngắn hạn	310		1.252.794.643.770	1.238.521.256.590
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	287.661.146.665	389.694.134.496
2. Phải trả người bán	312	V.16	175.154.550.146	119.028.182.921
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	243.093.804.122	215.991.271.668
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	84.027.157.666	100.230.371.952
5. Phải trả người lao động	315		19.160.824.690	16.871.759.408
6. Chi phí phải trả	316	V.19	41.900.842.470	46.201.875.330
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	401.159.616.846	345.599.464.176
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		636.701.165	4.904.196.639
II. Nợ dài hạn	330		1.282.719.667.149	1.062.129.255.186
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	86.009.516.800	5.353.716.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	838.254.911.512	693.945.854.896
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.23	15.266.242.779	15.266.242.779
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	-	799.694.285
5. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.25	343.188.996.058	346.763.746.426
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.456.651.288.954	2.398.026.623.986
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.26	2.456.651.288.954	2.398.026.623.986
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		835.035.951.707	846.542.820.581
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	(54.356.218.656)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		77.393.977.882	72.278.117.496
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		76.051.669.177	70.873.278.727
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		168.191.510.188	162.710.445.838
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500	V.27	98.756.194.599	117.087.922.597
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	510		5.090.921.794.472	4.815.765.058.359

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

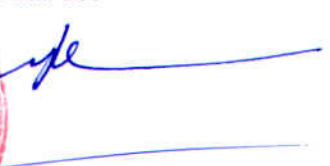
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	774.088.549.619	772.213.627.386
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.232.624.834	2.117.478.339
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	768.855.924.785	770.096.149.047
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	585.646.043.728	536.767.557.153
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		183.209.881.057	233.328.591.894
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	28.044.360.632	128.438.049.306
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	49.807.383.281	88.120.145.675
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.857.130.868	38.138.603.999
8. Chi phí bán hàng	24		79.098.984.178	70.701.170.190
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		74.497.850.356	73.511.376.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.850.023.874	129.433.949.297
11. Thu nhập khác	31	VI.7	12.038.052.988	31.169.761.949
12. Chi phí khác	32	VI.8	11.887.987.333	6.707.232.090
13. Lợi nhuận khác	40		150.065.655	24.462.529.859
14. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50		(338.350.046)	(5.440.121.197)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		7.661.739.483	148.456.357.960
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	1.327.070.206	17.436.884.965
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.10	(126.968.309)	15.006.020.558
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		6.461.637.586	116.013.452.437
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(17.692.202.527)	(11.461.148.648)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		24.153.840.113	127.474.601.085
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.11	191	981

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

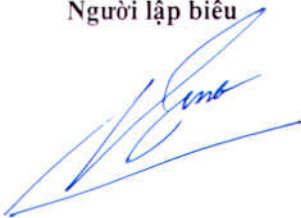
Ngày 18 tháng 02 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	855.252.213.199	754.721.253.887
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(765.685.033.743)	(702.889.331.818)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(117.519.843.635)	(90.980.216.593)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(162.711.708.394)	(89.829.492.293)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(12.182.403.484)	(91.936.459.713)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	160.250.195.298	172.795.192.549
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(171.819.553.018)	(468.449.589.794)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(214.416.133.777)	(516.568.643.775)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(9.251.672.167)	(30.200.526.185)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.257.342.929	1.722.331.490
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	-	(441.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24	113.103.395.928	579.386.604.372
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(23.533.146.199)	(152.856.600.212)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.360.000.000	754.425.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	50.445.929.468	66.364.111.763
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	135.381.849.959	23.620.346.228
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số, bán cổ phiếu quỹ	31	44.906.418.095	45.569.919.087
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	(1.625.068.313)	(54.356.218.656)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	291.265.615.625	654.841.706.838
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(248.989.546.840)	(132.750.901.946)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(558.001.986)	(201.884.086.320)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	84.999.416.581	311.420.419.003
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	5.965.132.763	(181.527.878.544)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	254.316.555.535	435.843.879.883
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	5.804.681	554.196
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	260.287.492.979	254.316.555.535

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2012

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty được chuyển đổi từ Công ty nhà nước sang công ty cổ phần theo quyết định số: 1302/QĐ-BXD ngày 15 tháng 10 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng".

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 09-4-2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Trụ sở chính của Tổng công ty đặt tại số 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	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; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58%
Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long	Đầu tư phát triển khu đô thị, khu công nghiệp; Thi công xây lắp; dịch vụ nhà đất, khách sạn, du lịch...	51,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	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; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	87,80%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.....	66,19%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Sản xuất bia tươi, kinh doanh bãi biển, kinh doanh nhà hàng...	100%
Công ty CP Sông Đà DIC	Đầu tư xây dựng dự án theo hình thức BOT, BT; kinh doanh bất động sản...	55,00%
Công ty CP Gạch men Anh Em	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	57,50%
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	94,77 %



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Danh sách các công ty liên kết, liên doanh được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch	29,97%
Công ty CP Xi măng DIC Bình Dương	Sản xuất kinh doanh xi măng, san lấp mặt bằng, gia công chế tạo lắp ráp máy móc thiết bị cơ điện	29,34%
Công ty CP Bất động sản Đại Phước DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản	41,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn	41,00%
Công ty CP Vina Đại Phước	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản...	28,00%
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng	22,00%
Công ty TNHH J&D Đại An	Đầu tư xây dựng các căn hộ chung cư để bán hoặc cho thuê	25,00%
Công ty CP cấu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	Sản xuất cấu kiện bê tông...	33,57%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho cảng, thi công xây dựng các công trình dân dụng...	32,00%
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	Đầu tư xây dựng đường cao tốc...	25,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản...	35,00%

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty là đầu tư, xây lắp, dịch vụ thương mại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng 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; Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư; Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác; Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất; Mua bán xe máy, thiết bị thi công; Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chúng; Mua bán nhà; Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng; Sản xuất và kinh doanh nước giải khát; Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng; Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Tổng 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 hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

Các công ty con là các đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Các báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất trong các báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các công ty liên kết và liên doanh

Các công ty liên kết là các đơn vị mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát, đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Các công ty liên doanh là các đơn vị có các hoạt động mà Tổng Công ty có quyền đồng kiểm soát, được thành lập theo thỏa thuận hợp đồng và đòi hỏi sự nhất trí hoàn toàn về các quyết định tài chính và hoạt động chiến lược. Các công ty liên kết và công ty liên doanh được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần chi phí và thu nhập của Tổng Công ty trong các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi các đơn vị này đã thực hiện những điều chỉnh các chính sách kế toán của mình cho phù hợp với các chính sách kế toán của Tổng Công ty, kể từ ngày bắt đầu có ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát đến ngày kết thúc ảnh hưởng đáng kể hoặc đồng kiểm soát. Nếu phần lỗ của công ty vượt quá khoản đầu tư của Tổng Công ty trong đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư đó (bao gồm toàn bộ các khoản đầu tư dài hạn) được ghi giảm xuống bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ, trừ khi Tổng Công ty có một nghĩa vụ phải thực hiện hay đã thực hiện các khoản thanh toán thay cho các đơn vị nhận đầu tư.

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

Các số dư nội bộ và toàn bộ thu nhập và chi phí chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các đơn vị nhận đầu tư hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ khỏi khoản đầu tư liên quan đến lợi ích của tập đoàn trong các đơn vị nhận đầu tư. Lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại ra trừ khi giá vốn không thể được thu hồi.

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

138E
ÔNG
NHIỆM
VU T
ÍNH K
KIỂM T
TM V
TP H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến Tài sản cố định thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50 năm
Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất	16 – 50 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là " tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh phân loại là tài sản dài hạn;

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính: Một số khoản đầu tư dài hạn khác mà công ty nắm giữ dưới 20% cổ phần vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng và hàng năm Công ty có nhận lợi tức từ khoản đầu tư này nên công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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 Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11. 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.

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

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

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

13. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Tổng 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 Tổng Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các khoản vay

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Tổng Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

14. 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.

15. Bên liên quan

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	7.262.049.796	9.139.465.174
Tiền gửi ngân hàng	187.435.930.552	66.258.565.568
Tiền đang chuyển	89.512.631	18.524.793
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	65.500.000.000	178.900.000.000
Cộng	260.287.492.979	254.316.555.535

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn (tiền gửi có kỳ hạn)	-	113.103.395.628
+ Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	63.103.395.628
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà CN Vũng Tàu	-	50.000.000.000
Cộng	-	113.103.395.628

3305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI C
VÀ
N
T.V.T.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	438.877.632.278	438.571.059.004
Phải thu khách hàng khác	565.910.571.100	564.442.424.468
Cộng	1.004.788.203.378	1.003.013.483.472

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	382.015.522	1.977.875.553
Các nhà cung cấp khác	75.527.091.733	67.137.656.478
Cộng	75.909.107.255	67.137.656.478

5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu khác từ các công ty liên quan	-	13.102.451.191
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	8.452.187.100	30.059.873.813
Phải thu phí đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu phí đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.819.655.600
Phải thu khác	51.478.862.680	22.910.193.744
Cộng	96.625.705.380	102.967.174.348

6. Hàng tồn kho

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	84.871.108.219	87.122.827.893
Công cụ, dụng cụ	7.572.041.920	7.472.850.095
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.720.446.728.308	1.242.527.908.473
Thành phẩm	68.800.042.010	66.548.658.353
Hàng hoá	15.170.002.333	10.591.296.339
Hàng gửi đi bán	2.077.424.645	1.128.042.395
Hàng hóa bất động sản	4.463.392.780	18.189.093.041
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.903.400.740.215	1.433.580.676.589
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(30.535.378)	(2.970.829.975)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.903.370.204.837	1.430.609.846.614

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31/12/2012, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 668 tỷ đồng (31/12/2011: 516 tỷ đồng) đã được thế chấp tại ngân hàng cho các khoản vay của Tổng Công ty.

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 136.774.868.256 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011: 85.765.255.461 đồng)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	557.788.414.370	419.400.251.313
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	78.813.754.723	71.023.989.856
Dự án khu đô thị mới bắc Vũng Tàu	1.196.507.370	572.701.928
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	2.582.476.269	2.569.193.269
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	82.358.417.489	67.325.474.698
Khối căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	49.953.819.694	39.398.087.610
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	446.017.052.477	221.510.453.602
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	99.665.713.801	97.450.166.099
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.765.220.041	1.800.226.943
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	110.891.075.745	87.032.493.441
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	3.357.965.764	2.950.640.512
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	231.156.302
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	30.328.155.232	27.796.361.526
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	70.152.013.096	17.493.363.575
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cây Nam, Bến Tre	16.331.990	16.331.990
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	90.055.442.352	89.598.142.761
Chi phí dở dang khác	95.238.552.291	96.324.213.746
Cộng	<u>1.720.446.728.308</u>	<u>1.242.527.908.473</u>

7. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	24.835.640.774	114.787.285.878
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	579.893.775	234.893.247
Tài sản ngắn hạn khác	1.136.694.045	2.866.791.804
Cộng	<u>26.552.228.594</u>	<u>117.888.970.929</u>

Các khoản tạm ứng chủ yếu là tiền tạm ứng cho các cá nhân đi đền bù các dự án mà Tổng Công ty thực hiện đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	221.652.984.613	335.770.163.031	47.732.421.242	12.417.655.656	17.914.730.310	635.487.954.852
Số tăng trong năm	32.586.812.201	28.013.231.650	7.776.209.408	458.132.353	8.223.113.644	77.057.499.256
- Mua trong năm	1.641.895.473	1.880.452.639	185.308.500	363.836.353	752.558.000	4.824.050.965
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.819.274.235	-	-	-	7.339.910.725	23.159.184.960
- Tăng khác	15.125.642.493	26.132.779.011	7.590.900.908	94.296.000	130.644.919	49.074.263.331
Số giảm trong năm	22.937.651.688	30.891.055.807	5.171.230.482	439.031.205	9.816.314.909	69.255.284.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	588.681.091	3.619.883.293	439.031.205	94.296.000	4.741.891.589
- Giảm khác	22.937.651.688	30.302.374.716	1.551.347.189	-	9.722.018.909	64.513.392.502
Số dư cuối năm	231.302.145.126	332.892.338.874	50.337.400.168	12.436.756.804	16.321.529.045	643.290.170.017
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	44.537.673.259	114.164.224.996	21.243.456.937	9.259.179.038	8.019.500.816	197.224.035.046
Số tăng trong năm	14.323.932.402	28.327.460.579	8.159.285.729	1.289.867.533	699.162.738	52.799.708.981
- Khấu hao trong năm	9.102.720.817	12.056.016.457	4.785.495.206	1.104.631.732	612.385.156	27.661.249.368
- Tăng khác	5.221.211.585	16.271.444.122	3.373.790.523	185.235.801	86.777.582	25.138.459.613
Số giảm trong năm	6.037.965.493	18.409.820.538	3.579.197.242	145.492.940	1.862.419.078	30.034.895.291
- Thanh lý, nhượng bán	-	588.681.091	2.412.689.615	145.492.940	-	3.146.863.646
- Giảm khác	6.037.965.493	17.821.139.447	1.166.507.627	-	1.862.419.078	26.888.031.645
Số dư cuối năm	52.823.640.168	124.081.865.037	25.823.545.424	10.403.553.631	6.856.244.476	219.988.848.736
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	177.115.311.354	221.605.938.035	26.488.964.305	3.158.476.618	9.895.229.494	438.263.919.806
Tại ngày cuối năm	178.478.504.958	208.810.473.837	24.513.854.744	2.033.203.173	9.465.284.569	423.301.321.281

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện văn tài
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	257.302.004
Thuê tài chính trong năm	287.612.999
Mua lại tài sản thuê tài chính	(257.302.004)
Số dư cuối năm	287.612.999
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	39.820.547
Khấu hao trong năm	74.781.877
Số dư cuối năm	41.087.568
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	217.481.457
Tại ngày cuối năm	246.525.431

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	229.919.400	315.830.813	10.335.079.713
Tăng trong năm	-	55.493.500	-	55.493.500
Số dư cuối năm	9.789.329.500	285.412.900	315.830.813	10.390.573.213
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	273.129.722	146.123.406	67.515.470	486.768.598
Khấu hao trong năm	74.560.956	31.964.820	21.469.333	127.995.109
Số dư cuối năm	347.690.678	178.088.226	88.984.803	614.763.707
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	9.516.199.778	83.795.994	248.315.343	9.848.311.115
Tại ngày cuối năm	9.441.638.822	107.324.674	226.846.010	9.775.809.506

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.310.826.746
Dự án xi măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	50.045.643.368	49.662.382.119
Cảng thông quan nội địa	38.441.914.698	38.243.077.425
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	4.319.343.966	3.960.287.769
Chi phí xây dựng dở dang khác	23.716.070.625	18.119.460.754
Cộng	138.283.358.494	131.745.593.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

12. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư liên doanh, đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đầu tư vào công ty liên kết			824.421.912.761			826.543.305.807
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	5.627.602.092	527.790	29,34	5.993.870.107
Công ty CP Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	-	-	-	90.000	45,00	163.058.184
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	17.677.703.491	899.100	29,97	16.779.849.967
Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	6.264.187.797	481.500	42,67	6.260.363.954
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	427.150.150.607	45.080.000	28,00	428.583.039.576
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	13.407.128.300	1.050.000	41,67	16.120.535.967
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	28.141.086.516	1.259.994	36,00	28.392.157.785
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.868.503.284	13.940.000	41,00	139.982.933.335
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.546.277.603	8.622.034	22,00	84.990.741.210
Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.323.087.598	-	25,00	42.225.081.294
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	1.308.100	33,57	9.351.237.657	1.175.000	33,57	10.775.450.916
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	21.690.122.652	1.970.000	26,27	18.097.189.318
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.275.000	25,00	23.030.532.159	2.275.000	25,00	23.030.532.159
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	525.000	35,00	5.344.293.005	525.000	35,00	5.148.502.035
Đầu tư liên doanh			74.316.839.536			52.794.593.337
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước - Nhơn Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	60.932.752.022		80,00	39.410.505.823
Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư liên doanh, đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đầu tư dài hạn khác			216.930.845.246			219.250.945.246
- Đầu tư cổ phiếu và dài hạn khác			160.120.445.246			163.120.445.246
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	68.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư KCN và đô thị IDICO	45.978	10,00	459.780.000	45.978	10,00	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	130.000	10,40	1.240.000.000	130.000	10,40	1.240.000.000
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị VN (Vina UIC)			-	300.000	10,00	3.000.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000	4,80	24.000.000.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00	5.625.000.000	500.000	10,00	5.625.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.452.548	8,80	23.388.097.326	1.320.499	8,80	23.388.097.326
+ Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000
+ Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000
+ Công ty CP DIC số 4	727.600	14,55	7.369.504.500	727.600	14,55	7.369.504.500
+ Công ty CP Sông Đà 25	428.300	10,00	4.038.063.420	428.300	10,00	4.038.063.420
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
- Góp vốn vào Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	10,00	35.091.000.000	-	10,00	35.091.000.000
- Đầu tư dài hạn khác			19.719.400.000			19.039.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(41.910.240.637)			(48.474.597.502)
Cộng			1.073.759.356.906			1.050.114.246.888

Ghi chú: Quyền biểu quyết của Tổng Công ty trong các công ty nhận vốn góp tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

13. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	13.070.187.783	16.325.433.860
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.939.240.863	6.121.966.448
Chi phí phát hành trái phiếu	7.653.289.922	11.983.384.166
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.481.341.818	21.763.082.870
Cộng	41.144.060.386	56.193.867.344

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	31.930.636.182	31.543.445.652
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(858.487.040)	(598.264.819)
Cộng	31.072.149.142	30.945.180.833

15. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	177.736.655.556	153.655.855.247
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu (a)	48.141.798.190	24.999.970.847
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Vũng Tàu (b)	1.151.706.000	3.624.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (c)	8.679.079.510	9.445.839.437
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn (d)	47.617.026.442	45.660.097.938
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (e)	13.209.970.992	11.781.115.142
Ngân hàng Công thương Việt Nam (f)	3.263.450.185	3.288.450.185
Ngân hàng TMCP An Bình (g)	7.495.658.166	2.893.689.109
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (h)	3.366.779.783	2.720.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (i)	34.900.717.430	36.079.025.789
Ngân hàng HSBC (j)	7.850.868.858	10.393.666.800
Vay cá nhân	2.059.600.000	2.770.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.22)	109.924.491.109	236.038.279.249
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu	4.080.000.000	4.080.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Vũng Tàu	-	2.892.684.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	60.000.000.000	192.181.734.775
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	45.612.157.775	26.766.471.585
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà - Vũng Tàu	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	232.333.334	117.388.889
Cộng	287.661.146.665	389.694.134.496

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(a) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 20.350.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay tối đa là 12 tháng. Số dư nợ vay là 23.863.798.190 đồng.

Hợp đồng tín dụng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất 14%/năm. Thời hạn vay là 9 tháng. Số dư nợ vay là 3.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất 11%/năm. Thời hạn vay là 3 tháng. Số dư nợ vay là 982.000.000 đồng.

(b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Thành phố Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 1.151.706.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản là 4 xe ô tô, hàng tồn kho luân chuyển và công trình cải tạo khách sạn Vũng Tàu và nhà hàng khách sạn Vũng Tàu và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân.

(c) Khoản vay này thể hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201000655 ngày 05/04/2011 và hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201200261 ngày 03/05/2012 với hạn mức vay của hai hợp đồng này là 20 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 8.679.079.510 đồng và được đảm bảo bằng tài sản với giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định đã dùng để thế chấp khoản vay này là 31,38 tỷ đồng. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 9 tháng.

(d) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay số LAV2011102926 ngày 05/09/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Nhơn Trạch - Đồng Nai có số dư nợ là 37.999.168.585 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 3.556.710.628 đồng và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 8 tháng.

Hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh khu kinh tế mới Chu Lai với hạn mức là 10 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 9.617.857.857 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 12 tháng.

(e) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng vay sau:

Hợp đồng vay số 6500H1/NHNT có tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 7.334.316.909 đồng.

Hợp đồng vay số 6500H6/NHNT có tài sản đảm bảo Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 1.275.654.083 đồng.

Hợp đồng vay số 01.2012/NHNT-VLXD.DIC ngày 05/12/2012 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Vũng Tàu, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 4.600.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là thế chấp quyền khai thác khu đất mô sét gạch Mỹ Xuân 3, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- (f) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 40-2010/HĐTD-VIETINBANK của Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 3.263.450.185 đồng. Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp khoản vay này và khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam [mục (e) ở trên] là 22.515.074.431 đồng.
- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 7.495.658.166 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 3.369.959.513 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất thả nổi tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (i) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức là 40 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 34.900.717.430 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.
- (j) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng HSBC với hạn mức là 11 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 7.850.868.858 đồng. Khoản vay này và khoản vay ở mục (d) ở trên có tài sản đảm bảo là các khoản nợ phải thu và giá trị thành phẩm tồn kho 500.000USD, chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.

16. Phải trả người bán

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	31.987.257.503	8.852.927.395
Các nhà cung cấp khác	143.167.292.643	110.175.255.526
Cộng	175.154.550.146	119.028.182.921

17. Người mua trả tiền trước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	243.093.804.122	215.991.271.668
Cộng	243.093.804.122	215.991.271.668

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.747.269.534	2.985.021.931
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.612.268	24.075.844
Thuế xuất, nhập khẩu	44.311.570	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.410.122.842	94.870.597.307
Thuế thu nhập cá nhân	350.467.483	986.579.982
Thuế tài nguyên	608.434.176	30.680.757
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.181.818.190	1.197.172.290
Các loại thuế khác	653.121.603	136.243.841
Cộng	84.027.157.666	100.230.371.952

19. Chi phí phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	13.781.250.000	17.062.500.000
Lãi vay phải trả	23.745.054.531	21.973.178.867
Chi phí xây dựng công trình	3.165.851.306	5.609.908.854
Chi phí phải trả khác	1.208.686.633	1.556.287.609
Cộng	41.900.842.470	46.201.875.330

20. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.833.654.425	1.183.405.425
Bảo hiểm xã hội	5.965.446.642	4.912.661.464
Bảo hiểm y tế	265.144.242	-
Bảo hiểm thất nghiệp	107.287.271	-
Nhận ký quỹ ký cược	2.529.200.000	1.339.996.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979	14.164.518.979
Cổ tức phải trả	2.026.982.330	21.163.654.210
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	147.175.602.652	129.362.746.575
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	24.138.033.724	23.323.399.045
Các khoản phải trả, phải nộp khác	182.795.542.581	150.149.082.478
Cộng	401.159.616.846	345.599.464.176

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

21. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	85.966.300.000	5.310.500.000
Phải trả dài hạn khác	43.216.800	43.216.800
Cộng	86.009.516.800	5.353.716.800

22. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay dài hạn	488.254.911.512	343.945.854.896
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (a)	6.916.208.909	13.600.208.909
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (b)	4.957.067.327	1.539.994.000
Ngân hàng Công Thương Việt Nam	-	3.692.729.886
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai (c)	406.653.438.983	234.772.185.294
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (d)	66.170.000.905	85.015.687.305
Ngân hàng TMCP Hàng Hải TP.Vũng Tàu	-	1.162.517.916
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (e)	3.414.388.889	3.968.043.334
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	-	98.000.000
Nợ dài hạn đối tượng khác	143.806.499	96.488.252
Trái phiếu thường phát hành (f)	350.000.000.000	350.000.000.000
Cộng	838.254.911.512	693.945.854.896

(a) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 30 tháng 06 năm 2012 khoảng 89 tỷ đồng (31/12/2011: 80 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm.

Hợp đồng có hạn mức 5,8 tỷ với lãi suất cho vay là lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau cộng với 3%/năm. Khoản vay này được trả kỳ đầu tiên vào tháng 07/2009 với số tiền 77 triệu đồng, các tháng tiếp theo trả nợ mỗi tháng là 97 triệu đồng.

Hợp đồng có hạn mức 6 tỷ với lãi suất là 15%/năm (điều chỉnh 1 tháng/lần theo thông báo lãi suất ngân hàng).

Số dư nợ gốc của ba hợp đồng trên là 10.996.208.909 đồng, trong đó có 4.080.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn và được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng.

(b) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay số 6500J1/09001/NHNT ngày 20/03/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 60 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.362.862.500 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Hợp đồng vay số 6500J6/09018/NHNT ngày 31/12/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 36 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 3.594.204.827 đồng.

(c) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Đồng Nai. Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản của dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 557,79 tỷ đồng (31/12/2011: 419,4 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 số dư nợ chưa thanh toán là 370.937.438.983 đồng. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2014 là 115 tỷ (Dự án Đại Phước GĐI), đến năm 2015 là 190 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII), đến năm 2016 là 210 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII) việc gia hạn vừa nêu căn cứ theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng, nên được phân loại lại là nợ dài hạn.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 110,89 tỷ đồng (31/12/2011: 87,03 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2010, lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2012 là 95.000.000.000 đồng và đến hạn trả trong năm 2012. Tuy nhiên, Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2013 là 60 tỷ nên được phân loại là nợ ngắn hạn, đến năm 2014 là 35 tỷ nên được phân loại lại là nợ dài hạn (Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng).

Hợp đồng vay số LAV20110252 ngày 21/04/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai với lãi suất theo thời điểm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc là 716.000.000 đồng.

(d) Khoản vay này thể hiện các hợp đồng sau:

Hợp đồng vay số 78/HĐTD/SCB-ĐN/07 ngày 24/07/2007 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 7,2%/năm với thời hạn vay là 96 tháng. Số dư nợ gốc là 71.593.258.890 đồng tương đương 3.437.356,39 USD.

Hợp đồng vay số 09/HĐTD/SCB.ĐN.09 ngày 13/04/2009 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,5%/năm điều chỉnh 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 10 năm. Số dư nợ gốc là 40.188.899.790 đồng.

Ngoài ra, số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 của 2 hợp đồng trên đến hạn trả là 45.612.157.775 đồng nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(e) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 1803-LDS-200900919 ngày 15/10/2009 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa với lãi suất theo thời điểm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ đồng. Thời hạn vay là 60 tháng. Số dư nợ gốc là 3.646.722.223 đồng, trong đó có 232.333.334 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

- (f) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành tổng cộng 350 trái phiếu thường mã DIG_2011 mệnh giá 1 tỷ đồng và sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, lãi suất trái phiếu đối với kỳ tính lãi đầu tiên là 19,5%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo bằng: Lãi suất biên (5,5%) và trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi các Sở Giao Dịch của 4 ngân hàng lớn (BIDV, VCB, VietinBank, Agribank) vào ngày xác định lãi suất.

Số tiền thu từ phát hành được sử dụng để tài trợ cho 02 dự án: Khu đô thị Nam Vĩnh Yên và Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước. Tài sản đảm bảo cho trái phiếu là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và tài sản hình thành trong tương lai thuộc sở hữu hợp pháp của Người sử dụng đất, đã được thẩm định có giá trị là 608.026.000.000 đồng.

23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	15.266.242.779	15.266.242.779
Khoản hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	15.266.242.779	15.266.242.779

24. Dự phòng trợ cấp mất việc làm

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Số đầu năm	799.694.285	631.984.830
Số trích lập trong năm	97.247.504	204.415.455
Số chi trong năm	(166.481.557)	(36.706.000)
Số đã kết chuyển vào thu nhập khác trong năm	(730.460.232)	-
Số cuối năm	-	799.694.285

25. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Số đầu năm	346.763.746.426	350.047.104.461
Số tăng trong năm	1.206.900.545	24.741.992.780
Số kết chuyển trong năm	(4.781.650.913)	(28.025.350.815)
Số cuối năm	343.188.996.058	346.763.746.426

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu là các khoản doanh thu nhận trước phát sinh từ việc cho thuê lại tài sản, các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ việc đánh giá lại quyền sử dụng đất góp vốn vào các công ty liên kết, liên doanh và lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết, liên doanh của Tổng Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

26. **Vốn chủ sở hữu**

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

	Đơn vị tính: VND						
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.045.722.800.763	(102.484.269.269)	(1.888.320.046)	71.250.983.301	70.573.975.391	346.194.281.629
Thường cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)
Lãi trong năm trước							127.474.601.085
Trích lập các quỹ					1.027.134.195	299.303.336	(1.389.756.876)
Mua cổ phiếu quỹ			(54.356.218.656)				
Bán cổ phiếu quỹ		(59.192.030.182)	102.484.269.269				
Chia cổ tức							(147.828.450.000)
Biến động khác				1.888.320.046			(1.750.000.000)
Số dư cuối năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)	-	72.278.117.496	70.873.278.727	162.710.445.838
Lãi trong năm nay							24.153.840.113
Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				
Bán cổ phiếu quỹ			55.981.286.969				
Trích lập các quỹ					5.115.860.386	5.178.390.450	(18.672.775.763)
Biến động khác		(11.506.868.874)					
Số dư cuối năm nay	1.299.978.180.000	835.035.951.707	-	-	77.393.977.882	76.051.669.177	168.191.510.188

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2012	%	01/01/2012	%
	VND		VND	
Vốn góp của nhà nước	737.375.380.000	56,72	737.375.380.000	56,72
Vốn góp của các đối tượng khác	562.602.800.000	43,28	562.602.800.000	43,28
Cộng	1.299.978.180.000	100	1.299.978.180.000	100

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.299.978.180.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	299.978.180.000
Vốn góp cuối năm	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
Cổ tức đã chia	-	(307.818.680.000)

d) Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	129.997.818	129.997.818
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	129.997.818	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	129.997.818	129.997.818
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	3.512.800
- Cổ phiếu phổ thông	-	3.512.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	129.997.818	126.485.018
- Cổ phiếu phổ thông	129.997.818	126.485.018
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

27. Lợi ích của cổ đông thiểu số

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông thiểu số trong giá trị tài sản thuần của các công ty con. Chi tiết lợi ích của cổ đông thiểu số như sau:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn đầu tư	145.110.919.000	144.678.919.000
Khoản lỗ của cổ đông thiểu số ở công ty con	(47.866.052.729)	(29.033.555.446)
Các quỹ của cổ đông thiểu số	1.511.328.329	1.442.559.043
Cộng	98.756.194.599	117.087.922.597

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	774.088.549.619	772.213.627.386
Doanh thu bán hàng	471.513.094.542	302.955.712.572
Doanh thu hợp đồng xây dựng	127.569.885.720	84.295.342.452
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.816.885.949	84.915.315.336
Doanh thu kinh doanh bất động sản	90.188.683.408	300.047.257.026
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	5.232.624.834	2.117.478.339
Giảm giá hàng bán	677.688.913	86.273.590
Hàng bán bị trả lại	4.267.417.099	1.700.882.133
Thuế tiêu thụ đặc biệt	287.518.822	315.189.853
Thuế xuất khẩu	-	15.132.763
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	768.855.924.785	770.096.149.047
Doanh thu thuần bán hàng	470.307.062.619	302.834.214.554
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	127.569.885.720	84.295.342.452
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	84.529.367.127	84.600.125.483
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	86.449.609.319	298.366.466.558
4. Giá vốn hàng bán	585.646.043.728	536.767.557.153
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	421.285.932.192	268.233.659.143
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	109.789.831.986	72.398.080.176
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.407.910.473	29.677.855.384
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	32.102.663.674	163.487.132.475
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.940.294.597)	2.970.829.975
Cộng	585.646.043.728	536.767.557.153
5. Doanh thu hoạt động tài chính	28.044.360.632	128.438.049.306
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.171.598.006	61.317.270.861
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	196.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.877.904.501	5.568.835.036
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	-	145.575.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.994.637	729.652.951
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	58.648.079.012
Lãi chậm thanh toán	2.963.673.910	1.823.314.572
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.189.578	9.321.874
Cộng	28.044.360.632	128.438.049.306

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	53.857.130.868	38.138.603.999
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.628.668.591	246.181.131
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	329.560.254	1.204.521.685
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(6.564.356.864)	48.474.597.502
Chi phí tài chính khác	556.380.432	56.241.358
Cộng	49.807.383.281	88.120.145.675

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu phí đổi tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất	1.539.125.018	-
Xử lý công nợ không phải trả	984.663.916	226.236.000
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	987.226.153	5.454.545
Thu thanh lý tài sản cố định	3.137.708.721	1.722.331.490
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	3.793.792.790	-
Thu nhập khác	1.595.536.390	29.215.739.914
Cộng	12.038.052.988	31.169.761.949

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	4.677.761.145	1.031.859.818
Phạt chậm nộp	1.182.892.690	1.863.966
Phạt do chậm thanh toán	203.128.440	-
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	198.000.000	294.000.000
Chi phí khác	5.626.205.058	5.379.508.306
Cộng	11.887.987.333	6.707.232.090

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 25% trên thu nhập chịu thuế.

Thuế suất áp dụng cho các công ty con của Tổng Công ty được quy định trong luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tương ứng với điều kiện của từng công ty con.

Quyết toán thuế của Tổng 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.327.070.206	17.436.884.965
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	1.327.070.206	17.436.884.965
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	858.487.040	598.264.819
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	15.266.242.779
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(985.455.349)	(858.487.040)
Cộng	(126.968.309)	15.006.020.558
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.153.840.113	127.474.601.085
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.153.840.113	127.474.601.085
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	126.558.749	129.997.818
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	191	981
12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	294.697.331.670	201.621.654.692
Chi phí nhân công	133.377.234.756	109.668.311.793
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.864.026.354	34.837.356.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.904.331.544	231.025.099.469
Chi phí khác	211.686.404.396	239.201.115.128
Cộng	1.001.529.328.720	816.353.537.710

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Tổng Công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa Cổ tức nhận được	47.441.828.747 1.575.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.694.300.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	22.301.625.906
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Du Lịch Thể Thao	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	70.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa Cổ tức nhận được	633.391.990 2.519.988.000
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa	Công ty liên kết	Bán dịch vụ, hàng hóa	380.000.000
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Mua dịch vụ,	2.715.369.815

Cho đến 31/12/2012, các khoản chủ yếu chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	(10.098.132.200)
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	93.082.175
Công ty CP Vina Đại phước	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	253.449.927.704
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	184.855.221.049
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	82.031.950
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	380.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	(17.298.291.772)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	1.055.800.000	1.224.000.000
Thu nhập của Ban điều hành	4.349.027.540	3.982.785.196
Cộng	5.404.827.540	5.206.785.196

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Tổng 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 Tổng Công ty như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư phát triển các khu đô thị mới, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng khu đô thị và khu kinh tế.
- Xây dựng : Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông, thủy lợi.
- Sản xuất: Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và các mặt hàng liên quan đến xây dựng khác
- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng.

Năm nay	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất VND	Thương mại và dịch vụ VND	Điều chỉnh loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	86.449.609.319	217.763.197.329	267.146.912.141	291.957.681.685	(94.461.475.689)	768.855.924.785
Chi phí bộ phận	(32.102.663.674)	(199.983.143.595)	(236.039.805.282)	(211.981.906.866)	94.461.475.689	(585.646.043.728)
Kết quả kinh doanh	54.346.945.645	17.780.053.734	31.107.106.859	79.975.774.819	-	183.209.881.057
Chi phí không phân bổ						(153.596.834.534)
Thu nhập tài chính						28.044.360.632
Chi phí tài chính						(49.807.383.281)
Thu nhập khác						12.038.052.988
Chi phí khác						(11.887.987.333)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(338.350.046)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(1.327.070.206)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						126.968.309
Lợi nhuận sau thuế						6.461.637.586

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất VND	Thương mại và dịch vụ VND	Điều chỉnh loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	298.366.466.558	135.372.911.374	75.160.216.677	321.955.966.415	(60.759.411.977)	770.096.149.047
Chi phí bộ phận	(163.487.132.475)	(122.434.760.214)	(74.670.572.424)	(236.934.504.017)	60.759.411.977	(536.767.557.153)
Kết quả kinh doanh	134.879.334.083	12.938.151.160	489.644.253	85.021.462.398	-	233.328.591.894
Chi phí không phân bổ						(144.212.546.228)
Thu nhập tài chính						128.438.049.306
Chi phí tài chính						(88.120.145.675)
Thu nhập khác						31.169.761.949
Chi phí khác						(6.707.232.090)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(5.440.121.197)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(17.436.884.965)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(15.006.020.558)
Lợi nhuận sau thuế						116.013.452.437

Các chỉ tiêu tài sản và nợ phải trả chủ yếu liên quan đến bộ phận kinh doanh bất động sản và được trình bày trong các thuyết minh liên quan trong các báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	260.287.492.979	254.316.555.535	260.287.492.979	254.316.555.535
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.099.114.853.826	1.105.034.778.283	1.099.114.853.826	1.105.034.778.283
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	113.103.395.628	-	113.103.395.628
Đầu tư dài hạn khác	175.020.604.609	170.776.347.744	175.020.604.609	170.776.347.744
Cộng	1.534.422.951.414	1.643.231.077.190	1.534.422.951.414	1.643.231.077.190
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.125.916.058.177	1.083.639.989.392	1.125.916.058.177	1.083.639.989.392
Chi phí phải trả	41.900.842.470	46.201.875.330	41.900.842.470	46.201.875.330
Phải trả người bán và phải trả khác	660.490.029.367	469.981.363.897	660.490.029.367	469.597.652.757
Cộng	1.828.306.930.014	1.599.823.228.619	1.828.306.930.014	1.599.439.517.479

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

4. Tài sản đảm bảo

Tổng Công ty có một số tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012 (xem thuyết minh V.6, V.15, V.22). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012.

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn.

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng 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.

Tổng 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Tổng 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 Tổng Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	287.661.146.665	838.254.911.512	1.125.916.058.177
Phải trả người bán	175.154.550.146		175.154.550.146
Chi phí phải trả	41.900.842.470		41.900.842.470
Phải trả khác	399.325.962.421	86.009.516.800	485.335.479.221
Số đầu năm			
Các khoản vay	389.694.134.496	693.945.854.896	1.083.639.989.392
Phải trả người bán	119.028.182.921		119.028.182.921
Chi phí phải trả	46.201.875.330		46.201.875.330
Phải trả khác	345.599.464.176	5.353.716.800	350.953.180.976

Tổng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Ngoại tệ có rủi ro này chủ yếu là đồng Đô la Mỹ (USD).

Tổng Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Tổng Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

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 Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Tổng 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 Tổng Công ty.

Tổng 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. Tổng Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại để so sánh với số liệu năm nay.

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	66,25	64,33
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	33,75	35,67
Cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	49,81	47,77
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	50,19	52,23
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,01	2,09
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,69	2,50
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,30
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	0,95	15,97
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	0,80	12,48
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,15	3,08
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,13	2,41
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	0,25	4,61

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

