



**TÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011
đã được kiểm toán

SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN	
TP. HỒ CHÍ MINH	
ĐẾN	Số: 10.679
	Giờ: Ngày 5 tháng 4 năm 12

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

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011
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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 37



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 “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Khái quát

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”.

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 công ty đặt tại số 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

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2011 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 cho 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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

KT/ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012



Số: 98/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính năm 2011
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng

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 của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được lập ngày 19/03/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 37 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc 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. 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 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 Công ty, điều kiện để thu hồi công nợ này là 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2012

Kiểm toán viên

Nguyễn Anh Tuấn

Chứng chỉ KTV số: 1559/KTV

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.775.334.642.941	2.704.098.087.179
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	240.323.466.387	419.184.717.029
1. Tiền	111		62.623.466.387	419.184.717.029
2. Các khoản tương đương tiền	112		177.700.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	113.103.395.628	250.940.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		113.103.395.628	250.940.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.130.215.366.053	1.073.314.990.469
1. Phải thu khách hàng	131		936.274.394.635	823.028.006.554
2. Trả trước cho người bán	132		67.848.817.339	39.727.322.608
3. Các khoản phải thu khác	135	V.3	126.092.154.079	210.559.661.307
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi			-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	1.184.961.006.434	938.471.167.768
1. Hàng tồn kho	141		1.184.961.006.434	938.471.167.768
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		106.731.408.439	22.187.211.913
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.542.002.256	3.667.453.304
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.786.266.410	4.671.720
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	1.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	101.403.139.773	18.514.086.889
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.387.875.400.830	1.256.217.012.016
I. Tài sản cố định	220		40.503.080.175	42.562.048.211
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	17.976.161.389	20.103.685.318
- Nguyên giá	222		32.250.939.960	32.369.396.356
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.274.778.571)	(12.265.711.038)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	558.456.264	574.881.448
- Nguyên giá	228		624.157.000	624.157.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(65.700.736)	(49.275.552)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	21.968.462.522	21.883.481.445
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	1.327.634.756.649	1.202.205.868.736
1. Đầu tư vào công ty con	251		347.978.625.499	129.313.575.499
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		883.596.828.564	917.914.491.272
3. Đầu tư dài hạn khác	258		211.067.984.869	194.992.999.826
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(115.008.682.283)	(40.015.197.861)
III. Tài sản dài hạn khác	260		19.737.564.006	11.449.095.069
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	19.737.564.006	11.449.095.069
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.163.210.043.771	3.960.315.099.195

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.640.623.987.277	1.382.775.478.963
I. Nợ ngắn hạn	310		876.531.779.785	847.836.469.709
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	209.254.418.775	97.255.793.581
2. Phải trả người bán	312		14.890.617.865	37.434.426.268
3. Người mua trả tiền trước	313		196.032.805.706	180.426.996.026
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	98.695.164.596	182.321.844.234
5. Phải trả người lao động	315		6.344.166.380	4.547.671.942
6. Chi phí phải trả	316	V.13	36.566.123.642	13.932.852.260
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	309.877.069.363	297.028.789.830
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.871.413.458	34.888.095.568
II. Nợ dài hạn	330		764.092.207.492	534.939.009.254
1. Phải trả dài hạn khác	333		43.216.800	5.043.216.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	589.600.185.294	367.228.723.808
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		15.266.242.779	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		357.746.941	203.264.324
5. Doanh thu chưa thực hiện	338		158.824.815.678	162.463.804.322
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.522.586.056.494	2.577.539.620.232
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	2.522.586.056.494	2.577.539.620.232
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		-	(1.888.320.046)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		70.184.288.887	70.184.288.887
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		70.184.288.888	70.184.288.888
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		290.052.696.794	495.820.831.009
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.163.210.043.771	3.960.315.099.195

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		981.372.571	981.372.571
5. Ngoại tệ các loại (USD)		883,48	881,69
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu



Kế toán trưởng



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Phai

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2011

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	336.904.836.988	899.339.945.463
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.680.790.468	686.795.268
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	335.224.046.520	898.653.150.195
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	199.717.563.614	311.802.426.121
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.506.482.906	586.850.724.074
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	146.572.270.254	143.879.135.526
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	92.761.471.284	45.135.839.675
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.521.805.731	6.626.936.935
8. Chi phí bán hàng	24		10.845.758.753	7.426.263.969
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		41.664.499.219	58.574.127.323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		136.807.023.904	619.593.628.633
11. Thu nhập khác	31	VI.7	407.858.152	70.065.106.439
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.931.887.644	6.189.675.512
13. Lợi nhuận khác	40		(3.524.029.492)	63.875.430.927
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		133.282.994.412	683.469.059.560
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	15.966.205.848	170.104.134.158
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	52	VI.10	15.266.242.779	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		102.050.545.785	513.364.925.402

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc




PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng





Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi 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	327.283.965.300	405.279.920.271
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(359.505.467.952)	(448.748.054.854)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(30.459.902.559)	(22.929.440.201)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(69.516.734.944)	(6.520.279.023)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(90.198.289.729)	(59.082.057.712)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	60.027.890.077	52.154.277.962
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(180.256.711.025)	(255.944.230.154)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(342.625.250.832)	(335.789.863.711)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(208.811.985)	(3.337.640.788)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	5.454.545	110.000.000
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	(201.220.830.212)	(140.510.354.942)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	754.425.000	24.646.870.773
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	102.618.597.859	88.074.594.957
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	39.785.439.579	(173.789.987.373)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ	31	43.292.239.087	-
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	445.273.832.048	88.134.892.392
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(110.903.745.368)	(29.617.125.536)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(199.327.546.500)	(53.829.677.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	123.978.560.611	(97.796.179.983)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(178.861.250.642)	(607.376.031.067)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	419.184.717.029	1.026.560.748.096
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	240.323.466.387	419.184.717.029

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2011

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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".

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 công ty đặt tại số 265 Lê Hồng Phong, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

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

1. Kỳ kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 trên máy vi tính.

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. 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. 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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 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	50 năm

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

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh theo thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của Công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm tài chính:	97.657.271.474 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	17.521.805.731 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	63.072.965.743 đồng
Lãi phát hành trái phiếu vốn hóa trong năm:	17.062.500.000 đồng

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

12. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

13. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền mặt	2.426.120.487	2.281.789.595
Tiền gửi ngân hàng	60.197.345.900	416.902.927.434
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	177.700.000.000	-
Cộng	240.323.466.387	419.184.717.029

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác (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 HCM, CNVT	50.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	113.103.395.628	250.940.000.000

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 Công ty.

3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Phải thu khác	126.092.154.079	210.559.661.307
<i>Trong đó: Một số đối tượng có số dư lớn</i>		
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) Số 4	51.749.865	-
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) Số 1	4.377.753.175	5.379.959.000
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	10.074.856.504	44.068.523.758
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Minh Hưng	5.183.989.086	38.008.725.262
Công ty CP DIC Xây Dựng Cầu Long	1.500.473.205	2.563.226.600
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Gạch Ngói Tuynel Long Hương	4.101.142.227	38.721.856.163
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	8.469.230.026	9.460.369.263
Công ty CP Đầu Tư và thương Mại DIC	2.357.500.000	10.457.500.000
Công ty CP Xây Dựng Hội An	289.962.972	289.962.972
Ngân hàng Đầu tư và PT Bà Rịa - Vũng Tàu	734.611.111	572.222.222
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Tỉnh Đồng Nai	10.495.333.333	1.125.833.333
Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Vũng Tàu	56.816.667	647.319.444
Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà TP.HCM	17.968.333.333	5.632.486.667
Đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Đền bù DA Long Tân	26.819.655.600	17.468.805.000
Công Ty Tài chính cổ Phần Sông Đà	760.746.492	14.918.039.250
Ứng trước đền bù dự án trung tâm Chí Linh	867.718.063	-
Công Ty CP Gạch men Anh em DIC	10.372.296.667	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng A.T.A	8.709.677.368	-
Các khoản khác	2.825.308.385	11.169.832.373
Cộng	126.092.154.079	210.559.661.307

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Hàng tồn kho

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.472.699.201	4.476.669.449
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.162.299.214.192	933.994.498.319
<i>Trong đó:</i>		
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
Khởi căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	39.398.087.610	444.894.048
Dự án dân cư Cổng Bà Dưng	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	16.095.519.465	11.023.318.744
Hàng hóa bất động sản	18.189.093.041	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.184.961.006.434	938.471.167.768

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 Công ty.

Trong kỳ chi phí lãi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 80.135.465.743 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010: 38.925.218.177 đồng)

5. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tạm ứng	101.403.139.773	18.514.086.889
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Cộng	101.403.139.773	18.514.086.889

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 (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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	Đơn vị tính: đồng
						Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.047.279.836	68.432.379	18.174.363.332	2.808.002.626	271.318.183	32.369.396.356
Mua trong năm	-	-	-	123.830.908	-	123.830.908
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	242.287.304	-	242.287.304
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11.047.279.836	68.432.379	18.174.363.332	2.689.546.230	271.318.183	32.250.939.960
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2.624.413.397	62.812.076	7.480.159.392	1.997.266.714	101.059.459	12.265.711.038
Khấu hao trong năm	366.143.618	1.362.500	1.541.132.723	288.452.360	54.263.636	2.251.354.837
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	242.287.304	-	242.287.304
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2.990.557.015	64.174.576	9.021.292.115	2.043.431.770	155.323.095	14.274.778.571
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.422.866.439	5.620.303	10.694.203.940	810.735.912	170.258.724	20.103.685.318
Tại ngày cuối năm	8.056.722.821	4.257.803	9.153.071.217	646.114.460	115.995.088	17.976.161.389

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 6.477.442.442 đồng (31/12/2010 là 3.748.283.216 đồng)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng

**Quyền sử
dụng đất**

Nguyên giá	
Số dư đầu năm	624.157.000
Số tăng trong năm	
Số giảm trong năm	
Số dư cuối năm	624.157.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	49.275.552
Khấu hao trong năm	16.425.184
Giảm trong năm	
Số dư cuối năm	65.700.736
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	574.881.448
Tại ngày cuối năm	558.456.264

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công trình Xi măng Nghi Sơn - Thanh Hoá	449.559.091	449.559.091
Công trình Siêu thị Coopmart, Trung Tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.238.747.096
Công trình mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất, Đồng Nai	208.076.685	195.175.258
Cộng	21.968.462.522	21.883.481.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Các khoản đầu tư vào công ty con, 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	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư vào công ty con			347.978.625.499			129.313.575.499
+ Công ty CP Du lịch và thương mại Dic	7.745.373	68,58	75.389.000.000	4.129.477	55,06	41.294.770.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Minh Hưng	5.053.482	95,35	50.534.820.000	1.454.400	85,55	14.544.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng số 1	775.100	51,67	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hà Nam	5.622.660	87,80	56.226.600.499	2.791.460	87,80	27.914.600.499
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Cửu long	765.000	51,00	9.104.265.000	255.000	51,00	3.086.265.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Tuylnel Long Hương	3.286.500	93,90	32.865.000.000	486.500	69,50	4.865.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	1.985.794	66,19	19.857.940.000	1.985.794	66,19	19.857.940.000
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	-	100,00	10.000.000.000	-	100	10.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà DIC	1.100.000	55,00	11.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Gạch men Anh em DIC	10.350.000	57,50	75.250.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết			830.802.235.227			876.772.060.227
+ Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	6.502.900.000	527.790	29,34	6.502.900.000
+ Công ty CP Tư vấn thiết kế sáng tạo không gian DIC	90.000	45,00	900.000.000	90.000	45,00	900.000.000
+ Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	10.401.226.893	899.100	29,97	10.401.226.893
+ Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	4.815.000.000	481.500	42,67	4.815.000.000
+ Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	450.800.000.000	45.080.000	28,00	450.800.000.000
+ Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	11.963.025.000	875.000	41,67	11.963.025.000
+ Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	1.259.994	36,00	17.982.564.000
+ Công ty CP ĐTPT DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.400.000.000	13.940.000	41,00	139.400.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	86.220.344.334	8.622.034	22,00	86.220.344.334
+ Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.345.000.000	-	25,00	42.345.000.000
+ Công ty CP Gạch men Anh em	-	-	-	7.350.000	40,83	75.250.000.000
+ Công ty CP cấu kiện bê tông DIC – Tín Nghĩa	1.175.000	33,57	11.750.000.000	87.500	25,00	875.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Du Lịch thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	19.700.000.000	1.970.000	26,27	19.700.000.000
+ Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa -Vũng Tàu	2.275.000	25,00	22.772.175.000	436.700	30,00	4.367.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Phước An	525.000	26,25	5.250.000.000	525.000	35,00	5.250.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
Đầu tư liên doanh			52.794.593.337			41.142.431.045
+ 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
Đầu tư khác			211.067.984.869			194.992.999.826
- Đầu tư cổ phiếu			209.067.984.869			192.948.966.949
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	65.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Khí	49.656	0,51	459.780.000	45.978	10,00	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	143.000	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 Tiền	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	22.488.136.949	1.100.416	8,80	19.957.182.449
+ Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	10,00	35.091.000.000	-	10,00	35.091.000.000
+ 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	-	7.369.504.500
+ Công ty CP Sông Đà 25	428.300	10,00	4.038.063.420	-	-	-
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC số 2)	-	-	3.706.500.000	-	-	3.706.500.000
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC)	-	-	8.050.000.000	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.044.032.877
+ Trái phiếu Ngân hàng NN&PTNT Đồng Nai			2.000.000.000			2.000.000.000
+ Công trái Giáo dục						44.032.877
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(115.008.682.283)			(40.015.197.861)
Cộng			1.327.634.756.649			1.202.205.868.736

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	359.842.453	480.801.194
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	1.000.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.272.370.939	3.653.975.693
Cộng	19.737.564.006	11.449.095.069

11. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.15)	209.154.418.775	97.155.793.581
+ 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 và Phát triển nông thôn	192.181.734.775	53.232.265.500
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Vũng Tàu	-	26.243.528.081
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà HCM	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	209.254.418.775	97.255.793.581

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	4.310.154.926	14.136.077.011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.612.187.647	167.844.271.528
Thuế thu nhập cá nhân	772.822.023	341.495.695
Cộng	98.695.164.596	182.321.844.234

13. 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	18.947.987.278	13.301.176.624
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	192.000.000	295.312.000
Chi phí phải trả khác	363.636.364	336.363.636
Cộng	36.566.123.642	13.932.852.260

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	632.318.384	377.620.284
Bảo hiểm xã hội	7.826.646	7.826.646
Bảo hiểm y tế	245.552	245.552
Phải trả về cổ phần hoá	14.164.518.979	14.164.518.979
Cổ tức phải trả	20.671.225.930	72.170.322.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	274.400.933.872	210.308.255.939
<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
Công ty CP Bất Động Sản DIC	1.354.382.985	-
Tiền thu sử dụng đất Dự án TT Chí Linh	2.205.528.590	2.745.997.597
UBND tỉnh Đồng Nai	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Phước An	99.884.344.600	-
Các khoản phải trả khác	2.270.532.077	12.709.755.809
Cộng	309.877.069.363	297.028.789.830

15. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vay ngân hàng	239.600.185.294	367.228.723.808
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Vũng Tàu ^(a)	6.020.000.000	10.100.000.000
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương – Chi nhánh Vũng Tàu ^(b)	-	2.892.684.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông nghiệp Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai ^(c)	233.580.185.294	304.870.747.685
Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Vũng Tàu	-	39.365.292.123
Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển nhà – Chi nhánh Vũng Tàu ^(d)	-	10.000.000.000
Trái phiếu thường phát hành ^(e)	350.000.000.000	-
Cộng	589.600.185.294	367.228.723.808

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(a) Khoản vay này thể hiện 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. Số dư nợ gốc là 10.100.000.000 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) 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 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 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.

Trong số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 của 2 hợp đồng trên có 192.181.734.775 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(d) 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.

(e) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

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

	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
Đơn vị tính: đồng							
Số dư đầu năm trước	700.000.000.000	1.045.722.800.763	-	-	44.516.042.617	44.516.042.618	491.930.786.211
Tăng vốn trong năm trước	300.000.000.000						
Lãi trong năm trước							513.364.925.402
Mua cổ phiếu quỹ			(102.484.269.269)				
Trích lập các quỹ					25.668.246.270	25.668.246.270	(83.474.880.604)
Chia cổ tức							(426.000.000.000)
Biến động khác				(1.888.320.046)			
Số dư cuối năm trước	1.000.000.000.000	1.045.722.800.763	(102.484.269.269)	(1.888.320.046)	70.184.288.887	70.184.288.888	495.820.831.009
Thưởng cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)
Lãi năm nay							102.050.545.785
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			
Số dư cuối năm	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)	-	70.184.288.887	70.184.288.888	290.052.696.794

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011	%	01/01/2011	%
	VND		VND	
Vốn góp của nhà nước	737.375.390.000	56,72	567.211.850.000	56,72
Vốn góp của các cổ đông khác	562.602.790.000	43,28	432.788.150.000	43,28
Cộng	1.299.978.180.000	100	1.000.000.000.000	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	1.000.000.000.000	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 (tiếp theo)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	336.904.836.988	899.339.945.463
Doanh thu hợp đồng xây dựng	32.686.592.138	13.789.010.593
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.170.987.824	4.092.853.630
Doanh thu kinh doanh bất động sản	300.047.257.026	881.458.081.240
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	1.680.790.468	686.795.268
Giảm giá hàng bán	-	348.182
Hàng bán bị trả lại	1.680.790.468	686.447.086
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	335.224.046.520	898.653.150.195
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	32.686.592.138	13.789.010.593
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.170.987.824	4.092.505.448
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	298.366.466.558	880.771.634.154
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	33.130.071.508	14.214.002.019
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.100.359.631	2.034.030.931
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	163.487.132.475	295.554.393.171
Cộng	199.717.563.614	311.802.426.121
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	70.170.482.367	105.109.153.958
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	196.000.000	238.188.250
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.493.207.200	9.407.112.747
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	145.575.000	24.579.885.689
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	678.720.000	534.788.525
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	61.064.971.115	-
Lãi chậm thanh toán	1.823.314.572	4.010.006.357
Cộng	146.572.270.254	143.879.135.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	17.521.805.731	6.626.936.935
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	246.181.131	25.621.222
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	13.959.223.676
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	74.993.484.422	24.412.699.216
Chi phí tài chính khác	-	111.358.626
Cộng	92.761.471.284	45.135.839.675

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xử lý công nợ không phải trả	-	1.153.825.341
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	226.236.000	74.370.000
Thu thanh lý tài sản cố định	5.454.545	110.000.000
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	68.653.912.772
Thu tiền bán hồ sơ mời thầu	-	15.727.270
Thu nhập khác	176.167.607	57.271.056
Cộng	407.858.152	70.065.106.439

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	-	50.481.611
Phạt chậm nộp	1.863.966	4.003.748.141
Phạt do chậm thanh toán	-	1.538.163.929
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	180.000.000	225.000.000
Chi phí khác	3.750.023.678	372.281.831
Cộng	3.931.887.644	6.189.675.512

15-C.T.P.
Y
DU HẠN
VĂN
TOÁN
OÁN
T
CHI M

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	133.282.994.412	683.469.059.560
Các khoản điều chỉnh tăng	4.140.007.296	6.354.589.820
- Chi phí không được tính vào chi phí hợp lý	4.140.007.296	6.354.589.820
Các khoản điều chỉnh giảm	73.558.178.315	9.407.112.747
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.493.207.200	9.407.112.747
- Chênh lệch đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ	61.064.971.115	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	63.864.823.393	680.416.536.633
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	15.966.205.848	170.104.134.158

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 các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	15.266.242.779	-
Cộng	15.266.242.779	-

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.970.248	2.259.572.013
Chi phí nhân công	36.579.182.162	28.146.816.066
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.267.780.021	2.332.271.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	315.229.334.538	266.314.680.494
Chi phí khác bằng tiền	340.385.582.180	370.598.451.695
Cộng	694.465.849.149	669.651.791.280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2010	Số liệu tại ngày 01/01/2011 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Người mua trả tiền trước	342.890.800.348	180.426.996.026	(162.463.804.322)
Chi phí phải trả	631.675.636	13.932.852.260	13.301.176.624
Phải trả phải nộp khác	310.329.966.454	297.028.789.830	(13.301.176.624)
Doanh thu chưa thực hiện	-	162.463.804.322	162.463.804.322

2. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm 2011, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.255.755.290
		Lãi vay nội bộ	4.770.018.999
		Trả hộ lãi vay	1.727.120.462
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	25.934.495.395
		Thanh toán mua hàng	42.438.730.773
		Lãi vay nội bộ	545.794.175
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Cửu long	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	25.143.073.527
		Thanh toán mua hàng	36.581.916.120
		Lãi vay nội bộ	211.777.083
		Cổ tức	484.500.000
		Chuyển nợ thành vốn	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Minh Hưng	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.438.883.824
		Cổ tức	727.200.000
		Chuyển nợ thành vốn	36.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Tuylnel Long Hương	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.638.736.064
		Trả hộ lãi vay	1.204.271.247
		Cổ tức	340.550.000
		Chuyển nợ thành vốn	28.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	4.907.940.096
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Thanh toán mua hàng	4.348.606.900
		Lãi vay nội bộ	372.296.667
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	107.794.258.709
		Thanh toán mua hàng	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	3.493.789.151
		Thanh toán mua hàng	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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ, hàng hóa Thanh toán mua hàng Cổ tức	5.712.451.281 5.051.867.050 481.500.000
Công ty CP DIC Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức	2.427.570.000
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Cổ tức	2.519.988.000

Cho đến ngày 31/12/2011, các khoản 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 Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	Cho vay vốn	10.411.856.504
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Minh Hưng	Công ty con	Mua sản phẩm Cho vay vốn Lãi vay Khác	(841.793.000) 4.320.006.149 136.782.937 727.200.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua sản phẩm Cung cấp dịch vụ Cho vay vốn Lãi vay vốn Trả trước tiền mua SP	(2.554.101.319) 3.753.370 4.031.959.000 345.794.175 37.656.218
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Gạch Ngói Tuynel Long Hương	Công ty con	Cho vay vốn	4.101.142.227
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Cừu long	Công ty con	Mua sản phẩm Trả trước tiền mua SP Cho vay vốn Lãi vay	(8.229.728.065) 44.041.575 1.176.250.000 324.223.205
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ Trả trước tiền mua SP Cho vay vốn	374.514.710 121.000.000 8.469.230.026
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Cho vay vốn Lãi vay	10.000.000.000 372.296.667
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

3. Báo cáo bộ phận

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

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.
- 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	Thương mại và dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	298.366.466.558	32.686.592.138	4.170.987.824	335.224.046.520
Chi phí bộ phận	(163.487.132.475)	(33.130.071.508)	(3.100.359.631)	(199.717.563.614)
Kết quả kinh doanh	134.879.334.083	(443.479.370)	1.070.628.193	135.506.482.906
Chi phí không phân bổ				(52.510.257.972)
Thu nhập tài chính				146.572.270.254
Chi phí tài chính				(92.761.471.284)
Thu nhập khác				407.858.152
Chi phí khác				(3.931.887.644)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(15.966.205.848)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(15.266.242.779)
Lợi nhuận sau thuế				102.050.545.785



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại và dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	880.771.285.972	13.789.010.593	4.092.853.630	898.653.150.195
Chi phí bộ phận	(295.554.393.171)	(14.214.002.019)	(2.034.030.931)	(311.802.426.121)
Kết quả kinh doanh	585.216.892.801	(424.991.426)	2.058.822.699	586.850.724.074
Chi phí không phân bổ				(66.000.391.292)
Thu nhập tài chính				143.879.135.526
Chi phí tài chính				(45.135.839.675)
Thu nhập khác				70.065.106.439
Chi phí khác				(6.189.675.512)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(170.104.134.158)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế				513.364.925.402

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 (tiếp theo)

2. 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
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	240.323.466.387	419.184.717.029	240.323.466.387	419.184.717.029
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.062.366.548.714	1.033.587.667.861	1.062.366.548.714	1.033.587.667.861
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	183.061.023.400	194.992.999.826	183.061.023.400	194.992.999.826
Cộng	1.598.854.434.129	1.898.705.384.716	1.598.854.434.129	1.898.705.384.716
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	798.854.604.069	464.484.517.389	798.854.604.069	464.484.517.389
Chi phí phải trả	36.566.123.642	13.932.852.260	36.566.123.642	13.932.852.260
Phải trả người bán và phải trả khác	324.810.904.028	339.506.432.898	324.810.904.028	339.506.432.898
Cộng	1.160.231.631.739	817.923.802.547	1.160.231.631.739	817.923.802.547

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 (tiếp theo)

4. 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.15)

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban 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:

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	209.254.418.775	589.600.185.294	798.854.604.069
Phải trả người bán	14.890.617.865		14.890.617.865
Chi phí phải trả	36.566.123.642		36.566.123.642
Phải trả khác	309.977.069.363	43.216.800	310.020.286.163
Số đầu năm			
Các khoản vay	97.255.793.581	367.228.723.808	464.484.517.389
Phải trả người bán	37.434.426.268		37.434.426.268
Chi phí phải trả	13.932.852.260		13.932.852.260
Phải trả khác	297.028.789.830	5.043.216.800	302.072.006.630

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 (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).

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.

063725-
CÔNG TY
CHUYÊN HỮU
VỤ TƯ VẤN
KẾ TOÁN
VIỆT
P. HỒ CH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. 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	%	66,66	68,28
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	33,34	31,72
Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	39,41	34,92
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	60,59	65,08
Khả năng thanh toán			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,54	2,86
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3,17	2,68
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,40	0,66
Tỷ suất sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	27,66	65,56
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	21,18	49,24
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	3,20	17,26
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	2,45	12,96
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	4,05	19,92

Người lập biểu



Kế toán trưởng

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hùng

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012