

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013  
đã được soát xét



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 42

91  
TỔ  
GT  
TU  
X  
172  
33092  
CƠ  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ I  
NÁ  
TIẾN 1 -

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013.

### **Khái quát**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-03-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-06-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14-05-2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

### **Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong kỳ 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 (đến 25/04/2013)
Ông Trần Minh Phú	Thành viên
Ông Lê Văn Tăng	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (từ 25/04/2013)
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên (đến 25/04/2013)
Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên (đến 25/04/2013)

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Trần Minh Phú	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
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ban kiểm soát:**

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên
Ông Trần Văn Đạt	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (đến 25/04/2013)

### **Kiểm toán viên**

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 42 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thiên Tuấn  
Chủ tịch

Ngày 15 tháng 08 năm 2013

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Minh Phú  
Tổng Giám đốc



Số: 512/BCSX/TC

## **BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013  
của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con

**Kính gửi:**

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

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con được lập ngày 15/08/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 42 kèm theo.

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra Báo cáo nhận xét về báo cáo tài chính hợp nhất này trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi.

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo vừa phải rằng báo cáo tài chính hợp nhất không chứa đựng những sai sót trọng yếu. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với nhân sự của công ty và áp dụng các thủ tục phân tích trên những thông tin tài chính; công tác này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên cũng không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đây không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con tại ngày 30/06/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực, 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 nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0167-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 08 năm 2013

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Anh Tuấn**  
Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 1559-2013-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>3.281.885.055.522</b>	<b>3.372.636.050.307</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>110.957.650.015</b>	<b>260.287.492.979</b>
1. Tiền	111		102.457.650.015	194.787.492.979
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.500.000.000	65.500.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.090.105.191.362</b>	<b>1.174.465.567.306</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	929.281.940.829	1.004.788.203.378
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	72.463.065.413	75.909.107.255
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	89.376.708.140	96.625.705.380
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(1.016.523.020)	(2.857.448.707)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.5	<b>2.039.710.347.286</b>	<b>1.903.370.204.837</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.039.710.347.286	1.903.400.740.215
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(30.535.378)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>41.111.866.859</b>	<b>34.512.785.185</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		15.953.327.498	7.960.556.591
2. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	25.158.539.361	26.552.228.594
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.777.568.794.501</b>	<b>1.718.285.744.165</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>560.009.393.973</b>	<b>571.607.014.712</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	410.258.861.373	423.301.321.281
- Nguyên giá	222		640.895.382.133	643.290.170.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(230.636.520.760)	(219.988.848.736)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	232.144.781	246.525.431
- Nguyên giá	225		287.612.999	287.612.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(55.468.218)	(41.087.568)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	9.688.360.914	9.775.809.506
- Nguyên giá	228		10.365.829.713	10.390.573.213
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(677.468.799)	(614.763.707)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	139.830.026.905	138.283.358.494
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.11	<b>1.149.113.407.763</b>	<b>1.073.759.356.906</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		975.124.786.239	898.738.752.297
2. Đầu tư dài hạn khác	258		211.488.845.246	216.930.845.246
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(37.500.223.722)	(41.910.240.637)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>68.445.992.765</b>	<b>72.919.372.547</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	38.433.112.986	41.144.060.386
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	29.241.166.382	31.072.149.142
3. Tài sản dài hạn khác	268		771.713.397	703.163.019
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.059.453.850.023</b>	<b>5.090.921.794.472</b>

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

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2013

Đơn vị tính: VND

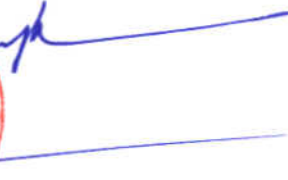
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>2.624.816.214.959</b>	<b>2.535.514.310.919</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.236.201.787.163</b>	<b>1.252.794.643.770</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	278.761.371.312	287.661.146.665
2. Phải trả người bán	312	V.15	147.595.481.261	175.154.550.146
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16	214.861.529.025	243.093.804.122
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	83.619.508.181	84.027.157.666
5. Phải trả người lao động	315		15.227.788.190	19.160.824.690
6. Chi phí phải trả	316	V.18	52.105.301.896	41.900.842.470
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	442.110.714.108	401.159.616.846
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.920.093.190	636.701.165
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>1.388.614.427.796</b>	<b>1.282.719.667.149</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	148.987.316.800	86.009.516.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.21	887.421.212.114	838.254.911.512
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.22	15.266.242.779	15.266.242.779
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	336.939.656.103	343.188.996.058
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>2.343.146.726.679</b>	<b>2.456.651.288.954</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.24	<b>2.343.146.726.679</b>	<b>2.456.651.288.954</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		744.048.581.707	835.035.951.707
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		77.476.848.131	77.393.977.882
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		76.134.539.426	76.051.669.177
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		15.530.887.415	168.191.510.188
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	500	V.25	<b>91.490.908.385</b>	<b>98.756.194.599</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>510</b>		<b>5.059.453.850.023</b>	<b>5.090.921.794.472</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 15 tháng 08 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đơn vị tính: VND

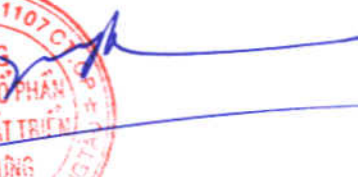
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	332.533.191.543	382.498.463.062
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	3.436.312.427	1.158.811.413
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	329.096.879.116	381.339.651.649
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	247.781.679.132	272.441.443.796
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		81.315.199.984	108.898.207.853
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	4.710.065.056	20.570.704.485
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	17.880.113.411	3.248.384.012
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.717.275.927	20.165.799.786
8. Chi phí bán hàng	24		37.912.858.568	35.330.048.974
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		31.440.129.258	34.705.672.950
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.207.836.197)	56.184.806.402
11. Thu nhập khác	31	VI.7	7.067.000.238	3.613.033.238
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.982.423.731	4.403.653.141
13. Lợi nhuận khác	40		5.084.576.507	(790.619.903)
14. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		18.547.893.030	(1.103.417.127)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		22.424.633.340	54.290.769.372
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	5.226.894.200	11.558.176.202
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.10	1.830.982.760	488.601.265
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		15.366.756.380	42.243.991.905
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(7.972.239.842)	(4.308.275.126)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		23.338.996.222	46.552.267.031
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.11	163	326

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 15 tháng 08 năm 2013

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	328.710.352.879	470.158.162.718
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(327.047.123.744)	(426.665.135.132)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(54.863.328.998)	(61.267.231.323)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(54.720.538.603)	(48.560.037.685)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(5.232.183.437)	(1.129.855.037)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	124.317.673.323	57.556.427.019
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(93.063.143.364)	(100.295.973.561)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(81.898.291.944)</b>	<b>(110.203.643.001)</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	(5.111.002.249)	(5.025.924.672)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	147.704.521	1.012.899.999
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24	-	48.235.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(60.541.128.912)	(21.835.414.458)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.845.725.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	10.580.611.721	27.286.000.416
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(52.078.089.919)</b>	<b>49.672.561.285</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	31	542.000.000	362.000.000
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	-	(1.625.068.313)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	155.457.952.386	140.390.790.975
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(115.191.427.137)	(152.967.849.842)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(56.161.986.350)	(293.604.586)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(15.353.461.101)</b>	<b>(14.133.731.766)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(149.329.842.964)</b>	<b>(74.664.813.482)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>260.287.492.979</b>	<b>254.316.555.535</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>110.957.650.015</b>	<b>179.651.742.053</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 15 tháng 08 năm 2013

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14-5-2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

**Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

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

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

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

### 1. Kỳ kế toán

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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



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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở hợp nhất**

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

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

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

30  
G  
C  
H  
D  
T  
S  
3004  
NG TY  
HIỆM HỘ  
VU TU  
INH KẾ  
KIỂM T  
M VI  
TP.HC



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

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

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

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.**

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

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

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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



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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Công cụ tài chính

#### **Tài sản tài chính**

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

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

#### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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

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

**14. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**15. Bên liên quan**

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	12.814.312.385	7.262.049.796
Tiền gửi ngân hàng	89.083.137.293	187.435.930.552
Tiền đang chuyển	560.200.337	89.512.631
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	8.500.000.000	65.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>110.957.650.015</b>	<b>260.287.492.979</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	438.899.708.552	438.877.632.278
Phải thu khách hàng khác	490.382.232.277	565.910.571.100
<b>Cộng</b>	<b>929.281.940.829</b>	<b>1.004.788.203.378</b>

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

**3. Trả trước cho người bán**

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Trả trước cho các bên liên quan	5.415.979.270	382.015.522
Các nhà cung cấp khác	67.047.086.143	75.527.091.733
<b>Cộng</b>	<b>72.463.065.413</b>	<b>75.909.107.255</b>

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

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Phải thu khác từ các công ty liên quan	289.962.972	-
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	379.020.433	8.452.187.100
Phải thu phí đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu phí đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.619.655.600
Phải thu khác	52.013.069.135	51.478.862.680
<b>Cộng</b>	<b>89.376.708.140</b>	<b>96.625.705.380</b>

**5. Hàng tồn kho**

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	86.744.967.428	84.871.108.219
Công cụ, dụng cụ	7.955.750.271	7.572.041.920
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.872.020.202.009	1.720.446.728.308
Thành phẩm	60.056.100.437	68.800.042.010
Hàng hoá	9.299.849.671	15.170.002.333
Hàng gửi đi bán	3.633.477.470	2.077.424.645
Hàng hóa bất động sản	-	4.463.392.780
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>2.039.710.347.286</b>	<b>1.903.400.740.215</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(30.535.378)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>2.039.710.347.286</b>	<b>1.903.370.204.837</b>

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

Tại ngày 30/06/2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 749 tỷ đồng (31/12/2012: 668 tỷ đồng) đã được thế chấp tại ngân hàng cho các khoản vay của Tổng Công ty.

Trong kỳ chi phí lãi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 58.852.315.864 đồng (kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2012: 76.433.917.495 đồng)

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

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	622.273.938.377	557.788.414.370
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	82.179.633.744	78.813.754.723
Dự án khu đô thị mới bắc Vũng Tàu	1.317.851.915	1.196.507.370
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	2.582.748.996	2.582.476.269
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	97.762.230.948	82.358.417.489
Khởi căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	51.931.915.842	49.953.819.694
Dự án dân cư Cổng Bà Dưng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	451.827.695.996	446.017.052.477
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	100.848.564.689	99.665.713.801
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.780.631.972	1.765.220.041
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	127.355.152.333	110.891.075.745
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	3.362.511.219	3.357.965.764
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	231.156.302
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	30.328.244.882	30.328.155.232
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	82.731.789.986	70.152.013.096
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cây Nam, Bến Tre	16.331.990	16.331.990
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	90.074.313.352	90.055.442.352
Chi phí dở dang khác	125.380.830.164	95.238.552.291
<b>Cộng</b>	<b>1.872.020.202.009</b>	<b>1.720.446.728.308</b>

**6. Tài sản ngắn hạn khác**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	24.750.055.512	24.835.640.774
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	355.866.516	579.893.775
Tài sản ngắn hạn khác	52.617.333	1.136.694.045
<b>Cộng</b>	<b>25.158.539.361</b>	<b>26.552.228.594</b>

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

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>231.302.145.126</b>	<b>332.892.338.874</b>	<b>50.337.400.168</b>	<b>12.436.756.804</b>	<b>16.321.529.045</b>	<b>643.290.170.017</b>
Số tăng trong kỳ	1.626.454.686	505.445.014	51.600.000	656.779.882	118.932.908	2.959.212.490
- Mua trong kỳ	355.522.800	278.331.848	51.600.000	612.210.882	118.932.908	1.416.598.438
- Đầu tư XDCB hoàn thành	945.692.048	-	-	-	-	945.692.048
- Tăng khác	325.239.838	227.113.166	-	44.569.000	-	596.922.004
Số giảm trong kỳ	446.063.405	1.195.270.049	362.923.649	2.541.227.325	808.515.946	5.354.000.374
- Thanh lý, nhượng bán	-	201.366.664	312.814.200	146.984.000	-	661.164.864
- Giảm khác	446.063.405	993.903.385	50.109.449	2.394.243.325	808.515.946	4.692.835.510
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>232.482.536.407</b>	<b>332.202.513.839</b>	<b>50.026.076.519</b>	<b>10.552.309.361</b>	<b>15.631.946.007</b>	<b>640.895.382.133</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>52.823.640.168</b>	<b>124.081.865.037</b>	<b>25.823.545.424</b>	<b>10.403.553.631</b>	<b>6.856.244.476</b>	<b>219.988.848.736</b>
Số tăng trong kỳ	3.959.492.264	7.872.019.216	2.253.461.792	503.269.624	470.306.295	15.058.549.191
- Khấu hao trong kỳ	3.959.492.264	7.872.019.216	2.253.461.792	503.269.624	470.306.295	15.058.549.191
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	476.073.359	935.359.716	333.600.151	2.252.650.012	413.193.929	4.410.877.167
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	261.214.200	146.984.000	-	408.198.200
- Giảm khác	476.073.359	935.359.716	72.385.951	2.105.666.012	413.193.929	4.002.678.967
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>56.307.059.073</b>	<b>131.018.524.537</b>	<b>27.743.407.065</b>	<b>8.654.173.243</b>	<b>6.913.356.842</b>	<b>230.636.520.760</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	178.478.504.958	208.810.473.837	24.513.854.744	2.033.203.173	9.465.284.569	423.301.321.281
Tại ngày cuối kỳ	176.175.477.334	201.183.989.302	22.282.669.454	1.898.136.118	8.718.589.165	410.258.861.373

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

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

	Đơn vị tính: VND
	<b>Phương tiện vận tải</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	287.612.999
Thuê tài chính trong kỳ	
Mua lại tài sản thuê tài chính	
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>287.612.999</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	41.087.568
Khấu hao trong kỳ	14.380.650
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>55.468.218</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	246.525.431
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>232.144.781</b>

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND			
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	285.412.900	315.830.813	10.390.573.213
Giảm trong kỳ	-	24.743.500	-	24.743.500
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>9.789.329.500</b>	<b>260.669.400</b>	<b>315.830.813</b>	<b>10.365.829.713</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	347.690.678	178.088.226	88.984.803	614.763.707
Khấu hao trong kỳ	37.280.478	15.978.673	10.734.666	63.993.817
Giảm trong kỳ	-	1.288.725	-	1.288.725
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>384.971.156</b>	<b>192.778.174</b>	<b>99.719.469</b>	<b>677.468.799</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	9.441.638.822	107.324.674	226.846.010	9.775.809.506
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>9.404.358.344</b>	<b>67.891.226</b>	<b>216.111.344</b>	<b>9.688.360.914</b>

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.310.826.746
Dự án xi măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	49.898.569.685	50.045.643.368
Cảng thông quan nội địa	38.482.045.698	38.441.914.698
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	4.350.300.572	4.319.343.966
Chi phí xây dựng dở dang khác	25.338.725.113	23.716.070.625
<b>Cộng</b>	<b>139.830.026.905</b>	<b>138.283.358.494</b>

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

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

	30/06/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>853.449.817.791</b>			<b>824.421.912.761</b>
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	5.627.602.092	527.790	29,34	5.627.602.092
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	17.860.950.931	899.100	29,97	17.677.703.491
Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	5.901.993.221	481.500	42,67	6.264.187.797
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	445.053.454.783	45.080.000	28,00	427.150.150.607
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	14.165.855.544	1.050.000	41,67	13.407.128.300
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	25.971.128.215	1.259.994	36,00	28.141.086.516
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	15.140.000	41,00	151.864.647.590	13.940.000	41,00	139.868.503.284
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.546.277.603	8.622.034	22,00	84.546.277.603
Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.323.087.598	-	25,00	42.323.087.598
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	1.308.100	33,57	9.351.237.657	1.308.100	33,57	9.351.237.657
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	2.399.914	32,00	21.408.757.392	2.399.914	32,00	21.690.122.652
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.375.000	25,00	24.030.532.159	2.275.000	25,00	23.030.532.159
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	525.000	35,00	5.344.293.006	525.000	35,00	5.344.293.005
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>121.674.968.448</b>			<b>74.316.839.536</b>
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước - Nhơn Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	108.290.880.934		80,00	60.932.752.022
Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000



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

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	17.720.919.898	13.070.187.783
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.836.947.049	5.939.240.863
Chi phí phát hành trái phiếu	5.469.492.800	7.653.289.922
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.405.753.239	14.481.341.818
<b>Cộng</b>	<b>38.433.112.986</b>	<b>41.144.060.386</b>

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

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	31.328.594.801	31.930.636.182
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(2.087.428.419)	(858.487.040)
<b>Cộng</b>	<b>29.241.166.382</b>	<b>31.072.149.142</b>

**14. Vay và nợ ngắn hạn**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>170.456.491.155</b>	<b>177.736.655.556</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu (a)	47.874.864.572	48.141.798.190
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Vũng Tàu	-	1.151.706.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (b)	8.269.202.750	8.679.079.510
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn (c)	42.575.016.164	47.617.026.442
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (d)	13.835.348.099	13.209.970.992
Ngân hàng Công thương Việt Nam (e)	3.245.566.185	3.263.450.185
Ngân hàng TMCP An Bình	-	7.495.658.166
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (f)	3.127.538.653	3.366.779.783
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (g)	34.548.585.874	34.900.717.430
Ngân hàng HSBC (h)	7.246.368.858	7.850.868.858
Vay cá nhân	9.734.000.000	2.059.600.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.21)</b>	<b>108.304.880.157</b>	<b>109.924.491.109</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu	2.040.000.000	4.080.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	60.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	46.032.546.823	45.612.157.775
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	232.333.334	232.333.334
<b>Cộng</b>	<b>278.761.371.312</b>	<b>287.661.146.665</b>

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 18.992.427.218 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay tối đa là 12 tháng. Số dư nợ vay là 24.964.437.354 đồng.

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

Hợp đồng tín dụng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 3 tháng. Số dư nợ vay là 918.000.000 đồng.

(b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201000655 ngày 05/04/2011 và hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201200261 ngày 03/05/2012 với hạn mức vay của hai hợp đồng này là 20 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 30/06/2013 là 8.269.202.750 đồng và được đảm bảo bằng tài sản với giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định đã dùng để thế chấp khoản vay này là 20,04 tỷ đồng. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 9 tháng.

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

Hợp đồng vay số LAV2011102926 ngày 05/09/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Nhơn Trạch - Đồng Nai có số dư nợ là 33.221.775.827 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 8.441.415.279 đồng và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 8 tháng.

Hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh khu kinh tế mới Chu Lai với hạn mức là 10 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 30/06/2013 là 9.353.240.337 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 12 tháng.

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

Hợp đồng vay số 6500H1/NHNT có tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 6.829.923.309 đồng.

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

Hợp đồng vay số 01.2012/NHNT-VLXD.DIC ngày 05/12/2012 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Vũng Tàu, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 5.729.770.707 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là thế chấp quyền khai thác khu đất mỏ sét gạch Mỹ Xuân 3, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- (e) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 40-2010/HĐTD-VIETINBANK của Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 3.245.566.185 đồng. Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp khoản vay này và khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam [mục (d) ở trên] là 22.515.074.431 đồng.
- (f) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 30/06/2013 là 3.127.538.653 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất thả nổi tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức là 40 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 30/06/2013 là 34.548.585.874 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng HSBC với hạn mức là 11 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 30/06/2013 là 7.246.368.858 đồng. Khoản vay này và khoản vay ở mục (c) ở trên có tài sản đảm bảo là các khoản nợ phải thu và giá trị thành phẩm tồn kho 500.000USD, chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.

**15. Phải trả người bán**

	<b>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	27.631.047.880	31.987.257.503
Các nhà cung cấp khác	119.964.433.381	143.167.292.643
<b>Cộng</b>	<b>147.595.481.261</b>	<b>175.154.550.146</b>

**16. Người mua trả tiền trước**

	<b>30/06/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	214.861.529.025	243.093.804.122
<b>Cộng</b>	<b>214.861.529.025</b>	<b>243.093.804.122</b>

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

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

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.708.769.825	3.747.269.534
Thuế tiêu thụ đặc biệt	25.726.583	31.612.268
Thuế xuất, nhập khẩu	12.288.520	44.311.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.404.833.605	77.410.122.842
Thuế thu nhập cá nhân	831.834.694	350.467.483
Thuế tài nguyên	1.075.314.005	608.434.176
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.404.636.730	1.181.818.190
Các loại thuế khác	1.156.104.219	653.121.603
<b>Cộng</b>	<b>83.619.508.181</b>	<b>84.027.157.666</b>

**18. Chi phí phải trả**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	41.671.875.000	13.781.250.000
Lãi vay phải trả	8.070.679.796	23.745.054.531
Chi phí xây dựng công trình	1.581.386.972	3.165.851.306
Chi phí phải trả khác	781.360.128	1.208.686.633
<b>Cộng</b>	<b>52.105.301.896</b>	<b>41.900.842.470</b>

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

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.270.599.132	1.833.654.425
Bảo hiểm xã hội	6.591.819.831	5.965.446.642
Bảo hiểm y tế	473.966.217	265.144.242
Bảo hiểm thất nghiệp	195.123.268	107.287.271
Nhận ký quỹ ký cược	2.046.600.000	2.529.200.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979	34.322.722.979
Cổ tức phải trả	74.928.755.480	2.026.982.330
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	129.843.368.293	147.175.602.652
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	24.899.334.215	24.138.033.724
Các khoản phải trả, phải nộp khác	167.538.424.693	182.795.542.581
<b>Cộng</b>	<b>442.110.714.108</b>	<b>401.159.616.846</b>

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

**20. Phải trả dài hạn khác**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	148.944.100.000	85.966.300.000
Phải trả dài hạn khác	43.216.800	43.216.800
<b>Cộng</b>	<b>148.987.316.800</b>	<b>86.009.516.800</b>

**21. Vay và nợ dài hạn**

	30/06/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>537.421.212.114</b>	<b>488.254.911.512</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (a)	8.630.861.275	6.916.208.909
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (b)	4.137.067.327	4.957.067.327
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai (c)	441.703.409.387	406.653.438.983
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (d)	66.464.581.987	66.170.000.905
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP. Vũng Tàu (e)	13.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (f)	3.413.388.889	3.414.388.889
Nợ dài hạn đối tượng khác	71.903.249	143.806.499
<b>Trái phiếu thường phát hành (g)</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>887.421.212.114</b>	<b>838.254.911.512</b>

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

Hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 khoảng 85 tỷ đồng (31/12/2012: 89 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm.

Hợp đồng vay số 01/2013 có hạn mức vay 40 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, CN Bà Rịa - Vũng Tàu. Thời hạn vay và lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, được đảm bảo bằng tài sản. Giấy CN QSD số AD 079614 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT cấp ngày 13/12/2005, tài sản trên đất: Biệt thự Tiên Sa - Giấy chứng nhận Quyền Sở hữu công trình xây dựng số 777472651800108 do Sở xây dựng cấp ngày 01/12/2008. Văn phòng làm việc công ty tại 265 Lê Hồng Phong, P8, TP. Vũng Tàu - GCN Quyền sở hữu công trình xây dựng số 777472652700117 do Sở xây dựng cấp ngày 01/12/2008. Đất tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai - GCN Quyền sử dụng đất số AL 011329 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2007.

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

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

Số dư nợ gốc của bốn hợp đồng trên là 10.670.861.275 đồng, trong đó có 2.040.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn và được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng.

21388  
 CÔNG  
 H NIỆM  
 H VỤ T  
 CHÍNH K  
 À KIỂM  
 NAM V  
 TP. V

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

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

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

Hợp đồng vay số 6500J6/09018/NHNT ngày 31/12/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 36 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 2.774.204.827 đồng.

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

Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, CN 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 30/06/2013 là 622.273.938.377 đồng. Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2013 là 406.225.409.387 đồng. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2014 là 115 tỷ (Dự án Đại Phước GĐI), đến năm 2015 là 190 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII), đến năm 2016 là 210 tỷ (Dự án Đại Phước GĐIII). Theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng, nên được phân loại lại là nợ dài hạn

Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, CN Đồng Nai, Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản của dự án Đồi An Sơn với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 30/06/2013 là: 127.355.152.333 đồng. Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2010, lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc tại ngày 30/06/2013 là 95.000.000.000 đồng và đến hạn trả trong năm 2012. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2013 là 60 tỷ nên được phân loại là nợ ngắn hạn, đến năm 2014 là 35 tỷ nên được phân loại lại là nợ dài hạn (Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng).

Hợp đồng vay số LAV20110252 ngày 21/04/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai với lãi suất theo thời điểm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc là 478.000.000 đồng.

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

Hợp đồng vay số 78/HĐTD/SCB-ĐN/07 ngày 24/07/2007 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 7,2%/năm với thời hạn vay là 96 tháng. Số dư nợ gốc là 75.824.891.210 đồng.

Hợp đồng vay số 09/HĐTD/SCB.ĐN.09 ngày 13/04/2009 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,5%/năm điều chỉnh 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 10 năm. Số dư nợ gốc là 36.672.237.600 đồng.

Trong số dư nợ tại ngày 30 tháng 06 năm 2013 của 2 hợp đồng trên đến hạn trả là 46.032.546.823 đồng nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

PH  
T  
L  
B  
H.C.T.  
TY  
HỮU HẠN  
U VẠN  
Ê TOÁN  
TOÀN  
VIỆT  
Ổ CHÍN



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

24. **Vốn chủ sở hữu**

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

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)	72.278.117.496	70.873.278.727	162.710.445.838
Lãi trong năm trước						24.153.840.113
Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)			
Bán cổ phiếu quỹ		(11.506.868.874)	55.981.286.969			
Trích lập các quỹ				5.115.860.386	5.178.390.450	(18.672.775.763)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>835.035.951.707</b>	<b>-</b>	<b>77.393.977.882</b>	<b>76.051.669.177</b>	<b>168.191.510.188</b>
Tăng vốn trong kỳ	129.977.690.000	(90.987.370.000)				(38.990.320.000)
Lãi trong kỳ						23.338.996.222
Trích lập các quỹ				82.870.249	82.870.249	(7.011.480.995)
Chia cổ tức						(129.997.818.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.429.955.870.000</b>	<b>744.048.581.707</b>		<b>77.476.848.131</b>	<b>76.134.539.426</b>	<b>15.530.887.415</b>

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

	30/06/2013		01/01/2013	
	VND	%	VND	%
Vốn góp của nhà nước	811.112.910.000	56,72	737.375.380.000	56,72
Vốn góp của các đối tượng khác	618.842.960.000	43,28	562.602.800.000	43,28
<b>Cộng</b>	<b>1.429.955.870.000</b>	<b>100</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>100</b>

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

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
Vốn góp tăng trong năm	129.977.690.000	-
Vốn góp cuối năm	1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
Cổ tức đã chia	(129.997.818.000)	-

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	142.995.587	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	142.995.587	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	142.995.587	129.997.818

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

**25. Lợi ích của cổ đông thiểu số**

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

	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
Vốn đầu tư	145.893.806.815	145.110.919.000
Khoản lỗ của cổ đông thiểu số ở công ty con	(55.990.160.943)	(47.866.052.729)
Các quỹ của cổ đông thiểu số	1.587.262.514	1.511.328.329
<b>Cộng</b>	<b>91.490.908.385</b>	<b>98.756.194.599</b>

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

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>332.533.191.543</b>	<b>382.498.463.062</b>
Doanh thu bán hàng	188.852.730.513	223.178.395.170
Doanh thu hợp đồng xây dựng	39.522.433.352	50.376.442.029
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.350.031.651	41.300.641.493
Doanh thu kinh doanh bất động sản	60.807.996.027	67.642.984.370
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>3.436.312.427</b>	<b>1.158.811.413</b>
Giảm giá hàng bán	276.902.103	144.773.449
Hàng bán bị trả lại	2.996.778.278	887.983.448
Thuế tiêu thụ đặc biệt	162.632.046	126.054.516
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>329.096.879.116</b>	<b>381.339.651.649</b>
Doanh thu thuần bán hàng	187.279.025.883	222.959.824.211
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	39.522.433.352	50.376.442.029
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	43.187.399.605	41.174.586.977
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	59.108.020.276	66.828.798.432
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>247.781.679.132</b>	<b>272.441.443.796</b>
	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	92.415.889.345	95.741.376.274
Giá vốn của thành phẩm đã bán	81.187.790.872	100.392.854.914
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	33.641.104.394	42.844.224.193
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	12.468.315.637	12.177.736.915
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	28.068.578.884	21.285.251.500
<b>Cộng</b>	<b>247.781.679.132</b>	<b>272.441.443.796</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>4.710.065.056</b>	<b>20.570.704.485</b>
	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.348.578.975	15.245.389.408
Cổ tức, lợi nhuận được chia	998.262.400	1.456.527.786
Lãi chênh lệch tỷ giá	41.158	1.501.902.216
Lãi chậm thanh toán	361.060.277	2.364.079.119
Doanh thu hoạt động tài chính khác	2.122.246	2.805.956
<b>Cộng</b>	<b>4.710.065.056</b>	<b>20.570.704.485</b>

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

**6. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Lãi tiền vay	18.717.275.927	20.165.799.786
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	44.997.730	590.565.407
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	1.491.505.563
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(4.410.016.916)	(19.459.544.310)
Lỗi do nhượng bán khoản đầu tư	2.779.275.000	-
Chi phí tài chính khác	748.581.670	460.057.566
<b>Cộng</b>	<b>17.880.113.411</b>	<b>3.248.384.012</b>

**7. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Xử lý công nợ không phải trả	-	924.305.936
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	542.246.771	-
Thu thanh lý tài sản cố định	140.618.714	1.012.899.999
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	4.407.892.280	-
Thu nhập khác	1.976.242.473	1.675.827.303
<b>Cộng</b>	<b>7.067.000.238</b>	<b>3.613.033.238</b>

**8. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012
	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	140.514.605	90.525.347
Phạt chậm nộp	481.469.568	1.228.371.235
Phạt do chậm thanh toán	4.643.709	-
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	121.500.000
Chi phí khác	1.355.795.849	2.963.256.559
<b>Cộng</b>	<b>1.982.423.731</b>	<b>4.403.653.141</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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



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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	5.226.894.200	11.558.176.202
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>5.226.894.200</b>	<b>11.558.176.202</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	2.087.428.419	858.487.040
	(256.445.659)	(369.885.775)
<b>Cộng</b>	<b>1.830.982.760</b>	<b>488.601.265</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	23.338.996.222	46.552.267.031
	-	-
	23.338.996.222	46.552.267.031
	142.995.587	142.995.587
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>163</b>	<b>326</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố do Tổng công ty phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu.		
<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	78.177.816.149	116.506.903.488
	65.525.684.351	57.818.957.493
	15.136.923.658	17.137.621.796
	181.171.067.872	349.061.365.575
	24.629.477.756	34.472.934.473
<b>Cộng</b>	<b>364.640.969.786</b>	<b>574.997.782.825</b>

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

<b>Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Giá trị giao dịch</b>	<b>Giá trị khoản phải thu/(phải trả)</b>
<b>Các khoản phải thu về cung cấp hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ</b>			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Công ty liên kết Bê Tông	Công ty liên kết	165.931.838	83.486.975
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	808.700.000	8.700.000
Công ty CP VINA Đại Phước	Công ty liên kết	-	253.449.927.704
Công ty CP Đầu Tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	-	184.855.221.049
Công ty TNHH J& D Đại An	Công ty liên kết	-	93.082.175
Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa	Công ty liên kết	-	380.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	Công ty liên kết	49.043.365.110	-
Công ty TNHH Đại Phước K& D	Đầu tư khác	-	241.877.449.259
<b>Phải thu cổ tức/lợi nhuận</b>			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Công ty liên kết	2.519.988.000	2.519.988.000
<b>Phải thu về lãi vay và nợ gốc</b>			
CN Công ty CP Đầu tư ATA	Cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát	820.739.597	4.659.599.683
<b>Các giao dịch khác</b>			
Công ty CP Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	-	289.962.972
Công ty CP VINA Đại Phước	Công ty liên kết	-	(99.761.450)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	-	(4.044.000)
Công ty TNHH Đại Phước K& D	Đầu tư khác	-	(21.936.000)

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

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Phải trả về mua hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ			
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC) Số 2	Công ty liên kết	30.755.417.345	(23.446.751.545)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	Công ty liên kết	11.712.811.000	(2.582.300.286)
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	(42.900.173)	(1.381.330.859)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du Lịch Thể Thao Vũng Tàu	Đầu tư tài chính khác	-	(220.000.000)
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	Đầu tư tài chính khác	19.370.446.192	4.268.903.883

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

	Từ 01/01/2013 đến 30/06/2013 VND	Từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	687.600.000	511.000.000
Thu nhập của Ban điều hành	2.197.101.347	2.028.160.434
<b>Cộng</b>	<b>2.884.701.347</b>	<b>2.539.160.434</b>

108952  
GẾ  
TRÁCH N  
DỊCH  
TÀI CH  
VÀ N  
NA  
TÂN T -

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

**2. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 30/06/2013	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất VND	Thương mại và dịch vụ VND	Điều chỉnh loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	59.108.020.276	65.463.856.552	85.108.253.583	147.191.853.550	(27.775.104.845)	329.096.879.116
Chi phí bộ phận	(28.068.578.884)	(59.582.527.594)	(81.187.790.873)	(106.717.886.626)	27.775.104.845	(247.781.679.132)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>31.039.441.392</b>	<b>5.881.328.958</b>	<b>3.920.462.710</b>	<b>40.473.966.924</b>	<b>-</b>	<b>81.315.199.984</b>
Chi phí không phân bổ						(69.352.987.826)
Thu nhập tài chính						4.710.065.056
Chi phí tài chính						(17.880.113.411)
Thu nhập khác						7.067.000.238
Chi phí khác						(1.982.423.731)
Lãi từ công ty liên kết, liên doanh						18.547.893.030
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(5.226.894.200)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(1.830.982.760)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>15.366.756.380</b>

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

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 30/06/2012	Kinh doanh bất			Thương mại	Điều chỉnh	Tổng cộng
	động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất VND	và dịch vụ VND	loại trừ VND	
Doanh thu bộ phận	66.828.798.432	94.105.296.159	118.406.129.144	147.205.829.624	(45.206.401.710)	381.339.651.649
Chi phí bộ phận	(21.285.251.500)	(86.573.078.323)	(100.392.854.914)	(109.396.660.769)	45.206.401.710	(272.441.443.796)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>45.543.546.932</b>	<b>7.532.217.836</b>	<b>18.013.274.230</b>	<b>37.809.168.855</b>	-	<b>108.898.207.853</b>
Chi phí không phân bổ						(70.035.721.924)
Thu nhập tài chính						20.570.704.485
Chi phí tài chính						(3.248.384.012)
Thu nhập khác						3.613.033.238
Chi phí khác						(4.403.653.141)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(1.103.417.127)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(11.558.176.202)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						(488.601.265)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>42.243.991.905</b>

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

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND	30/06/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	110.957.650.015	260.287.492.979	110.957.650.015	260.287.492.979
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.017.997.992.465	1.099.114.853.826	1.017.997.992.465	1.099.114.853.826
Đầu tư dài hạn khác	173.988.621.524	175.020.604.609	173.988.621.524	175.020.604.609
<b>Cộng</b>	<b>1.302.944.264.004</b>	<b>1.534.422.951.414</b>	<b>1.302.944.264.004</b>	<b>1.534.422.951.414</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.166.182.583.426	1.125.916.058.177	1.166.182.583.426	1.125.916.058.177
Chi phí phải trả	52.105.301.896	41.900.842.470	52.105.301.896	41.900.842.470
Phải trả người bán và phải trả khác	737.422.913.037	660.490.029.367	737.422.913.037	660.490.029.367
<b>Cộng</b>	<b>1.955.710.798.359</b>	<b>1.828.306.930.014</b>	<b>1.955.710.798.359</b>	<b>1.828.306.930.014</b>

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 30/06/2013 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Tổng Công ty có một số tài sản đảm bảo thế chấp đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng vào ngày 31/12/2012 và vào ngày 30/06/2013 (xem thuyết minh V.5, V.14, V.21). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2012 và vào ngày 30/06/2013.

**5. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**6. Rủi ro thanh khoản**

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

Tổng Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Các khoản vay	278.761.371.312	887.421.212.114	1.166.182.583.426
Phải trả người bán	147.595.481.261		147.595.481.261
Chi phí phải trả	52.105.301.896		52.105.301.896
Phải trả khác	440.840.114.976	148.987.316.800	589.827.431.776
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	287.661.146.665	838.254.911.512	1.125.916.058.177
Phải trả người bán	175.154.550.146		175.154.550.146
Chi phí phải trả	41.900.842.470		41.900.842.470
Phải trả khác	399.325.962.421	86.009.516.800	485.335.479.221

Tổng Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



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

**7. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2012 đến 30/06/2012 đã được kiểm toán và soát xét.

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

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

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

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	64,87	66,25
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	35,13	33,75
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	51,88	49,80
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	48,12	50,20
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,93	2,01
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,65	2,69
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,09	0,21
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,58	13,39
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	4,51	10,42
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,44	1,09
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,30	0,84
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	0,63	1,66

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 15 tháng 08 năm 2013

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú