

**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 31/12/2011  
đã được kiểm toán

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
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 – 40



## **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 31/12/2011.

### **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 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05-01-2010 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 Nguyễn Thiện Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Phú	Phó Tổng Giám đốc
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

#### Ban kiểm soát:

Ông Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng ban
Ông Hồ Mạnh Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên

### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính 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 trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các số 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 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 2011, 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 03 năm 2012





Số : 99/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011**  
**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 19/03/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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 40 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 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; 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 31/12/2011 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 68.018.259.801 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 2011, 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



**Phó Giám đốc**  
Nguyễn Minh Tiến  
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

Kiểm toán viên

Nguyễn Anh Tuấn  
Chứng chỉ KTV số: 1559/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 04 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>3.097.803.050.747</b>	<b>2.740.945.706.156</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>254.316.555.535</b>	<b>435.843.879.883</b>
1. Tiền	111		75.416.555.535	435.843.879.883
2. Các khoản tương đương tiền	112		178.900.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>113.103.395.628</b>	<b>250.940.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		113.103.395.628	250.940.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.172.172.434.761</b>	<b>1.018.908.831.909</b>
1. Phải thu khách hàng	131		1.003.013.483.472	881.694.242.627
2. Trả trước cho người bán	132		67.137.656.478	46.512.134.449
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.3	102.967.174.348	90.702.454.833
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(945.879.537)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.4	<b>1.430.609.846.614</b>	<b>997.985.512.082</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.433.580.676.589	997.985.512.082
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.970.829.975)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>127.600.818.209</b>	<b>37.267.482.282</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9.681.789.854	9.164.254.279
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		30.057.426	64.799.890
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	117.888.970.929	28.038.428.113
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.717.962.007.612</b>	<b>1.486.081.983.958</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>580.075.306.282</b>	<b>285.107.349.200</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	438.263.919.806	232.735.100.921
- Nguyên giá	222		635.487.954.852	355.203.871.609
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(197.224.035.046)	(122.468.770.688)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.7	217.481.457	633.133.081
- Nguyên giá	225		257.302.004	787.753.848
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(39.820.547)	(154.620.767)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	9.848.311.115	9.844.903.573
- Nguyên giá	228		10.335.079.713	10.162.381.316
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(486.768.598)	(317.477.743)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	131.745.593.904	41.894.211.625
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.10	<b>1.050.114.246.888</b>	<b>1.116.381.689.137</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		879.337.899.144	913.015.707.167
2. Đầu tư dài hạn khác	258		219.250.945.246	203.365.981.970
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(48.474.597.502)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>87.772.454.442</b>	<b>84.592.945.621</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.11	56.193.867.344	53.395.753.451
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	30.945.180.833	30.684.958.612
3. Tài sản dài hạn khác	268		633.406.265	512.233.558
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	270		<b>4.815.765.058.359</b>	<b>4.227.027.690.114</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>2.300.650.511.776</b>	<b>1.738.942.365.469</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.238.521.256.590</b>	<b>990.056.387.108</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	389.694.134.496	169.893.412.230
2. Phải trả người bán	312		119.028.182.921	72.958.735.499
3. Người mua trả tiền trước	313		215.991.271.668	191.809.882.985
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	100.230.371.952	187.439.420.330
5. Phải trả người lao động	315		16.871.759.408	12.483.593.425
6. Chi phí phải trả	316	V.15	46.201.875.330	17.506.458.966
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16	345.599.464.176	302.963.772.437
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.904.196.639	35.001.111.236
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>1.062.129.255.186</b>	<b>748.885.978.361</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		5.353.716.800	6.551.116.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.17	693.945.854.896	391.655.772.270
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		15.266.242.779	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		799.694.285	631.984.830
5. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.18	346.763.746.426	350.047.104.461
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>2.398.026.623.986</b>	<b>2.429.369.738.500</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.19	<b>2.398.026.623.986</b>	<b>2.429.369.738.500</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.299.978.180.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		846.542.820.581	1.045.722.800.763
3. Cổ phiếu quỹ	414		(54.356.218.656)	(102.484.269.269)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	(1.888.033.315)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		72.278.117.496	71.250.983.301
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		70.873.278.727	70.573.975.391
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		162.710.445.838	346.194.281.629
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	500		<b>117.087.922.597</b>	<b>58.715.586.145</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>510</b>		<b>4.815.765.058.359</b>	<b>4.227.027.690.114</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

3-A102  
CỔ  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ N  
NÀ  
T

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2011

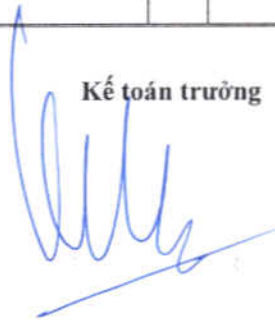
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	772.213.627.386	1.195.534.579.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	2.117.478.339	1.010.449.421
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	770.096.149.047	1.194.524.130.514
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	536.767.557.153	587.290.397.294
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		233.328.591.894	607.233.733.220
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	128.438.049.306	125.924.740.441
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	88.120.145.675	28.335.624.873
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		38.138.603.999	14.225.626.177
8. Chi phí bán hàng	24		70.701.170.190	57.875.391.490
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		73.511.376.038	83.102.466.914
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		129.433.949.297	563.844.990.384
11. Thu nhập khác	31	VI.7	31.169.761.949	61.411.304.768
12. Chi phí khác	32	VI.8	6.707.232.090	7.524.264.365
13. Lợi nhuận khác	40		24.462.529.859	53.887.040.403
14. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50		(5.440.121.197)	(17.875.991.226)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		148.456.357.960	599.856.039.561
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	17.436.884.965	172.659.339.513
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.10	15.006.020.558	(24.663.194.040)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		116.013.452.437	451.859.894.088
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(11.461.148.648)	2.819.254.043
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		127.474.601.085	449.040.640.045
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.11	981	3.474

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Năm 2011

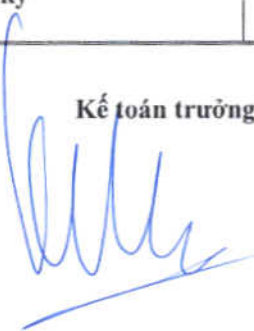
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	754.721.253.887	764.643.907.681
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(702.889.331.818)	(702.174.324.515)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(90.980.216.593)	(77.777.457.335)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(89.829.492.293)	(14.225.626.177)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(91.936.459.713)	(61.868.103.956)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	172.795.192.549	155.898.827.216
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(468.449.589.794)	(411.452.999.138)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(516.568.643.775)</b>	<b>(346.955.776.224)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(30.200.526.185)	(26.368.643.469)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.722.331.490	759.999.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	(441.550.000.000)	(150.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24	579.386.604.372	7.226.542.627
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(152.856.600.212)	(122.380.354.942)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	754.425.000	24.647.870.773
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	66.364.111.763	88.613.682.986
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>23.620.346.228</b>	<b>(177.500.902.934)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ	31	45.569.919.087	6.497.390.000
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	(54.356.218.656)	(102.484.269.269)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	654.841.706.838	263.489.292.595
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(132.750.901.946)	(190.972.198.239)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(201.884.086.320)	(56.257.285.070)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>311.420.419.003</b>	<b>(79.727.069.983)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(181.527.878.544)</b>	<b>(604.183.749.141)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>435.843.879.883</b>	<b>1.040.027.342.293</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61	554.196	286.731
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>254.316.555.535</b>	<b>435.843.879.883</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**Năm 2011**

**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 4 ngày 05-01-2010 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 Đầu tư Phát triển Xây dựng Minh Hưng	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	95,35%
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 Gạch ngói Tuynel Long Hương	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói xây dựng và các SP gạch lát nền; san lấp mặt bằng; kinh doanh khai thác & vận chuyển đất cát để san lấp mặt bằng	93,90%
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...	100,00%
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%

**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**

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
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 Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	Kinh doanh tư vấn xây dựng, dịch vụ, xây dựng	45,00%
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 Đông Sài Gòn	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...	26,27%
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 du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

## **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 chung; 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; Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- 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**

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**

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng hình thức kế toán chứng từ ghi sổ.

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

**4. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

Ngày 06 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 sẽ yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**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 giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

53/2  
NG T  
HỆM H  
TU T  
NH K  
EM T  
A VI  
HỒ

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

Trong năm trước (năm 2010) công ty lựa chọn chính sách xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

- Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư cuối năm của tiền và các khoản nợ ngắn hạn có gốc ngoại tệ được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán (chỉ tiêu Chênh lệch tỷ giá hối đoái) và được ghi bút toán ngược lại để xoá số dư vào đầu năm sau với số tiền là (1.888.320.046) đồng.
- Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản nợ dài hạn có gốc ngoại tệ cuối năm được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong năm.

Trong năm nay (năm 2011) công ty lựa chọn chính sách xử lý chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được thực hiện theo hướng dẫn của Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam – Chuẩn mực số 10 (ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái) cụ thể như sau: Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do việc đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

Việc thay đổi này làm cho doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng lên một khoảng là 61.064.971.115 đồng.

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.

#### **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 – 38 năm



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

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

**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 phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

**7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước:**

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

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

**8. 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.

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi 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.

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

**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. 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.

**14. 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

**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**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tiền mặt	9.139.465.174	6.211.682.224
Tiền gửi ngân hàng	66.258.565.568	429.612.460.652
Tiền đang chuyển	18.524.793	19.737.007
Các khoản tương đương tiền	178.900.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>254.316.555.535</b>	<b>435.843.879.883</b>



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

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn (Tiền gửi có kỳ hạn)	113.103.395.628	250.940.000.000
+ Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	63.103.395.628	200.940.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà CN Vũng Tàu	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>113.103.395.628</b>	<b>250.940.000.000</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vũng Tàu với số tiền là 50.000.000.000 đồng đã được thế chấp tại ngân hàng cho một khoản vay của Tổng Công ty.

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	30.059.873.813	29.341.879.679
Phải thu khác từ các công ty liên quan	13.102.451.191	13.335.899.722
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	26.819.655.600	17.468.805.000
Phải thu khác	22.910.193.744	20.480.870.432
<b>Cộng</b>	<b>102.967.174.348</b>	<b>90.702.454.833</b>

**4. Hàng tồn kho**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	87.122.827.893	11.782.351.300
Công cụ, dụng cụ	7.472.850.095	2.023.965.231
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.242.527.908.473	966.545.492.992
Thành phẩm	66.548.658.353	10.623.722.811
Hàng hoá	10.591.296.339	6.418.115.039
Hàng gửi đi bán	1.128.042.395	591.864.709
Hàng hóa bất động sản	18.189.093.041	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.433.580.676.589</b>	<b>997.985.512.082</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.970.829.975)	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>1.430.609.846.614</b>	<b>997.985.512.082</b>

Tại ngày 31/12/2011, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 443 tỷ đồng (31/12/2010: 398 tỷ đồng) 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 85.765.255.461 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010: 38.925.218.177 đồng)

25322  
HỌ TÊN  
CHỨC VỤ  
CHỖ KÊ  
CHỮ T  
M VI  
HỌ

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

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	VND	VND
Dự án Hạ tầng kỹ thuật đô thị Đại Phước	288.409.556.680	186.216.384.092
Dự án Cầu Đại Phước	130.990.694.633	128.343.687.721
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	71.023.989.856	21.998.170.902
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	572.701.928	563.894.064
Dự án chung cư 15 tầng Chí Linh	-	143.139.360.190
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	2.569.193.269	1.802.199.017
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	67.325.474.698	30.185.476.590
Khối căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	39.398.087.610	444.894.048
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	221.510.453.602	132.658.308.577
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	97.450.166.099	88.757.983.744
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.800.226.943	1.812.319.351
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	87.032.493.441	68.944.220.859
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	2.950.640.512	1.895.901.937
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	226.462.033
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	27.796.361.526	16.894.610.596
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	17.493.363.575	11.077.569.239
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cày Nam, Bến Tre	16.331.990	14.323.808
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	89.598.142.761	87.960.753.505
Chi phí dở dang khác	96.324.213.746	43.574.313.417
<b>Cộng</b>	<b>1.242.527.908.473</b>	<b>966.545.492.992</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	VND	VND
Tạm ứng	114.787.285.878	24.531.761.293
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	234.893.247	494.478.782
Tài sản ngắn hạn khác	2.866.791.804	3.012.188.038
<b>Cộng</b>	<b>117.888.970.929</b>	<b>28.038.428.113</b>

Các khoản tạm ứng chủ yếu là tiền tạm ứng cho Ông Nguyễn Ngọc đi đền bù các dự án Nam Vĩnh Yên với số tiền là 92.305.207.620 đồng.

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

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	172.074.612.566	123.494.181.936	36.921.299.938	11.673.719.905	11.040.057.264	355.203.871.609
Số tăng trong năm	51.134.557.259	214.159.318.925	12.163.732.670	1.495.981.319	9.816.314.909	288.769.905.082
- Mua trong năm	254.647.747	1.352.059.909	3.543.416.128	1.268.868.154	532.477.817	6.951.469.755
- Đầu tư XDCB hoàn thành	8.521.940.166	1.976.436.613	240.579.371	-	-	10.738.956.150
- Tăng khác	42.357.969.346	210.830.822.403	8.379.737.171	227.113.165	9.283.837.092	271.079.479.177
Số giảm trong năm	1.556.185.212	1.883.337.830	1.352.611.366	752.045.568	2.941.641.863	8.485.821.839
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.644.131.671	-	260.437.927	-	1.904.569.598
- Giảm khác	1.556.185.212	239.206.159	1.352.611.366	491.607.641	2.941.641.863	6.581.252.241
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>221.652.984.613</b>	<b>335.770.163.031</b>	<b>47.732.421.242</b>	<b>12.417.655.656</b>	<b>17.914.730.310</b>	<b>635.487.954.852</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	31.742.208.960	60.851.005.954	15.144.016.261	8.508.068.949	6.223.470.564	122.468.770.688
Số tăng trong năm	12.795.464.299	55.452.738.283	6.763.940.676	1.275.998.133	2.481.157.952	78.769.299.343
- Khấu hao trong năm	8.124.436.924	19.394.841.350	4.862.244.538	1.129.690.889	1.138.441.078	34.649.654.779
- Tăng khác	4.671.027.375	36.057.896.933	1.901.696.138	146.307.244	1.342.716.874	44.119.644.564
Số giảm trong năm	-	2.139.519.241	664.500.000	524.888.044	685.127.700	4.014.034.985
- Thanh lý, nhượng bán	-	831.367.739	-	247.754.304	-	1.079.122.043
- Giảm khác	-	1.308.151.502	664.500.000	277.133.740	685.127.700	2.934.912.942
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>44.537.673.259</b>	<b>114.164.224.996</b>	<b>21.243.456.937</b>	<b>9.259.179.038</b>	<b>8.019.500.816</b>	<b>197.224.035.046</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	140.332.403.606	62.643.175.982	21.777.283.677	3.165.650.956	4.816.586.700	232.735.100.921
Tại ngày cuối 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

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

**7. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	<b>Phương tiện vân tải</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	787.753.848
Mua lại tài sản thuê tài chính	(530.451.844)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>257.302.004</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	154.620.767
Khấu hao trong năm	62.017.036
Mua lại tài sản thuê tài chính	(176.817.256)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.820.547</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	633.133.081
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>217.481.457</b>

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

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>TSCĐ vô hình khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	141.321.000	231.730.816	10.162.381.316
Tăng trong năm	-	88.598.400	84.099.997	172.698.397
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.789.329.500</b>	<b>229.919.400</b>	<b>315.830.813</b>	<b>10.335.079.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	168.568.762	97.666.989	51.241.992	317.477.743
Khấu hao trong năm	74.560.960	29.024.811	22.099.041	125.684.812
Tăng khác	30.000.000	19.431.606	24.174.437	73.606.043
Giảm khác	-	-	30.000.000	30.000.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>273.129.722</b>	<b>146.123.406</b>	<b>67.515.470</b>	<b>486.768.598</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	9.620.760.738	43.654.011	180.488.824	9.844.903.573
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>9.516.199.778</b>	<b>83.795.994</b>	<b>248.315.343</b>	<b>9.848.311.115</b>

**9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.238.747.096
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	49.662.382.119	-
Cảng thông quan nội địa	38.243.077.425	2.253.464.624
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	3.960.287.769	2.260.297.500
Chi phí xây dựng dở dang khác	18.119.460.754	15.692.143.314
<b>Cộng</b>	<b>131.745.593.904</b>	<b>41.894.211.625</b>

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

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

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>826.543.305.807</b>			<b>871.873.276.122</b>
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	5.993.870.107	527.790	29,34	5.646.495.638
Công ty CP Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	90.000	45,00	163.058.184	90.000	45,00	315.344.203
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	16.779.849.967	899.100	29,97	16.056.199.658
Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	6.260.363.954	481.500	42,67	6.367.964.157
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	428.583.039.576	45.080.000	28,00	439.012.924.696
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	16.120.535.967	875.000	41,67	14.197.761.595
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	28.392.157.785	1.259.994	36,00	24.274.617.226
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.982.933.335	13.940.000	41,00	139.795.387.239
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.990.741.210	8.622.034	22,00	85.891.661.553
Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.225.081.294	-	25,00	42.225.081.294
Công ty CP Gạch men Anh em	-	-	-	7.350.000	40,83	67.970.298.582
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	1.175.000	33,57	10.775.450.916	87.500	25,00	866.744.292
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	18.097.189.318	1.970.000	26,27	19.707.518.124
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.275.000	25,00	23.030.532.159	436.700	30,00	4.367.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	525.000	35,00	5.148.502.035	525.000	35,00	5.178.277.865
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>52.794.593.337</b>			<b>41.142.431.045</b>
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	39.410.505.823		80,00	27.758.343.531
Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000

**Ghi chú:** Quyền biểu quyết của Tổng Công ty trong các công ty liên kết, liên doanh tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.



**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)

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>219.250.945.246</b>			<b>203.365.981.970</b>
- Đầu tư cổ phiếu			163.120.445.246			153.534.780.377
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.550.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	65.500.000.000
+ 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	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	1.320.499	8,80	23.388.097.326	1.100.416	8,80	19.340.495.877
+ 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 Sông Đà Việt Bắc	-	-	-	100.000	10,00	1.000.000.000
+ 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	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.044.032.877
- 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			19.039.500.000			12.696.168.716
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(48.474.597.502)</b>			<b>-</b>
<b>Cộng</b>			<b>1.050.114.246.888</b>			<b>1.116.381.689.137</b>

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

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	16.325.433.860	15.189.461.244
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	6.121.966.448	6.314.318.182
Chi phí phát hành trái phiếu	11.983.384.166	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	21.763.082.870	31.891.974.025
<b>Cộng</b>	<b>56.193.867.344</b>	<b>53.395.753.451</b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	30.945.180.833	30.684.958.612
<b>Cộng</b>	<b>30.945.180.833</b>	<b>30.684.958.612</b>

**13. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>153.655.855.247</b>	<b>72.737.618.649</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu (a)	24.999.970.847	21.428.808.316
Ngân hàng TMCP Hàng Hải TP.Vũng Tàu (b)	3.624.000.000	13.709.852.712
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (c)	9.445.839.437	7.986.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn (d)	45.660.097.938	18.393.322.115
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (e)	11.781.115.142	9.849.635.506
Ngân hàng Công thương Việt Nam (f)	3.288.450.185	-
Ngân hàng TMCP An Bình (g)	2.893.689.109	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (h)	2.720.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (i)	36.079.025.789	-
Ngân hàng HSBC (j)	10.393.666.800	-
Vay cá nhân	2.770.000.000	1.370.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.17)</b>	<b>236.038.279.249</b>	<b>97.155.793.581</b>
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	3.600.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	192.181.734.775	53.232.265.500
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Vũng Tàu	26.766.471.585	26.243.528.081
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà - Vũng Tàu	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	117.388.889	-
<b>Cộng</b>	<b>389.694.134.496</b>	<b>169.893.412.230</b>



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

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

Hợp đồng tín dụng số 760/2011/420/HĐ ngày 28/01/2011 với hạn mức là 13.500.000.000 đồng 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 76,181 triệu đồng. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 13.500.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức là 11.500.000.000 đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 11.499.970.847 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 31/12/2011 là 3.624.000.000 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 từ 10,5% đến 19,5% một năm 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 với hạn mức vay là 10 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 9.445.839.437 đồng và được đảm bảo bằng tài sản với giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định đã dùng để thế chấp khoản vay này là 23.827.154.729 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất từ 18% đến 23,5% một năm theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.

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

Hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 3.005.314.173 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 1.754.450.232 đồng và chịu lãi suất từ 18% đến 23,5% năm và thời hạn vay là 12 tháng.

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 32.762.570.725 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 1.909.462.915 đồng và chịu lãi suất là 19% và thời hạn vay là 12 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 31/12/2011 là 9.892.213.040 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 209.843.195.883 đồng và chịu lãi suất từ 18% đến 24% năm và thời hạn vay là 12 tháng.

- (e) Khoản vay này thể hiện ba 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 7.404.590.909 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 1.418.704.083 đồng.

Hợp đồng vay số 2011/01/Tuynel ngày 13/07/2011 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 2.957.820.150 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là thế chấp quyền khai thác khu đất mỏ 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 3.288.450.185 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 24.515.074.431 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 31/12/2011 là 2.893.689.109 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất từ 15% đến 19,5% một năm 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 31/12/2011 là 2.720.000.000 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 06 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (i) 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 31/12/2011 là 36.079.025.789 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất từ 18% đến 24% năm và thời hạn vay là 12 tháng.
- (j) Hợp đồng vay của Ngân hàng HSBC với hạn mức là 11 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 10.393.666.800 đồng. Khoản vay này và khoản vay ở mục (d) ở trên có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 209.843.195.883 đồng và chịu lãi suất từ 19% đến 22,5% năm và thời hạn vay là 12 tháng.

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	2.985.021.931	16.992.493.200
Thuế tiêu thụ đặc biệt	24.075.844	28.634.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94.870.597.307	169.370.172.055
Thuế thu nhập cá nhân	986.579.982	438.804.698
Thuế tài nguyên	30.680.757	211.326.165
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.197.172.290	240.610.860
Các loại thuế khác	136.243.841	157.378.857
<b>Cộng</b>	<b>100.230.371.952</b>	<b>187.439.420.330</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	17.062.500.000	-
Lãi vay phải trả	21.973.178.867	13.301.176.624
Chi phí xây dựng công trình	5.609.908.854	3.284.892.706
Chi phí phải trả khác	1.556.287.609	920.389.636
<b>Cộng</b>	<b>46.201.875.330</b>	<b>17.506.458.966</b>

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

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.183.405.425	877.281.444
Bảo hiểm xã hội, y tế	4.912.661.464	430.021.225
Nhận ký quỹ ký cược	1.339.996.000	-
Phải trả về cổ phần hoá	14.164.518.979	14.164.518.979
Cổ tức phải trả	21.163.654.210	72.170.322.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	302.835.228.098	215.321.628.359
<i>Trong đó: Các khoản có giá trị lớn</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	21.189.066.141	9.546.749.902
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Nam Vĩnh Yên	76.057.940.753	95.092.114.387
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Đại Phước	13.518.256.000	13.287.719.000
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam	598.123.484	-
Hội đồng đền bù: DA khu dân cư TM P4 - Hậu Giang	7.999.360.197	43.639.489.454
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	23.323.399.045	9.065.429.790
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 2	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 4	8.000.000.000	16.221.000.000
Tiền thu sử dụng đất Dự án TT Chí Linh	2.205.528.590	2.745.997.597
Công ty TNHH Phước An	99.884.344.600	-
Các khoản phải trả khác	42.059.209.288	17.723.128.229
<b>Cộng</b>	<b>345.599.464.176</b>	<b>302.963.772.437</b>

**17. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>343.945.854.896</b>	<b>391.655.772.270</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (a)	13.600.208.909	20.404.993.208
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu (b)	-	2.892.684.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (c)	1.539.994.000	5.548.773.943
Ngân hàng Công Thương Việt Nam (d)	3.692.729.886	-
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai (e)	234.772.185.294	305.649.884.048
Ngân hàng TMCP Sài Gòn, CN Vũng Tàu (f)	85.015.687.305	39.365.292.123
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN Vũng Tàu (g)	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải TP.Vũng Tàu (h)	1.162.517.916	1.942.517.916
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (i)	3.968.043.334	5.420.487.778
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	98.000.000	206.000.000
Vay đối tượng khác	96.488.252	225.139.254
<b>Trái phiếu thường phát hành (j)</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>693.945.854.896</b>	<b>391.655.772.270</b>

(a) Khoản vay này thể hiện ba 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 31 tháng 12 năm 2011 khoảng 89 tỷ đồng (31/12/2010: 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.



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

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. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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). Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Số dư nợ gốc của ba hợp đồng trên là 17.680.208.909 đồng, trong đó có 4.080.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay 17.642.684.000 đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu, được đảm bảo bằng tài sản của công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 khoảng 17 tỷ đồng (31/12/2010: 15 tỷ đồng). Khoản vay được trả dần trong 27 đợt, mỗi đợt cách nhau bốn tháng bắt đầu từ ngày 31 tháng 03 năm 2006, số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng và lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc là 2.892.684.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(c) Khoản vay này thể hiện 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 1.539.994.000 đồng.

(d) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 6500J6/09018/NHNT ngày 31/12/2009 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 36 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ vay là 3.692.729.886 đồng.

(e) Khoản vay này thể hiện ba 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 2011 là 288,40 tỷ đồng (31/12/2010: 186 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 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 366.080.185.294 đồng.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VND 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 2011 là 87,0 tỷ đồng (31/12/2010: 68,9 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2012, lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 59.681.734.775 đồng.

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 là 18% năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.192.000.000 đồng.

Trong số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của 3 hợp đồng trên có 192.181.734.775 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(f) Khoản vay này thể hiện hai 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 46.326.787.305 đồng tương đương 2.224.255,20 USD.

53/20  
TỔNG CÔNG TY  
CƠ SỞ HỒ SƠ  
CƠ SỞ TÀI CHÍNH  
CƠ SỞ KẾ TOÁN  
CƠ SỞ QUẢN LÝ  
CƠ SỞ SA VIÊN  
CƠ SỞ HỒ SƠ

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

Hợp đồng vay số 09/HĐTĐ/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 15%/năm điều chỉnh 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 10 năm. Số dư nợ gốc là 38.688.900.000 đồng.

Trong số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của 2 hợp đồng trên có 26.766.471.585 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 30 tỷ đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vũng Tàu, được đảm bảo bởi hợp đồng ký quỹ số 04/2009/HDB-DIC trị giá 50 tỷ đồng ghi nhận trong đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (31/12/2010: 50 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 6 đợt, mỗi đợt 5 tỷ VNĐ cách nhau sáu tháng, bắt đầu từ ngày 18 tháng 05 năm 2010 và chịu lãi suất 1,083% một tháng. Số dư nợ gốc là 10.000.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 3,9 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chi nhánh Vũng Tàu với lãi suất là 1,1%/tháng thay đổi 3 tháng 1 lần trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bởi toàn bộ giá trị đầu tư mở rộng nhà hàng chính khách sạn Vũng Tàu. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.162.517.916 đồng.
- (i) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 1803-LDS-200901093 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa với lãi suất thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 3.968.043.334 đồng.
- (j) 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.

18. **Doanh thu chưa thực hiện:** Là các khoản doanh thu nhận trước, 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)

19. 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	700.000.000.000	1.045.722.800.763	-	-	45.448.228.360	44.771.220.496	407.070.351.415
Tăng vốn năm trước	300.000.000.000						
Lãi trong năm trước							449.040.640.045
Mua cổ phiếu quỹ			(102.484.269.269)				
Trích lập các quỹ					25.802.754.941	25.802.754.895	(83.916.709.831)
Chia cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu							(300.000.000.000)
Chia cổ tức năm 2009 bằng tiền							(126.000.000.000)
Biến động khác				(1.888.320.046)			
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.045.722.800.763</b>	<b>(102.484.269.269)</b>	<b>(1.888.320.046)</b>	<b>71.250.983.301</b>	<b>70.573.975.391</b>	<b>346.194.281.629</b>
Thưởng cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)
Lãi trong năm							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)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>846.542.820.581</b>	<b>(54.356.218.656)</b>	<b>-</b>	<b>72.278.117.496</b>	<b>70.873.278.727</b>	<b>162.710.445.838</b>

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

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

	31/12/2011 VND	%	01/01/2011 VND	%
Vốn góp của nhà nước	737.375.390.000	56,72	567.211.850.000	56,72
Vốn góp của các đối tượng khác	562.602.790.000	43,28	432.788.150.000	43,28
<b>Cộng</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>100</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.000.000.000.000	700.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	299.978.180.000	300.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.299.978.180.000	1.000.000.000.000
Cổ tức đã chia	(307.818.680.000)	(426.000.000.000)

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2011	01/01/2011
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	129.997.818	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	129.997.818	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	129.997.818	100.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	3.512.800	2.171.550
- Cổ phiếu phổ thông	3.512.800	2.171.550
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	126.485.018	97.828.450
- Cổ phiếu phổ thông	126.485.018	97.828.450

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**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
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>772.213.627.386</b>	<b>1.195.534.579.935</b>
Doanh thu bán hàng	302.955.712.572	199.794.562.395
Doanh thu hợp đồng xây dựng	84.295.342.452	115.775.321.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.915.315.336	74.053.510.492
Doanh thu kinh doanh bất động sản	300.047.257.026	805.911.185.289
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>2.117.478.339</b>	<b>1.010.449.421</b>
Chiết khấu thương mại	-	5.375.950
Giảm giá hàng bán	86.273.590	348.182
Hàng bán bị trả lại	1.700.882.133	686.447.086
Thuế tiêu thụ đặc biệt	315.189.853	318.278.203
Thuế xuất khẩu	15.132.763	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>770.096.149.047</b>	<b>1.194.524.130.514</b>
Doanh thu thuần bán hàng	302.834.214.554	199.789.186.445
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	84.295.342.452	115.775.321.759
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	84.600.125.483	73.723.141.380
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	298.366.466.558	805.236.480.930
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	268.233.659.143	153.538.908.425
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	72.398.080.176	103.250.856.911
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	29.677.855.384	25.881.706.024
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	163.487.132.475	304.618.925.934
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	2.970.829.975	-
<b>Cộng</b>	<b>536.767.557.153</b>	<b>587.290.397.294</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.317.270.861	93.096.851.223
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	196.000.000	238.188.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.568.835.036	2.548.150.000
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	145.575.000	25.479.846.066
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	729.652.951	550.224.766
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	58.648.079.012	-
Lãi chậm thanh toán	1.823.314.572	4.010.006.357
Doanh thu hoạt động tài chính khác	9.321.874	1.473.779
<b>Cộng</b>	<b>128.438.049.306</b>	<b>125.924.740.441</b>



**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	38.138.603.999	14.225.626.177
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	246.181.131	25.621.222
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.204.521.685	13.959.714.971
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	48.474.597.502	-
Chi phí tài chính khác	56.241.358	124.662.503
<b>Cộng</b>	<b>88.120.145.675</b>	<b>28.335.624.873</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xử lý công nợ không phải trả	226.236.000	1.155.387.801
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	5.454.545	433.260.000
Thu thanh lý tài sản cố định	1.722.331.490	736.474.298
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	57.005.624.604
Thu tiền bán hồ sơ mời thầu	-	15.727.270
Thu nhập khác	29.215.739.914	2.064.830.795
<b>Cộng</b>	<b>31.169.761.949</b>	<b>61.411.304.768</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	1.031.859.818	632.131.552
Phạt chậm nộp	1.863.966	4.130.485.253
Phạt do chậm thanh toán	-	1.538.163.929
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	294.000.000	341.500.000
Chi phí khác	5.379.508.306	881.983.631
<b>Cộng</b>	<b>6.707.232.090</b>	<b>7.524.264.365</b>

**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 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	17.436.884.965	172.659.339.513
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>17.436.884.965</b>	<b>172.659.339.513</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	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	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	(858.487.040)	(24.663.194.040)
<b>Cộng</b>	<b>15.006.020.558</b>	<b>(24.663.194.040)</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	127.474.601.085	449.040.640.045
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	127.474.601.085	449.040.640.045
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	129.997.818	129.274.025
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)</b>	<b>981</b>	<b>3.474</b>
(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu trong năm là 29.997.818 cổ phiếu.		
<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	201.621.654.692	142.864.439.901
Chi phí nhân công	109.668.311.793	93.376.266.028
Chi phí khấu hao tài sản cố định	34.837.356.627	18.764.880.420
Chi phí dịch vụ mua ngoài	231.025.099.469	332.641.512.783
Chi phí khác	239.201.115.128	308.751.003.805
<b>Cộng</b>	<b>816.353.537.710</b>	<b>896.398.102.937</b>



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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. 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 2010 đã được kiểm toán.

Một số số liệu đã được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này như sau:

<b>Bảng cân đối kế toán</b>	<b>Số liệu tại ngày 31/12/2010</b>	<b>Số liệu tại ngày 01/01/2011 (Trình bày lại)</b>	<b>Chênh lệch</b>
Người mua trả tiền trước	354.273.687.307	191.809.882.985	(162.463.804.322)
Chi phí phải trả	4.205.282.342	17.506.458.966	13.301.176.624
Các khoản phải trả phải nộp khác	316.264.949.061	302.963.772.437	(13.301.176.624)
Doanh thu chưa thực hiện	187.583.300.139	350.047.104.461	162.463.804.322

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị giao dịch (VND)</b>
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa Thanh toán mua hàng	107.794.258.709 108.765.660.025
Công ty CP TV thiết kế sáng tạo không gian DIC	Công ty liên kết	Thanh toán mua hàng	373.294.900
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa Thanh toán mua hàng	3.493.789.151 4.741.258.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Du Lịch Thể Thao	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	109.090.908
Công ty CP Bất Động Sàn DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ, hàng hóa Thanh toán mua hàng	5.712.451.281 5.051.867.050

Cho đến 31/12/2011, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VND)</b>
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	93.082.175
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	82.724.070
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

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

**3. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

- 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	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)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>134.879.334.083</b>	<b>12.938.151.160</b>	<b>489.644.253</b>	<b>85.021.462.398</b>	<b>-</b>	<b>233.328.591.894</b>
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)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>116.013.452.437</b>

**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	805.236.480.930	178.684.697.232	31.308.828.800	288.933.666.251	(109.639.542.699)	1.194.524.130.514
Chi phí bộ phận	(304.618.925.934)	(166.160.232.384)	(20.173.089.553)	(205.977.692.122)	109.639.542.699	(587.290.397.294)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>500.617.554.996</b>	<b>12.524.464.848</b>	<b>11.135.739.247</b>	<b>82.955.974.129</b>	<b>-</b>	<b>607.233.733.220</b>
Chi phí không phân bổ						(140.977.858.404)
Thu nhập tài chính						125.924.740.441
Chi phí tài chính						(28.335.624.873)
Thu nhập khác						61.411.304.768
Chi phí khác						(7.524.264.365)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(17.875.991.226)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(172.659.339.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						24.663.194.040
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>451.859.894.088</b>

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)**

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	254.316.555.535	435.843.879.883	254.316.555.535	435.843.879.883
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.105.034.778.283	972.396.697.460	1.105.034.778.283	972.396.697.460
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	113.103.395.628	250.940.000.000	113.103.395.628	250.940.000.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	170.776.347.744	203.365.981.970	170.776.347.744	203.365.981.970
<b>Cộng</b>	<b>1.643.231.077.190</b>	<b>1.862.546.559.313</b>	<b>1.643.231.077.190</b>	<b>1.862.546.559.313</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.083.639.989.392	561.549.184.500	1.083.639.989.392	561.549.184.500
Chi phí phải trả	46.201.875.330	17.506.458.966	46.201.875.330	17.506.458.966
Phải trả người bán và phải trả khác	469.981.363.897	382.473.624.736	469.981.363.897	382.473.624.736
<b>Cộng</b>	<b>1.599.823.228.619</b>	<b>961.529.268.202</b>	<b>1.599.823.228.619</b>	<b>961.529.268.202</b>

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2011 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)**

**5. Tài sản đảm bảo**

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 (được thuyết minh tại V.13 và V.17)

**6. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**7. 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số cuối năm</b>			
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
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	169.893.412.230	391.655.772.270	561.549.184.500
Phải trả người bán	72.958.735.499		72.958.735.499
Chi phí phải trả	17.506.458.966		17.506.458.966
Phải trả khác	302.963.772.437	6.551.116.800	309.514.889.237

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.

25  
TỶ  
HỮU  
H V  
T E  
T  
E P O

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

**8. 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).

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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



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

**9. 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
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	64,33	64,84
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	35,67	35,16
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	47,77	41,14
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	52,23	58,86
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,09	2,43
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,50	2,77
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,30	1,76
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	15,97	43,41
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	12,48	32,70
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	3,08	14,19
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	2,41	10,69
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	4,61	18,60

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn