

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

Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010  
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 – 30



## **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 2010.

### **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 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**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2010 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 (từ ngày 01/04/2010)
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 Tàng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 27/04/2010)
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 27/04/2010)

#### **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 2010, 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**



**Nguyễn Thiện Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2011





Số : 97/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính năm 2010**  
**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 20/01/2011 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 30 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.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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**



**Nguyễn Thị Lan**

Chứng chỉ KTV số: 0167/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2011

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Hồng Nga**

Chứng chỉ KTV số: 1266/KTV



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.704.098.087.179</b>	<b>2.297.476.807.290</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>419.184.717.029</b>	<b>1.026.560.748.096</b>
1. Tiền	111		419.184.717.029	1.026.560.748.096
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	<b>250.940.000.000</b>	<b>107.940.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		250.940.000.000	107.940.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.073.314.990.469</b>	<b>544.308.877.725</b>
1. Phải thu khách hàng	131		823.028.006.554	353.668.074.732
2. Trả trước cho người bán	132		39.727.322.608	25.419.101.120
3. Các khoản phải thu khác	135	V.3	210.559.661.307	165.221.701.873
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.4	<b>938.471.167.768</b>	<b>604.690.129.325</b>
1. Hàng tồn kho	141		938.471.167.768	604.690.129.325
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>22.187.211.913</b>	<b>13.977.052.144</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.667.453.304	2.742.304.246
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.671.720	2.372.313.326
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		1.000.000	1.000.000
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5	18.514.086.889	8.861.434.572
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.256.217.012.016</b>	<b>1.110.061.996.562</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>42.562.048.211</b>	<b>43.106.106.161</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	20.103.685.318	19.215.937.009
- Nguyên giá	222		32.369.396.356	30.277.040.064
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.265.711.038)	(11.061.103.055)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	574.881.448	5.061.741.665
- Nguyên giá	228		624.157.000	5.264.747.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(49.275.552)	(203.005.335)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8	21.883.481.445	18.828.427.487
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.9	<b>1.202.205.868.736</b>	<b>1.040.708.449.071</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		129.313.575.499	106.113.575.499
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		917.914.491.272	842.474.309.590
3. Đầu tư dài hạn khác	258		194.992.999.826	107.723.062.627
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(40.015.197.861)	(15.602.498.645)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>11.449.095.069</b>	<b>26.247.441.330</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	11.449.095.069	26.247.441.330
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.960.315.099.195</b>	<b>3.407.538.803.852</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>1.382.775.478.963</b>	<b>1.080.853.131.643</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.010.300.274.031</b>	<b>674.469.253.487</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	97.255.793.581	100.000.000
2. Phải trả người bán	312		37.434.426.268	54.481.148.246
3. Người mua trả tiền trước	313		342.890.800.348	431.906.650.327
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	182.321.844.234	57.348.127.229
5. Phải trả người lao động	315		4.547.671.942	3.802.417.477
6. Chi phí phải trả	316	V.13	631.675.636	1.419.263.620
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	310.329.966.454	77.971.650.797
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		34.888.095.568	47.439.995.791
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>372.475.204.932</b>	<b>406.383.878.156</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		5.043.216.800	408.600.000
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	367.228.723.808	405.866.750.533
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		203.264.324	108.527.623
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>2.577.539.620.232</b>	<b>2.326.685.672.209</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.16	<b>2.577.539.620.232</b>	<b>2.326.685.672.209</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	700.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.045.722.800.763	1.045.722.800.763
3. Cổ phiếu quỹ	414		(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	44.516.042.617
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		70.184.288.888	44.516.042.618
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		495.820.831.009	491.930.786.211
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.960.315.099.195</b>	<b>3.407.538.803.852</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2010	01/01/2010
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)		881,69	1.396,95
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2010

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	899.339.945.463	1.213.472.646.606
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	686.795.268	1.502.019.361
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	898.653.150.195	1.211.970.627.245
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	311.802.426.121	589.026.687.022
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		586.850.724.074	622.943.940.223
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	143.879.135.526	91.495.397.394
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	45.135.839.675	32.859.284.094
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.626.936.935	4.102.819.102
8. Chi phí bán hàng	24		7.426.263.969	11.862.149.469
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		58.574.127.323	54.075.657.098
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		619.593.628.633	615.642.246.956
11. Thu nhập khác	31	VI.7	70.065.106.439	100.534.279.910
12. Chi phí khác	32	VI.8	6.189.675.512	493.603.954
13. Lợi nhuận khác	40		63.875.430.927	100.040.675.956
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		683.469.059.560	715.682.922.912
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	170.104.134.158	122.399.710.750
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		513.364.925.402	593.283.212.162

Người lập biên

Lê Thành Hưng

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2011

Kế toán trưởng

Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2010

Đơn vị tính: VND

Chỉ 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	405.279.920.271	258.646.614.784
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(448.748.054.854)	(426.428.943.334)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(22.929.440.201)	(16.413.907.003)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(6.520.279.023)	(4.102.819.102)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(59.082.057.712)	(103.846.131.537)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	52.154.277.962	144.696.256.449
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(255.944.230.154)	(299.175.588.960)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(335.789.863.711)</b>	<b>(446.624.518.703)</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	(3.337.640.788)	(1.934.238.033)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	110.000.000	323.611.621
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	(150.000.000.000)	(160.457.100.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24	7.226.542.627	380.255.352.877
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(140.510.354.942)	(180.465.450.657)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	24.646.870.773	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	88.074.594.957	53.128.559.829
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(173.789.987.373)</b>	<b>90.850.735.637</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	-	981.047.300.000
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	(102.484.269.269)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	88.134.892.392	199.714.985.517
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(29.617.125.536)	(55.277.033.121)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(53.829.677.570)	(26.819.465.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(97.796.179.983)</b>	<b>1.098.665.787.396</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(607.376.031.067)</b>	<b>742.892.004.330</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1.026.560.748.096</b>	<b>283.668.743.766</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>419.184.717.029</b>	<b>1.026.560.748.096</b>

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2011

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH** **Năm 2010**

### **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 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 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 MỤC 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.

## 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 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.
- 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.

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.

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

**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";
- 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 cuối năm 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:	45.552.155.112 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	6.626.936.935 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	38.925.218.177 đồng

5372  
NG T  
HIỆM HỮ  
DỰ TƯ  
NH KẾ  
ỀM T  
M VIỆ  
HỒ

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

**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.

**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

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

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

*Doanh thu 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.

**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.

**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**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tiền mặt	2.281.789.595	840.280.640
Tiền gửi ngân hàng	416.902.927.434	1.025.720.467.456
<b>Cộng</b>	<b>419.184.717.029</b>	<b>1.026.560.748.096</b>

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

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

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn khác (Tiền gửi có kỳ hạn)	250.940.000.000	107.940.000.000
+ Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	200.940.000.000	50.940.000.000
+ Ngân hàng Đầu tư và phát triển CN Vũng Tàu	-	7.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà CN Vũng Tàu	50.000.000.000	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>250.940.000.000</b>	<b>107.940.000.000</b>

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

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Phải thu khác	210.559.661.307	165.221.701.873
<i>Trong đó: Một số đối tượng có số dư lớn</i>		
Công ty CP ĐTPTXD Bê Tông	-	1.366.355.274
Công ty CP ĐTPTXD (DIC) Số 1	5.379.959.000	7.398.538.267
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	44.068.523.758	42.614.327.777
Công ty CP ĐTPTXD Minh Hưng	38.008.725.262	37.846.750.852
Công ty CP DIC Xây Dựng Cửu Long	-	2.597.380.653
Công ty CP ĐTPTXD Gạch Ngói Tuynel LH	38.721.856.163	34.680.051.631
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	9.460.369.263	11.314.247.764
Công ty CP DIC Xây Dựng Đồng Tiến	-	1.038.249.618
Công Ty CP Đầu Tư và thương Mại DIC	10.457.500.000	2.899.614.000
Công Ty CP Xây Dựng Hội An	-	289.962.972
Ngân hàng No&PTNT Tỉnh Đồng Nai	-	7.267.490.278
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Vũng Tàu	-	702.651.528
Tổng Công ty Sông Đà	-	1.500.000.000
Công Ty CP Bất Động Sản Đại Phước DIC	-	922.250.000
Công Ty CP DIC Xi Măng Bình Dương	-	527.790.000
Công Ty CP ĐTPTXD Bê Tông	-	1.366.355.274
Công Ty CP ĐTPTXD (DIC) Số 2	-	632.180.523
NH No&PTNT Nhơn Trạch Tỉnh Đồng Nai	-	417.166.667
Đền bù dự án Long Tân	17.468.805.000	-
Công Ty Tài chính cổ Phần Sông Đà	14.918.039.250	553.798.833
Công Ty CP Chứng Khoán Standard (SSJ)	-	200.000.000
Đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	9.004.995.310
Các khoản khác	22.000.883.611	-
<b>Cộng</b>	<b>210.559.661.307</b>	<b>165.221.701.873</b>

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

**4. Hàng tồn kho**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.476.669.449	5.749.648.315
Chi phí SX, KD dở dang	933.994.498.319	598.822.338.161
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Hạ tầng kỹ thuật đô thị Đại Phước	186.216.384.092	111.243.533.766
Dự án Cầu Đại Phước	128.343.687.721	189.595.948.375
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	21.998.170.902	11.792.067.274
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	563.894.064	474.210.521
Dự án chung cư 21 tầng D2	-	1.067.526.883
Dự án chung cư 15 tầng Chí Linh	143.139.360.190	167.145.060.169
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	1.802.199.017	5.691.251
Dự án chung cư Thiên Hà - Phoenix (GĐ 1)	30.185.476.590	1.308.685.808
Khối căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (GĐ 2)	444.894.048	-
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị An Bàng - Hội An	-	677.150.491
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	132.658.308.577	39.547.911.216
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	88.757.983.744	2.944.317.718
Dự án Trường Mầm non 2 TT Chí Linh	-	159.645.761
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.812.319.351	-
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	68.944.220.859	61.852.262.066
Tư vấn thiết kế (Xí nghiệp Tư vấn chuyên về)	134.855.254	134.855.254
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	1.895.901.937	882.732.276
Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	-	610.578.674
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	226.462.033	2.643.104
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	16.894.610.596	64.371.155
Dự án Thủy Tiên Resort, TP. Vũng Tàu	11.077.569.239	4.799.780.415
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cày Nam, Bến Tre	14.323.808	-
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	87.960.753.505	-
Xí nghiệp Dịch vụ Đầu tư và Thương mại	-	307.444.303
Chi nhánh tại thành phố Hà Nội	2.620.311.807	4.171.262.379
Chi phí dở dang khác	8.268.151.683	-
Hàng hóa	-	118.142.849
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>938.471.167.768</b>	<b>604.690.129.325</b>

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Tạm ứng	18.514.086.889	8.861.434.572
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.514.086.889</b>	<b>8.861.434.572</b>



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

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: đồng*

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>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>11.462.938.803</b>	<b>68.432.379</b>	<b>15.627.436.180</b>	<b>2.846.914.519</b>	<b>271.318.183</b>	<b>30.277.040.064</b>
Mua trong năm	-	-	3.377.327.152	121.481.818	-	3.498.808.970
Đầu tư xây dựng hoàn thành	224.415.193	-	-	-	-	224.415.193
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(830.400.000)	(128.586.711)	-	(958.986.711)
Giảm khác	(640.074.160)	-	-	(31.807.000)	-	(671.881.160)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.047.279.836</b>	<b>68.432.379</b>	<b>18.174.363.332</b>	<b>2.808.002.626</b>	<b>271.318.183</b>	<b>32.369.396.356</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.460.597.404</b>	<b>61.449.576</b>	<b>6.654.151.948</b>	<b>1.838.108.304</b>	<b>46.795.823</b>	<b>11.061.103.055</b>
Khấu hao trong năm	334.741.738	1.362.500	1.605.925.833	319.552.121	54.263.636	2.315.845.828
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(779.918.389)	(128.586.711)	-	(908.505.100)
Giảm khác	(170.925.745)	-	-	(31.807.000)	-	(202.732.745)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.624.413.397</b>	<b>62.812.076</b>	<b>7.480.159.392</b>	<b>1.997.266.714</b>	<b>101.059.459</b>	<b>12.265.711.038</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	9.002.341.399	6.982.803	8.973.284.232	1.008.806.215	224.522.360	19.215.937.009
Tại ngày cuối năm	8.422.866.439	5.620.303	10.694.203.940	810.735.912	170.258.724	20.103.685.318

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.748.283.216 đồng (31/12/2009 là 1.810.517.738 đồng)

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

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

	<i>Đơn vị tính: đồng</i>
	<b>Quyền sử dụng đất</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	5.264.747.000
Số tăng trong năm	-
Số giảm trong năm	(4.640.590.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>624.157.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	203.005.335
Khấu hao trong năm	16.425.184
Giảm trong năm	(170.154.967)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>49.275.552</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	5.061.741.665
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>574.881.448</b>

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

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Công trình Xi măng Nghi Sơn - Thanh Hoá	449.559.091	449.478.091
Công trình Siêu thị Coopmart, Trung Tâm Chí Linh	21.238.747.096	18.378.949.396
Công trình mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất, Đồng Nai	195.175.258	-
<b>Cộng</b>	<b>21.883.481.445</b>	<b>18.828.427.487</b>



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

**9. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, đầu tư dài hạn khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>129.313.575.499</b>			<b>106.113.575.499</b>
+ Công ty CP Du lịch và thương mại Dìc	4.129.477	55,06	41.294.770.000	4.129.477	55,06	41.294.770.000
+ Công ty CP ĐTPT XD Minh Hưng	1.454.400	85,55	14.544.000.000	1.454.400	85,55	14.544.000.000
+ Công ty CP ĐTPT Xây Dựng số 1	775.100	51,67	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Hà Nam	2.791.460	87,80	27.914.600.499	151.460	87,80	8.014.600.499
+ Công ty CP ĐTPT XD Cửu long	255.000	51,00	3.086.265.000	255.000	51,00	3.086.265.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Tuylinel Long Hương	486.500	69,50	4.865.000.000	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 DV DIC	1.000.000	100	10.000.000.000	-	100	6.700.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>876.772.060.227</b>			<b>809.371.473.487</b>
+ Công ty CP Đầu tư & TM DIC	-	-	-	1.933.576	22,50	40.189.513.760
+ 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 TV TK sáng tạo không gian DIC	90.000	45,00	900.000.000	75.000	37,50	750.000.000
+ Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	10.401.226.893	499.500	33,30	5.531.101.893
+ Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	4.815.000.000	418.500	45,00	4.815.000.000
+ Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	450.800.000.000	450.800	28,00	450.800.000.000
+ Công ty CP DIC số 4	-	-	-	428.000	20,00	4.801.504.500
+ Công ty CP DIC số 2	875.000	41,67	11.963.025.000	450.000	40,91	5.423.025.000
+ Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	673.200	36,00	7.593.084.000
+ Công ty CP ĐTPT DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.400.000.000	9.840.000	41,00	98.400.000.000
+ 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	4.000.000	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	5.600.000	41,80	56.000.000.000
+ Công ty CP cầu kiện bê tông Đồng Sài Gòn	87.500	25,00	875.000.000	-	-	-
+ Công ty CP ĐTPTXD DL thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	19.700.000.000	-	-	-
+ Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	436.700	30,00	4.367.000.000	-	-	-
+ Công ty CP ĐTPTXD Phước An	525.000	35,00	5.250.000.000	-	-	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát</b>			<b>41.142.431.045</b>	<b>33.102.836.103</b>
+ Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước-Nhơn Trạch	6.550.000	37,76	10.384.087.514	10.384.087.514
+ Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA	45.978	80,00	27.758.343.531	22.718.748.589
+ Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	130.000	40,00	3.000.000.000	-
<b>Đầu tư khác</b>	300.000		<b>194.992.999.826</b>	<b>107.723.062.627</b>
- Đầu tư cổ phiếu	192.948.966.949		192.948.966.949	105.496.520.000
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	65.500.000.000	10,00	65.500.000.000	60.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư KCN và đô thị IDICO	45.978	10,00	459.780.000	306.520.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	130.000	10,40	1.240.000.000	1.240.000.000
+ Công ty CP ĐTXĐĐT VN (Vina UIC)	300.000	10,00	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Công ty CP Chứng khoán Standard	-	-	-	525.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	-	-	-	870.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00	5.625.000.000	250.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.100.416	8,80	19.957.182.449	8.700.000.000
+ Công ty TNHH Đại Phước K&D	3.509.100	10,00	35.091.000.000	2.500.000.000
+ Công ty CP BOT Quản lý 6	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	-
+ Công ty CP Sông Đà Việt Bắc	100.000	10,00	1.000.000.000	-
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tin (DIC số 2)	-	-	3.706.500.000	-
+ Công ty CP DIC số 4	727.600	14,55	7.369.504.500	-
- Đầu tư trái phiếu	2.044.032.877		2.044.032.877	2.226.542.627
+ Trái phiếu Chính phủ	-	-	-	20.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng NN&PTNT Đồng Nai	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công trái Giáo dục	-	-	44.032.877	206.542.627
<b>Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư</b>	-	-	<b>(40.015.197.861)</b>	<b>(15.602.498.645)</b>
<b>Cộng</b>	<b>1.202.205.868.736</b>		<b>1.202.205.868.736</b>	<b>1.040.708.449.071</b>

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

**10. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Lợi thế thương mại	3.653.975.693	25.577.829.849
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	480.801.194	669.611.481
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	6.314.318.182	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.449.095.069</b>	<b>26.247.441.330</b>

**11. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.15)	97.155.793.581	-
+ Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu	4.080.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	3.600.000.000	-
+ Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	53.232.265.500	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn, CN Vũng Tàu	26.243.528.081	-
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN VT	10.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>97.255.793.581</b>	<b>100.000.000</b>

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

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	14.136.077.011	420.258.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	167.844.271.528	56.822.195.082
Thuế thu nhập cá nhân	341.495.695	105.673.192
<b>Cộng</b>	<b>182.321.844.234</b>	<b>57.348.127.229</b>

**13. Chi phí phải trả**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Chi phí bảo trì chung cư 18 tầng A9	-	645.247.440
Chi phí bảo trì, bán hàng chung cư D2	-	774.016.180
Chi phí kiểm toán BCTC năm 2010	336.363.636	-
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	295.312.000	-
<b>Cộng</b>	<b>631.675.636</b>	<b>1.419.263.620</b>

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

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

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	377.620.284	138.295.905
Bảo hiểm xã hội	7.826.646	5.879.593
Bảo hiểm y tế	245.552	18.950.903
Phải trả về cổ phần hoá	14.164.518.979	14.995.178.787
Cổ tức phải trả	72.170.322.430	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	223.609.432.563	62.813.345.609
<i>Trong đó: Các khoản có giá trị lớn</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	9.546.749.902	17.054.501.213
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Nam Vĩnh Yên	95.092.114.387	12.215.155.935
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Đại Phước	13.287.719.000	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	43.639.489.454	-
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	9.065.429.790	7.182.032.826
Công Ty CP ĐTPPT Xây Dựng Số 2	8.000.000.000	-
Công Ty CP ĐTPPT Xây Dựng Số 4	16.221.000.000	-
Tiền thu sử dụng đất Dự án TT Chí Linh	2.745.997.597	-
Ngân Hàng Nông Nghiệp & PTNT Tỉnh Đồng Nai	11.838.583.324	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Vũng Tàu	1.462.593.300	-
Công Ty CP Chứng Khoán Standard (SSJ)	-	6.825.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Vũng Tàu	-	819.802.700
<b>Cộng</b>	<b>310.329.966.454</b>	<b>77.971.650.797</b>

**15. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2010	01/01/2010
	VND	VND
Vay ngân hàng	367.228.723.808	404.659.239.871
- Ngân hàng Đầu tư & PT, CN Vũng Tàu <sup>(a)</sup>	10.100.000.000	18.260.000.000
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu <sup>(b)</sup>	2.892.684.000	10.951.988.854
- Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai <sup>(c)</sup>	304.870.747.685	302.593.701.858
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn, CN Vũng Tàu <sup>(d)</sup>	39.365.292.123	42.853.549.159
- Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN VT <sup>(e)</sup>	10.000.000.000	30.000.000.000
Vay đối tượng khác	-	1.207.510.662
- Tổng Công ty CP Tài chính Dầu khí, CN Vũng Tàu	-	1.207.510.662
<b>Cộng</b>	<b>367.228.723.808</b>	<b>405.866.750.533</b>

(a) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ VNĐ 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 2010 khoảng 80 tỷ VNĐ (31/12/2009: 90,1 tỷ VNĐ). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu VNĐ 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 14.180.000.000 đồng, trong đó có 4.080.000.000 đồng đến hạn trả trong năm 2011 nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

- (b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay 17.642.684.000 VNĐ 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 2010 khoảng 15 tỷ VNĐ (31/12/2009: 18,6 tỷ VNĐ). 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 (2009: 0,88%) một tháng. Số dư nợ gốc là 6.492.684.000 đồng, trong đó có 3.600.000.000 đồng đến hạn trả trong năm 2011 nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (c) Hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ VNĐ 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 2010 là 186,2 tỷ VNĐ (31/12/2009: 104 tỷ VNĐ). Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm (2009: 12%) một năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 số dư nợ chưa thanh toán là 307 tỷ VNĐ (31/12/2009: 253 tỷ VNĐ).
- 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 2010 là 68,9 tỷ VNĐ (31/12/2009: 61,9 tỷ VNĐ). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2010, lãi suất theo thời điểm (2009: 10,5%) một năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 số dư nợ chưa thanh toán là 51 tỷ VNĐ (31/12/2009: 50 tỷ VNĐ).
- Trong số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 của 2 hợp đồng trên có 53.232.265.500 đồng đến hạn trả trong năm 2011 nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (d) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 200 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Vũng Tàu, được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 143,1 tỷ VNĐ (31/12/2009: 167,1 tỷ VNĐ). Khoản vay này được trả dần đều trong 12 đợt, mỗi đợt cách nhau bốn tháng, bắt đầu từ ngày 29 tháng 07 năm 2010 và số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Khoản vay này chịu lãi suất theo thời điểm (2009: 10,5%) một năm. Số dư nợ gốc là 65.608.820.204 đồng, trong đó có 26.243.528.081 đồng đến hạn trả trong năm 2011 nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (e) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 30 tỷ VNĐ 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 VNĐ ghi nhận trong đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 30/06/2010 (31/12/2009: 50 tỷ VNĐ). 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 (2009: 10,5% một năm). Số dư nợ gốc là 20.000.000.000 đồng, trong đó có 10.000.000.000 đồng đến hạn trả trong năm 2011 nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

S-C.T.  
Y  
U HAN  
VAN  
TOAN  
DAN  
T  
CHI MINH

**TỔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

Số 265 Lê Hồng Phong – Thành phố Vũng Tàu

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010

**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
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>370.000.000.000</b>	<b>142.922.800.763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.205.469.788</b>	<b>14.953.126.093</b>	<b>193.581.260.071</b>
Tăng vốn năm trước	330.000.000.000	902.800.000.000					593.283.212.162
Lãi trong năm trước					747.656.304		(20.590.304.880)
Trích quỹ từ lợi nhuận 2008					29.562.916.525	29.562.916.525	(99.826.499.490)
Trích quỹ từ lợi nhuận 2009							(100.492.000.000)
Cổ tức từ lợi nhuận 2008							(72.000.000.000)
Cổ tức từ lợi nhuận 2009							(2.024.881.652)
Giảm khác							
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>1.045.722.800.763</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.516.042.617</b>	<b>44.516.042.618</b>	<b>491.930.786.211</b>
Tăng vốn trong năm nay	300.000.000.000						513.364.925.402
Lãi trong năm nay							
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 năm 2009 bằng cổ phiếu							(300.000.000.000)
Chia cổ tức năm 2009 bằng tiền							(126.000.000.000)
Tăng khác				(1.888.320.046)			
<b>Số dư cuối năm nay</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>70.184.288.887</b>	<b>70.184.288.888</b>	<b>495.820.831.009</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2010	%	01/01/2010	%
	VND		VND	
Vốn góp của nhà nước	567.211.850.000	56,72	390.348.300.000	55,76
Vốn góp của các đối tượng khác	432.788.150.000	43,28	309.651.700.000	44,24
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>700.000.000.000</b>	<b>100</b>

c) Cổ phiếu

	31/12/2010	01/01/2010
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	70.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	70.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.171.550	-
- Cổ phiếu phổ thông	2.171.550	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	97.828.450	70.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	97.828.450	70.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>899.339.945.463</b>	<b>1.213.472.646.606</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	-	10.463.633
Doanh thu hợp đồng xây dựng	13.789.010.593	36.106.141.252
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.092.853.630	9.081.697.410
Doanh thu kinh doanh bất động sản	881.458.081.240	1.168.274.344.311
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>686.795.268</b>	<b>1.502.019.361</b>
Giảm giá hàng bán	348.182	348.182
Hàng bán bị trả lại	686.447.086	1.501.283.066
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	388.113
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>898.653.150.195</b>	<b>1.211.970.627.245</b>
Doanh thu thuần bán hàng	-	10.115.451
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	13.789.010.593	36.106.141.252
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.080.762.721	9.081.309.297
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	880.783.376.881	1.166.773.061.245

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

**4. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	27.257.364
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	14.214.002.019	33.610.618.645
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.034.030.931	6.690.236.728
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	295.554.393.171	548.698.574.285
<b>Cộng</b>	<b>311.802.426.121</b>	<b>589.026.687.022</b>

**5. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	105.109.153.958	72.422.590.023
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	238.188.250	54.994.277
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.407.112.747	17.334.208.500
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	24.579.885.689	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	534.788.525	-
Lãi chậm thanh toán	4.010.006.357	1.337.064.297
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	346.540.297
<b>Cộng</b>	<b>143.879.135.526</b>	<b>91.495.397.394</b>

**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	6.626.936.935	4.102.819.102
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	25.621.222	10.035.016
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	13.959.223.676	41.636.386.721
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	24.412.699.216	(12.889.956.745)
Chi phí tài chính khác	111.358.626	-
<b>Cộng</b>	<b>45.135.839.675</b>	<b>32.859.284.094</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu phí đổi tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất	-	172.276.933
Xử lý công nợ không phải trả	1.153.825.341	-
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	74.370.000	-
Thu thanh lý tài sản cố định	110.000.000	398.888.894
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	68.653.912.772	99.599.895.573
Thu tiền bán hồ sơ mời thầu	15.727.270	26.081.819
Thu nhập khác	57.271.056	337.136.691
<b>Cộng</b>	<b>70.065.106.439</b>	<b>100.534.279.910</b>



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

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	50.481.611	63.264.961
Phạt chậm nộp	4.003.748.141	-
Phạt do chậm thanh toán	1.538.163.929	-
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	225.000.000	173.044.437
Chi phí khác	372.281.831	257.294.556
<b>Cộng</b>	<b>6.189.675.512</b>	<b>493.603.954</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.

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 được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	683.469.059.560	715.682.922.912
Các khoản điều chỉnh tăng	6.354.589.820	1.078.204.154
- Chi phí không được tính vào chi phí hợp lý	6.354.589.820	1.078.204.154
Các khoản điều chỉnh giảm	9.407.112.747	17.334.208.500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.407.112.747	-
- Thu nhập không chịu thuế	-	17.334.208.500
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>680.416.536.633</b>	<b>699.426.918.566</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thuế TNDN năm hiện hành	170.104.134.158	174.856.729.642
Các khoản được miễn, giảm (Theo Nghị quyết 30/CP)	-	52.457.018.892
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>170.104.134.158</b>	<b>122.399.710.749</b>

**8. Phân phối lợi nhuận năm 2010**

	Cách tính	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế	(01)	513.364.925.402
Lợi nhuận theo kế hoạch	(02)	500.000.000.000
Chênh lệch giữa kế hoạch và thực hiện	(03)=(01)-(02)	13.364.925.402
Trích quỹ ban điều hành doanh nghiệp	(04)=(03)*10%	1.336.492.540
Quỹ dự phòng tài chính	(05)=(01)*5%	25.668.246.270
Trích quỹ đầu tư phát triển	(06)=(01)*5%	25.668.246.270
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(07)=(01)*6%	30.801.895.524
Quỹ khen thưởng	(08)=(07)*70%	21.561.326.867
Quỹ khen phúc lợi	(09)=(07)*30%	9.240.568.657
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>(10)=(01)-(04)-(05)-(06)-(07)</b>	<b>429.890.044.798</b>

Lợi nhuận sau thuế năm 2010 được phân phối theo Quyết định số 43/QĐ-DIC Corp- HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Hội đồng Quản trị.

2010  
CÔNG  
H NHIỆ  
H VỤ  
CHÍNH  
KIỂM  
KAM  
TP. H

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

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.259.572.013	2.489.007.522
Chi phí nhân công	28.146.816.066	22.843.462.709
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.332.271.012	2.804.766.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	266.314.680.494	335.163.516.668
Chi phí khác bằng tiền	370.598.451.695	133.797.057.679
<b>Cộng</b>	<b>669.651.791.280</b>	<b>497.097.811.103</b>

**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 2009 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt.

Số liệu này đã được trình bày và phân loại lại theo thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài Chính cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này như sau:

Bảng cân đối kế toán	Số liệu tại ngày 31/12/2009	Số liệu tại ngày 01/01/2010 (Trình bày lại)	Chênh lệch
Nợ ngắn hạn	627.029.257.696	674.469.253.487	47.439.995.791
Người mua trả tiền trước	31.983.291.104	431.906.650.327	399.923.359.223
Các khoản phải trả khác	477.895.010.020	77.971.650.797	(399.923.359.223)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	47.439.995.791	47.439.995.791
Vốn chủ sở hữu	2.374.125.668.000	2.326.685.672.209	(47.439.995.791)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	5.225.166.610	-	(5.225.166.610)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	42.214.829.181	-	(42.214.829.181)

**2. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm 2010, 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	Cung cấp dịch vụ	2.839.024.798
		Lãi vay nội bộ	4.907.890.520
		Cổ tức nhận được	2.064.738.500
Công ty CP ĐTPPT XD Minh Hưng	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	909.091
		Lãi vay nội bộ	3.607.754.260
		Trả hồ lãi vay	27.370.242
Công ty CP ĐTPPT Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	56.540.015.482
		Cung cấp	686.325.379
		Lãi vay nội bộ	878.288.168

1728  
CÔNG TY  
VỐN CHỦ SỞ HỮU  
TƯ VẤN  
KẾ TOÁN  
NAM VIỆT  
50

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

<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 ĐTPPT XD Cửu long	Công ty con	Cổ tức nhận được Lãi vay nội bộ Cung cấp dịch vụ Mua sản phẩm	637.500.000 546.805.776 40.037.795 37.044.172.562
Công ty CP ĐTPTXD Tuylnel Long Hương	Công ty con	Lãi vay nội bộ Trả hộ vốn, lãi vay	2.475.453.860 953.731.684
Công ty TNHH TMDV DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ Mua sản phẩm	45.668.702 715.485.365
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm Cổ tức	162.662.500 1.683.000.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua sản phẩm Cổ tức	66.122.369 675.000.000
Công ty CP TV thiết kế sáng tạo không gian DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	37.963.636
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ Mua sản phẩm, dịch vụ	238.184.445 6.570.354.547
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phương Nam	Công ty liên kết	Lãi vay nội bộ	1.398.750.000
Công ty CP ViNa Đại Phước	Công ty liên kết	Cung cấp bất động sản	237.581.932.261
Công ty CP ĐTPTXD Du Lịch Thể Thao	Công ty liên kết	Cổ tức	1.803.534.247

Cho đến ngày kết thúc niên độ lập Báo cáo tài chính, 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 CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	Cho vay vốn	44.068.523.758
Công ty CP ĐTPPT XD Minh Hưng	Công ty con	Trả trước tiền mua SP Cho vay vốn	841.793.000 38.008.725.262
Công ty CP ĐTPPT Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua sản phẩm Cho vay vốn	(11.360.437.888) 5.379.959.000
Công ty CP ĐTPTXD Gạch Ngói Tuylnel LH	Công ty con	Cho vay vốn	38.721.856.163



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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP ĐTPPT XD Cửu long	Công ty con	Mua sản phẩm	(694.807.175)
Công ty TNHH Thương mại DV DIC	Công ty con	Trả trước tiền mua SP Cho vay vốn	675.612.497 9.460.369.263
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	459.091.104
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Trả trước tiền mua SP	653.732.000

**3. 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	%	68,28	67,42
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	31,72	32,58
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	34,92	31,57
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	65,08	68,43
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,86	3,17
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,68	3,43
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,66	1,70
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	65,56	54,91
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	49,24	45,52
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	17,26	21,00
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	12,96	17,41
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	19,92	25,44

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn

Vũng Tàu, ngày 20 tháng 01 năm 2011