



TẬP ĐOÀN CÔNG NGHIỆP XÂY DỰNG VIỆT NAM  
TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN  
DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S.C



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

A N N U A L R E P O R T

# 2011

Địa chỉ: 265 Lê Hồng Phong - Phường 8 - Tp. Vũng Tàu  
Tel: 064. 3859248 - Fax: 064. 3560712 - Email: info@dic.vn - Web: www.dic.vn

# Mục lục

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	2
MỤC TIÊU, CHIẾN lược PHÁT TRIỂN VÀ QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN.....	3
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	6
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH .....	14
BÁO CÁO KIỂM SOÁT NỘI BỘ.....	28
GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN THUỘC TỔ HỢP DIC GROUP .....	35
TỔ CHỨC & NHÂN SỰ.....	41
HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI .....	47
THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC .....	47
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT .....	49

## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý Cổ đông!

Năm 2011, nền kinh tế nước ta tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn và thách thức, tỉ lệ lạm phát tăng cao - 18,6%, lãi suất cho vay lên tới 22% -23%/năm. Đặc biệt nguồn vốn tín dụng cho lĩnh vực bất động sản hầu như không có do bị xếp vào nhóm “phi sản xuất” – làm cho thị trường bất động sản tiếp tục bị “đóng băng”, khó khăn này kéo dài trong suốt năm 2011.

Trong bối cảnh như vậy, DIC Corp cũng đã gặp nhiều khó khăn trong công tác bán sản phẩm, thu hồi vốn và tìm kiếm nguồn vốn để mở rộng đầu tư. Với tiềm lực và khả năng về tài chính, DIC Corp vẫn đảm bảo tốt khả năng thanh khoản và không bị sức ép về thanh toán các khoản vay, chi đầu tư, ... trong điều hành, Ban lãnh đạo DIC Corp cũng đã đề ra nhiều giải pháp, sách lược quyết liệt để đối phó với khó khăn. Mặc dù vậy, kết quả hoạt động kinh doanh của DIC Corp đã không đạt được như kỳ vọng.

Bước sang năm 2012, Ban Lãnh đạo DIC Corp nhận định hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn. Do đó, mục tiêu đặt ra là tiếp tục duy trì sự ổn định trong hoạt động của doanh nghiệp, tăng cường lành mạnh về tài chính và thu xếp được các nguồn vốn hợp lí để đầu tư vào các dự án có khả năng tạo ra sản phẩm, thu hồi vốn nhanh. Thận trọng trước những khó khăn của thị trường bất động sản, DIC Corp không đặt mục tiêu tăng trưởng về doanh số, lợi nhuận, các chỉ tiêu kết quả kinh doanh được đặt ra tương đương năm 2011: Doanh thu 698 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế 150 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 115 tỷ đồng. Tuy nhiên, DIC Corp cũng đã chuẩn bị kế hoạch tăng trưởng trên cơ sở những dự án đã có đất sạch để triển khai ngay sau khi Chính phủ có những quyết sách hỗ trợ doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước mở dân tín dụng bất động sản... nhằm mang lại nhiều lợi ích cho doanh nghiệp và cổ đông.

DIC Corp rất mong tiếp tục nhận được sự tín nhiệm, ủng hộ từ Quý Cổ đông và Quý khách hàng. Hội đồng Quản trị, Ban Lãnh đạo và toàn thể CB-CNV DIC Corp cam kết sẽ không ngừng nỗ lực cố gắng để đạt được những kết quả cao hơn trong năm 2012 để DIC Corp luôn phát triển bền vững và mang lại niềm tin của nhà đầu tư, khách hàng.

Trân trọng!



**Chủ tịch Hội đồng quản trị**  
**Nguyễn Thiện Tuấn**

## MỤC TIÊU KINH DOANH

Tối đa hóa lợi nhuận cho Doanh nghiệp và tốc độ tăng trưởng hàng năm trên 20% đồng thời luôn đảm bảo tính thanh khoản một cách ổn định và bền vững

Phát triển thương hiệu DIC ngày càng vững mạnh và tích cực hoàn thiện văn hóa doanh nghiệp đồng thời tham gia các hoạt động thiết thực cộng đồng – vì một môi trường trong lành và sạch đẹp.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

Phát triển các ngành nghề chính như: phát triển các Dự án Khu đô thị mới, các Dự án sản xuất vật liệu xây dựng, các Dự án về phát triển du lịch, xây lắp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh du lịch, kinh doanh bất động sản và xuất nhập khẩu. Phương thức đầu tư đa dạng và linh hoạt.

Tiếp tục đổi mới và phát triển doanh nghiệp theo chiều sâu, đảm bảo cơ cấu hợp lý giữa các ngành nghề.

Không ngừng đổi mới trang thiết bị và công nghệ sản xuất, đồng thời đẩy mạnh việc quảng bá thương hiệu DIC trên thị trường trong nước và quốc tế.

## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

### Tổng quan về DIC Corp

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng có số vốn điều lệ là 8, 2 tỷ đồng. Sau nhiều năm hoạt động, Tổng công ty đã phát triển mạnh mẽ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với 37 thành viên.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng là Tổng Công ty hạng đặc biệt kể từ năm 2010.

Kể từ tháng 7/2010, DIC Corp là đơn vị thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam.

### **Lịch sử hình thành của DIC Corp**

Ngày 15/02/2001, Bộ Xây Dựng ban hành Quyết định số: 223/QĐ-BXD đổi tên Công ty Đầu tư Xây dựng và Dịch vụ Du Lịch thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC CORP). Trên cơ sở đó, DIC CORP đã mạnh dạn đổi mới và hoàn thiện hệ thống sản xuất kinh doanh theo hướng đa ngành nghề với các đơn vị phụ thuộc.

Ngày 01/07/2003 Tổ hợp DIC CORP chính thức chuyển sang mô hình hoạt động “Công ty mẹ - Công ty con”.

Ngày 15/10/2007, Tổng công ty được Bộ Xây Dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa và ngày 26/11/2007 đã tổ chức thành công buổi bán đấu giá 9.056.100 cổ phần lần đầu ra công chúng.

Ngày 13/03/2008 Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng chính thức trở thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với vốn Điều lệ là 370 tỷ đồng, vốn Nhà nước chiếm 65,06%.

Ngày 19/8/2009, Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng thực hiện niêm yết 60.000.000 cổ phiếu trên Sàn giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

Ngày 05/01/2010, Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng tăng vốn lên 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng) và nâng số cổ phiếu niêm yết trên sàn lên 100.000.000 cổ phần.

Ngày 12/01/2010 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số: 52/QĐ – TTg V/v Phê duyệt đề án thí điểm thành lập “Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam”, Tháng 7/2010, DIC CORP chính thức là đơn vị thành viên của Tập đoàn.

Tháng 10 năm 2011, DIC CORP đã thực hiện tăng Vốn Điều lệ lên 1.299.978.180.000 đồng và tăng cổ phần niêm yết tại SGDCKHCM lên 129.997.818 cổ phần; Sau khi tăng vốn, tỷ lệ sở hữu của nhà nước (Tập đoàn Sông Đà) vẫn chiếm tỷ lệ sở hữu 56,72%, tương đương 73.737.538 cổ phần.

### **Ngành nghề kinh doanh của DIC Corp**

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.
- Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng
- Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng, bao gồm lập và thẩm định các dự án đầu tư, khảo sát đo đạc, thiết kế quy hoạch, thiết kế công trình, tư vấn quản lý dự án, tư vấn đấu thầu và hợp đồng kinh tế, tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị công nghệ.
- Sản xuất - kinh doanh các chủng loại vật liệu xây dựng, kinh doanh các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất, kinh doanh xăng dầu.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng, kinh doanh khai thác và vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Kinh doanh dịch vụ nhà đất, khách sạn, du lịch, vận chuyển hành khách du lịch đường thủy, đường bộ; sản xuất, kinh doanh nước giải khát và chế biến thực phẩm.
- Đầu tư tài chính vào các Công ty con và các loại hình doanh nghiệp khác...n

### **Định hướng phát triển đến năm 2015 của DIC\_Corp**

- Tổng giá trị SXKD: 41.700 tỷ đồng, bằng 262,4% Tổng giá trị SXKD thực hiện giai đoạn 2006÷2010.
- Tổng doanh thu: 32.000 tỷ đồng, bằng 255,5% Tổng doanh thu thực hiện giai đoạn 2006÷2010.
- Tổng vốn đầu tư phát triển: 17.600 tỷ đồng, bằng 296,7% Tổng vốn đầu tư thực hiện giai đoạn 2006÷2010.
- Tổng số nợ ngân sách Nhà nước: 2.508 tỷ đồng, bằng 258,2% Tổng số nợ ngân sách Nhà nước giai đoạn 2006÷2010.
- Tổng lợi nhuận: 5.000 tỷ đồng, bằng 224,1% Tổng lợi nhuận thực hiện giai đoạn 2006÷2010.
- Tổng vốn Điều lệ dự kiến đến năm 2015: 2.500 tỷ đồng.

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## I. Tình hình hoạt động Sản xuất kinh doanh năm 2011 :

Năm 2011, nền kinh tế nước ta tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Nền kinh tế thế giới năm 2011 cũng có nhiều biến động tiêu cực, khủng hoảng nợ công Châu Âu (Hy Lạp bị xem như đã vỡ nợ, Bồ Đào Nha, ý,... biểu hiện nhiều nguy cơ), lạm phát toàn cầu, khủng hoảng chính trị Châu Phi... làm thu hẹp thị trường xuất khẩu, thị trường vốn, thị trường lao động và tác động tiêu cực tới nhiều lĩnh vực kinh tế của Việt Nam. Đặc biệt chính sách tiền tệ của Nhà nước (ưu tiên cho sự ổn định vĩ mô) đã gây nên tình trạng căng thẳng thanh khoản trong hệ thống Ngân hàng, tình hình căng thẳng tiền vốn đối với nhiều lĩnh vực trong đó có bất động sản là rất lớn, thị trường bất động sản chưa có nhiều sự khởi sắc, tâm lý nhà đầu tư về bất động sản vẫn còn e ngại.

Cũng như nhiều công ty khác hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, DIC Corp cũng đã gặp nhiều khó khăn, thách thức trong công tác sản xuất kinh doanh trước những ảnh hưởng tiêu cực chung của nền kinh tế và tình trạng không ổn định của thị trường bất động sản trong nước trong mấy năm vừa qua. HĐQT Tổng Công ty đó chủ động đề ra nhiều giải pháp tích cực, quyết liệt ngay từ đầu năm, thể hiện bằng các Nghị quyết kịp thời, đó định hướng và giải quyết triệt để những vấn đề lớn phát sinh trong SXKD về tổ chức nhân sự, đầu tư, tài chính, đối ngoại. Ban Lãnh đạo DIC Corp hợp thống nhất không đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và tăng trưởng đầu tư mục đích là: Tiết kiệm nguồn vốn, hạn chế rủi ro, chỉ sử dụng vốn tự có là chính, kết hợp nguồn vốn tín dụng có thể giải ngân và lợi suất hợp lý, hạn chế thấp nhất việc vay vốn tín dụng lợi suất cao. Ban điều hành Tổng Công ty đó thực hiện triệt để các Nghị quyết của HĐQT bằng việc triển khai nhanh chóng, kịp thời thông qua các cuộc họp giao ban định kỳ, đột xuất, các quyết định kiểm tra, giám sát tại tất cả các đầu mối SXKD của Tổng Công ty trên các địa bàn.

### **Các chỉ tiêu kinh tế năm 2011 của DIC Corp cụ thể như sau:**

- Tổng giá trị vốn giải ngân đầu tư các dự án của Tổng Công ty đạt 855 tỷ đồng/ KH năm 1.052 tỷ đồng, đạt 81,3% kế hoạch.
- Tổng doanh thu hợp nhất đạt 929,7 tỷ đồng/ KH năm 1.300 tỷ đồng, đạt 71,52% kế hoạch.
- Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 116,013 tỷ đồng/KH năm 650 tỷ đồng, đạt 17,85% kế hoạch.
- Tổng doanh thu Công ty mẹ DIC Corp đạt 482 tỷ đồng/ KH năm 1.230 tỷ đồng, đạt 39,2% kế hoạch.
- Tổng lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ DIC Corp đạt 102 tỷ đồng/KH năm 500 tỷ đồng, đạt 20,4% kế hoạch.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp năm 2011 chưa hoàn thành vượt mức kế hoạch là do các nguyên nhân sau:

## 1. Các nguyên nhân khách quan

Tăng trưởng kinh tế suy giảm trên phạm vi toàn quốc và quốc tế làm ảnh hưởng đến giá trị tăng trưởng của DIC Corp.

Chính sách tiền tệ hạn chế cho vay đối với hoạt động đầu tư bất động sản, lãi suất cao khiến cho việc huy động vốn của DIC Corp gặp nhiều khó khăn.

Một số chính sách của Nhà nước liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp như về bồi thường GPMB, thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động kinh doanh bất động sản (Nghị định 69&71...). Đồng thời thị trường bất động sản có nhiều biến động thất thường làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của DIC Corp.

## 2. Các nguyên nhân chủ quan

### 2.1 Đối với công tác đầu tư:

- Việc triển khai một số dự án còn chậm, chưa đáp ứng theo yêu cầu tiến độ thực hiện dự án trọng điểm.
- Việc đôn đốc đơn vị tư vấn chưa hoàn thành các hồ sơ liên quan đến thủ tục chuẩn bị đầu tư, khởi công... theo tiến độ, dẫn đến các công tác, thi công, đầu tư dự án chưa đạt như mong muốn của Hội đồng quản trị.

### 2.2 Đối với công tác điều hành, tổ chức sản xuất:

- Việc ban hành quy chế phân cấp quản lý đầu tư, kinh doanh, quan hệ quản lý điều hành giữa Công ty mẹ và các công ty con, công ty liên kết vẫn chưa được hoàn thiện đầy đủ và triệt để.
- Còn thiếu sự phối hợp chặt chẽ, nhịp nhàng giữa các bộ phận.

### 2.3 Đối với công tác kinh doanh:

- Công tác kinh doanh: Kế hoạch kinh doanh, tiếp thị, quảng bá sản phẩm và khuyến khích thương hiệu của DIC Corp tại một số dự án lớn như Đại Phước, Khu Trung tâm đô thị Chí Linh, Lakerside...chưa thực hiện tốt.
- Công tác thu hồi vốn đối với các hợp đồng kinh doanh còn chậm.

## II. Hoạt động của Hội đồng quản trị DIC Corp

Trong năm 2011, Hội đồng quản trị đã tiến hành 27 cuộc họp (là năm mà Hội đồng quản trị phải tổ chức nhiều nhất các cuộc họp so với trước đây), ban hành 34 Nghị quyết phù hợp với các quy chế và quy định của Nhà nước và Điều lệ DIC Corp để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của DIC Corp.

Đối với các Công ty cổ phần có phần vốn góp của DIC Corp, Hội đồng quản trị cử người có kinh nghiệm và có chuyên môn phù hợp tham gia Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát tại các Công ty này. Đồng thời thường xuyên theo dõi, nắm bắt và có ý kiến chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty.

**Hội đồng quản trị DIC Corp đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:**

- Công tác tổ chức sản xuất để thực hiện kế hoạch SXKD năm 2011 của DIC Corp.
- Công tác kinh doanh, thu hồi vốn tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển các dự án của DIC Corp.
- Sửa đổi và hoàn thiện các quy chế quản trị, quy chế (quản lý, điều hành nội bộ DIC Corp; Quy chế về mối quan hệ quản lý điều hành giữa Công ty mẹ và các Công ty con).
- Công tác xây dựng chiến lược phát triển, mục tiêu chiến lược và kế hoạch đầu tư xây dựng sản xuất kinh doanh của DIC Corp.
- Công tác thiết kế, quy hoạch, chất lượng sản phẩm và ký kết hợp đồng.
- Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho ĐHĐCĐ.

### **III. Kết quả giám sát đối với ban điều hành**

Hiện nay, cứ 5/6 thành viên của HĐQT tham gia vào Ban điều hành của Tổng Công ty (bao gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng), vì vậy việc xây dựng và triển khai các Nghị quyết của HĐQT luôn được thuận lợi và kịp thời, sát với tình hình hoạt động của Tổng Công ty. Qua quá trình giám sát, HĐQT đánh giá Ban điều hành đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, đáp ứng được yêu cầu thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Cụ thể: Ban điều hành đã triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các Nghị quyết của HĐQT; kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT; đề xuất các kế hoạch kinh doanh và những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý Tổng Công ty; năng động, chủ động, sáng tạo trong công tác điều hành tổ chức hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi trách nhiệm, quyền hạn được giao.

Trong năm 2012, Hội đồng quản trị sẽ tăng 1 thành viên chuyên trách (vị trí Chủ tịch Hội đồng quản trị), thôi không tham gia vào Ban điều hành của Tổng Công ty, đảm bảo tỷ lệ tối thiểu 1/3 thành viên của HĐQT độc lập.

### **IV. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo SXKD năm 2012**

**Các chỉ tiêu chủ yếu, định hướng hoạt động năm 2012 của DIC Corp:**

- Tổng doanh thu: 698 tỷ đồng;
- Tổng vốn đầu tư phát triển: 761 tỷ đồng;
- Lợi nhuận sau thuế: 115 tỷ đồng;
- Cổ tức và cổ phiếu thưởng : 22%.

## 1. Đánh giá các yếu tố bên ngoài

### 1.1. Những thuận lợi:

- Nền kinh tế thế giới có dấu hiệu hồi phục, việc phục hồi của nền kinh tế thế giới sẽ tạo thuận lợi cho sự duy trì đà phát triển ổn định của Việt Nam,
- Kỳ vọng thị trường bất động sản năm 2012 sẽ tạo đáy trong Quý II, và phục hồi mạnh mẽ vào Quý III, IV, tạo ra nhiều cơ hội thu hút nhà đầu tư khi các kênh vàng, ngoại tệ không còn hấp dẫn và bị thu hẹp bởi chính sách quản lý của Nhà nước.
- Tác động tích cực của đầu tư Nhà nước vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực Quận 9, Nhơn Trạch, Đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây... sẽ làm tăng lợi thế của các dự án của DIC Corp tại khu vực này.
- Môi trường chính trị, pháp lý trong nước ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp an tâm sản xuất kinh doanh.

### 1.2. Khó khăn:

- Những bất ổn của nền kinh tế cũng như chính sách vĩ mô chưa ổn định của Nhà nước khiến các nhà đầu tư trở nên e dè, cẩn trọng và chật chẽ trong việc sử dụng nguồn vốn đầu tư.
- Các chính sách về thuế và các chính sách liên quan đến lĩnh vực bất động sản của Nhà nước sẽ ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực bất động sản.
- Sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt giữa các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản.

## 2. Phương hướng nhiệm vụ và chỉ đạo thực hiện KHSXKD

Để thực hiện các mục tiêu, kết quả SXKD năm 2012 của DIC Corp, đề nghị Đại hội đồng Cổ đông thông qua phương hướng nhiệm vụ và phương hướng chỉ đạo hoạt động SXKD năm 2012 của Hội đồng quản trị DIC Corp với một số mục tiêu chính như sau:

### 2.1 Chỉ đạo công tác điều hành và tổ chức sản xuất:

- Chỉ đạo thực hiện phương án tái cấu trúc doanh nghiệp của DIC Group, bao gồm kế hoạch tái cấu trúc Công ty mẹ (DIC Corp), Công ty con, công ty liên danh và các khoản đầu tư tài chính khác theo hướng tinh gọn, giảm đầu mối, đảm bảo hiệu quả.
- Tiếp tục sắp xếp tinh giản và tuyển dụng để xây dựng bộ máy DIC Corp, đảm bảo gọn nhẹ, đủ điều kiện quản lý, điều hành các công ty con, công ty liên kết.
- Xây dựng chiến lược, định hướng trở thành doanh nghiệp chuyên ngành đầu tư bất động sản, khu đô thị mới và khu công nghiệp trong Tập đoàn Công nghiệp xây dựng Việt Nam nhằm khai thác các nguồn lực hiệu quả cao nhất.

- Tập trung việc rà soát, chỉnh sửa, phê duyệt và ban hành các quy chế, quy định nội bộ của DIC Corp cũng như quy chế quản lý đối với các Công ty con, người đại diện phần vốn tại các Công ty con để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành sản xuất kinh doanh.

## **2.2 Chỉ đạo công tác đầu tư:**

- Nghiên cứu xây dựng chiến lược thị trường, chiến lược sản phẩm đối với từng dự án, khu vực và từng giai đoạn kinh doanh đến năm 2015, tầm nhìn đến năm 2025.
- Tập trung chủ đạo vào công tác thực hiện bồi thường GPMB, đầu tư hạ tầng kỹ thuật để sớm khai thác dự án theo kế hoạch; hoàn thiện thiết kế, thi công các công trình đang khai thác và sẽ tạo nguồn thu, mang lại hiệu quả kinh doanh trong năm 2012 và ổn định hàng năm tiếp theo theo đúng kế hoạch kinh doanh.
- Tiếp tục thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản, khu đô thị mới tại các khu vực chiến lược, tạo cơ sở phát triển ổn định về dài hạn.
- Công tác đầu tư tài chính: Rà soát lại danh mục đầu tư tại các công ty đã tham gia góp vốn nhằm bảo toàn và phát huy hiệu quả vốn đã đầu tư tại các doanh nghiệp khác. Chấn chỉnh hoạt động của Người đại diện vốn DIC Corp, nâng cao tính chủ động cũng như tinh thần trách nhiệm Người Đại diện vốn.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước có kinh nghiệm quản lý và năng lực tài chính để phát triển các dự án thương mại, dịch vụ, tạo nguồn thu ổn định hàng năm cho DIC Corp.

## **2.3 Chỉ đạo công tác kinh doanh:**

- Tập trung chỉ đạo công tác kinh doanh dự án Khu đô thị Chí Linh, Cao ốc Thủy Tiên, Tổ hợp Chung cư, văn phòng – Khách sạn cao cấp Phoenix, Khu Đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Khu dân cư Nam Vĩnh Yên, Khu dân cư Hiệp Phước, ATA Phú Mỹ... để đảm bảo có hiệu quả cao, tạo nguồn vốn đầu tư cho các dự án khác.
- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quảng bá hình ảnh các dự án, hình ảnh của DIC Corp nhằm khẳng định thương hiệu DIC Corp trên thị trường BĐS Việt Nam và quốc tế.
- Xây dựng phương án quản lý, vận hành các Khu đô thị mới, khu dân cư đồng bộ, khoa học nhằm phục vụ tốt nhất nhu cầu của khách hàng, góp phần nâng cao uy tín của DIC Corp đồng thời tạo điều kiện cho công tác kinh doanh các dự án của DIC Corp đạt hiệu quả cao nhất.

## **2.4 Chỉ đạo công tác kinh tế, kế hoạch:**

- Căn cứ chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm được ĐHĐCĐ thông qua, HĐQT giao nhiệm vụ cho bộ máy điều hành DIC Corp cụ thể đến từng mục tiêu. Hàng quý, tổ chức kiểm điểm việc thực hiện giá trị SXKD đã giao, gắn việc hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch với chế độ, quyền lợi của bộ máy điều hành và CBCNV.

- Tăng cường chỉ đạo, giám sát đối với các Người đại diện phần vốn của DIC Corp tại các Công ty con trong việc thực hiện Kế hoạch SXKD của từng đơn vị đã được phê duyệt.

## **2.5 Chỉ đạo công tác tài chính - kế toán:**

- Đảm bảo đủ nguồn vốn cho các dự án đầu tư của Công ty mẹ và các Công ty con, không để chậm tiến độ triển khai các dự án, đặc biệt là các dự án trọng điểm.
- Xem xét phương án huy động vốn hợp lý để đảm bảo cân đối đủ nguồn vốn cho DIC Corp. Làm việc với một số Ngân hàng, tổ chức tài chính, các công ty tài chính để thu xếp, tài trợ vốn cho các dự án của DIC Corp.
- Chỉ đạo xây dựng tốt mối quan hệ cổ đông nhằm gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp một cách minh bạch và hiệu quả. Đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của DIC Corp sao cho có tích lũy để ổn định, có tăng trưởng và phát triển vững chắc.
- Với những định hướng cụ thể trên, trong năm 2012 Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục tăng cường việc chỉ đạo, giám sát chặt chẽ hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của DIC Corp, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động điều hành SXKD của DIC Corp đạt được các mục tiêu kế hoạch đề ra. Hội đồng quản trị DIC Corp sẽ tiếp tục đôn đốc, giải quyết triệt để và cương quyết xử lý, khắc phục những vấn đề còn tồn tại... theo các quy định, quy chế nội bộ của DIC Corp và pháp luật Nhà nước. (sẽ update so lieu khi co bctc 2011)

## **V. Cơ hội và thách thức**

Năm 2011 đã chứng kiến sự rung lắc dữ dội của ngành Bất động sản trong bức tranh tổng thể của nền kinh tế: hàng loạt các dự án đang xây dựng phải tạm ngừng, giá bất động sản giảm mạnh nhưng vẫn khó chuyển nhượng... Sự tuột dốc nhanh của thị trường Bất động sản đã gây tác động tiêu cực đến hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành. Nhiều công ty bất động sản thua lỗ, hoạt động kinh doanh bế tắc, giá cổ phiếu của nhóm ngành bất động sản sụt giảm sâu.

Bước sang năm 2012, Chính phủ tiếp tục chính sách thắt chặt tín dụng. Tuy thoát khỏi nhóm "hạn chế", nhưng bất động sản vẫn trong diện "không khuyến khích" cho vay. Theo nhận định của các chuyên gia kinh tế, năm 2012 sẽ tiếp tục là một năm khó khăn, đặc biệt với thị trường bất động sản. Khi bài toán vốn chưa được giải quyết và những nỗ lực về tái cơ cấu nền kinh tế đang trong tiến trình thực hiện (trong đó có hệ thống ngân hàng), thì chưa thể kỳ vọng về sự khởi sắc mạnh mẽ của ngành Bất động sản trong năm nay.

Trước tình hình khó khăn của nền kinh tế, đòi hỏi DIC Corp phải nhạy bén, phản ứng kịp thời với tình hình thị trường cũng như có những hoạch định hợp lý, đảm bảo cho hoạt động kinh doanh, đầu tư... đem lại lợi nhuận. Cụ thể, DIC Corp cần đưa ra những chiến lược kinh doanh phù hợp, linh hoạt để mở nút cho việc giải

ngân của khách hàng được thuận lợi, hiệu quả hơn; Ngoài những dự án đang thực hiện phải được kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo đầu ra, DIC Corp cần triển khai những dự án đầu tư mới, khả thi, khả năng hoàn vốn nhanh; đảm bảo các chỉ số sức khỏe tài chính ổn định, lành mạnh.

Ban lãnh đạo DIC Corp xác định và nhận thức được những thách thức, khó khăn, không chỉ riêng DIC Corp mà của ngành Bất động sản nói chung. Từ đầu năm 2012, DIC Corp đã đồng loạt triển khai nhiều giải pháp tích cực, quyết liệt, rà soát lại chiến lược 2011 – 2015 (cập nhật những khó khăn, thách thức, bổ sung những giải pháp phù hợp) để doanh nghiệp có thể phát triển ổn định, bền vững.

## **VI. Các lợi thế của DIC CORP so với các đơn vị cùng ngành:**

Là một trong những doanh nghiệp có quỹ đất sạch lớn, có nhiều dự án phát triển bất động sản gói đầu, đảm bảo nguồn thu ổn định qua các năm.

DIC Corp hiện đã được phê duyệt và cấp phép đầu tư nhiều dự án lớn, cùng với đặc thù kinh doanh phát triển khu đô thị mới, gần trung tâm, thành phố lớn, giao thông thuận lợi, tạo ra các sản phẩm thị trường đa dạng, giá thành thấp có sức cạnh tranh cao.

Có tiềm lực tài chính, tình hình tài chính lành mạnh cùng với đội ngũ cán bộ có nhiều kinh nghiệm trong việc quản lý và thực hiện các dự án phát triển bất động sản.

DIC Corp có uy tín và kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực đầu tư, khai thác dự án quy hoạch khu đô thị và xây dựng nhà cao tầng, từ đó đã tạo dựng được mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng cũng như các cơ quan ban ngành.

## VII. Quản trị rủi ro của DIC Corp

Các yếu tố rủi ro	Tác động đến hoạt động của DIC Corp	Các biện pháp quản trị rủi ro
<p>Sự thay đổi của chính sách pháp luật, cụ thể như:</p> <p>Nghị định 69/2009/NĐ-CP Nghị định 71/2010/NĐ-CP Thông tư 16/2010/TT-BXD</p>	<p>Đã tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Làm cho giá đất đền bù tăng.</li> <li>• Gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc huy động vốn khi làm dự án.</li> <li>• Gây tâm lý cho khách hàng khi chuyển nhượng phần vốn góp khó.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Giao nhiệm vụ cho Phòng Kế hoạch – Phát triển dự án theo dõi các chính sách của pháp luật.</li> <li>• Xây dựng tiến độ thực hiện dự án nhanh hơn, giúp cho khách hàng có thể chuyển nhượng phần vốn góp khi có nhu cầu, theo đúng qui định của pháp luật.</li> </ul>
<p>Khi các nguồn tài chính từ các đối tác giải ngân chậm</p>	<p>Tác động đến tiến độ thực hiện dự án.</p>	<p>Xây dựng phương án vốn và phương án dự phòng vốn cho dự án trước khi đầu tư.</p>
<p>Sự trượt giá trên thị trường do lạm phát tăng</p>	<p>Biến động giá nguyên vật liệu làm giá vốn hàng bán tăng, làm giảm lợi nhuận của Công ty.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Giá cả vật liệu tăng đẩy chi phí sử dụng vốn lên cao.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khi tính suất đầu tư dự án, tính đến các yếu tố trượt giá trên thị trường.</li> <li>• Chọn lựa các đối tác cung cấp vật tư ổn định, có uy tín.</li> </ul>
<p>Chính sách thắt chặt tín dụng, lãi suất ngân hàng tăng.</p>	<p>Chi phí tài chính tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.</p>	<p>Tạo mối quan hệ tốt với nhiều Ngân hàng và các đối tác có nguồn tài chính mạnh.</p>
<p>Khâu giải phóng mặt bằng chậm, do chính quyền địa phương không tích cực trong việc hỗ trợ doanh nghiệp giải phóng mặt bằng dự án.</p>	<p>Làm chậm tiến độ thực hiện dự án, làm chậm thu hồi vốn đầu tư.</p>	<p>Tập trung đầu tư đẩy nhanh tiến độ những dự án đang còn dở dang để hoàn thành sớm, thu hồi vốn nhanh.</p> <p>Đối với những dự án chuẩn bị đầu tư: Ưu tiên đầu tư trước những dự án như sau: Dự án khi phân tích, đánh giá hiệu quả đầu tư có mức sinh lời cao, để thu hồi vốn; dự án hiện đã có đất sạch thời gian đầu tư ngắn, thu hồi vốn nhanh; dự án được cơ quan chính quyền địa phương cam kết hỗ trợ công tác đền bù giải phóng mặt bằng sớm.</p>
<p>Khi thị trường bất động sản đóng băng thời gian quá dài.</p>	<p>Khó chuyển nhượng sản phẩm, chậm tiến độ thu hồi vốn để tái đầu tư, chi phí lại vay tăng, làm giảm lợi nhuận của doanh nghiệp.</p>	<p>Nghiên cứu, đánh giá thị trường thường xuyên để đưa ra các chiến lược kinh doanh và đầu tư linh hoạt, hợp lý, đúng thời điểm.</p>

# BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

## PHẦN I:

### KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2011

#### I. Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2011

ĐHCD thường niên Tổng Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng tổ chức ngày 14/04/2011, các cổ đông đã thông qua Nghị quyết và ủy quyền cho HĐQT tổ chức triển khai thực hiện hệ thống chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2011, gồm các chỉ tiêu chính như sau:

1. **Tổng doanh thu:** 1.230 tỷ đồng, tăng trưởng 11% so với thực hiện năm 2010
2. **Tổng vốn đầu tư phát triển:** 1.052 tỷ đồng, tăng trưởng 7,5%, trong đó:
  - Đầu tư các dự án nhóm 1: 488,2 tỷ đồng;
  - Đầu tư các dự án nhóm 2: 230,11 tỷ đồng;
  - Đầu tư các dự án nhóm 3: 137,75 tỷ đồng;
  - Đầu tư các dự án nhóm 4: 12 tỷ đồng;
  - Thanh toán dự án hoàn thành (Lakeside): 91,91 tỷ đồng;
  - Đầu tư tài chính: 91,72 tỷ đồng.
3. **Tổng lợi nhuận trước thuế:** 650 tỷ đồng.
4. **Chia cổ tức:** 30% mệnh giá cổ phần.
5. **Vốn điều lệ:** 1.300 tỷ đồng (tăng 300 tỷ đồng so với năm 2010).

#### II. Tổng kết công tác đầu tư, kinh doanh năm 2011

##### A. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

Cụ thể hóa kế hoạch đầu tư từ Nghị quyết ĐHCĐ, Tổng Công ty đã thực hiện rà soát phân tích từng dự án về: Hiệu quả, nguồn thu, nhu cầu vốn trong năm 2011, trong đó: Ưu tiên vốn cho các dự án nhóm 1 trọng điểm có doanh thu, điều tiết vốn hợp lý cho các dự án nhóm 2 có nguồn thu nhưng ở dạng dự phòng và các dự án nhóm 3 đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Kết quả thực hiện như sau:

Tổng vốn đầu tư phát triển đã giải ngân: 855,156 tỷ đồng, đạt 81,2% Kế hoạch năm - 1.052 tỷ đồng, trong đó:

- Đầu tư phát triển dự án: 654,690 tỷ đồng;
- Đầu tư tài chính: 200,466 tỷ đồng.

## 1. Về đầu tư phát triển dự án

### 1.1 Các dự án nhóm 1

Năm 2011, giải ngân tại dự án nhóm 1 là 583,2 tỷ đồng. Tổng Công ty đã tập trung đủ vốn, đáp ứng nhu cầu thanh toán kịp thời. Ngoài việc thanh toán hết giá trị công trình chuyên tiếp, còn tạm ứng vốn theo đề nghị của nhà thầu, tạo điều kiện thuận lợi cho các đơn vị thi công đẩy mạnh tiến độ xây dựng công trình trọng điểm.

Để tạo nguồn thu tại các dự án đã đủ điều kiện chuyển nhượng sản phẩm: Trước tình hình thị trường bất động sản trầm lắng, Tổng Công ty đã thực hiện cơ chế chuyển nhượng linh hoạt đối với căn hộ chung cư và đất đã có hạ tầng bằng cơ chế trả chậm không tính lãi, giãn tiến độ thanh toán, tặng quà nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả và đúng pháp luật. Kết quả thực hiện các dự án nhóm 1 được tóm tắt như sau:

- Hạ tầng Khu trung tâm Chí Linh và các dự án thành phần

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân 183 tỷ đồng. Tổng Công ty đã thi công hoàn chỉnh hệ thống thoát nước, vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ được giao mặt bằng. Thanh toán tiếp giá trị công trình năm trước chuyển sang gồm: Cụm chung cư Lakeside, công viên cây xanh và các hạng mục hạ tầng khác. Thanh toán sát tiến độ công trình thi công năm 2011. Chi trả 100% kinh phí đền bù và hỗ trợ cho các hộ dân phải di dời. Các dự án thành phần Tổ hợp DIC Phoenix đã hoàn chỉnh phần móng và sàn tầng hầm.

Đối với Chung cư 16 tầng Lakeside: Tổng Công ty đã vận dụng cơ chế linh hoạt, không tính lãi suất trả chậm từ 2 đến 3 năm cho từng đối tượng khách hàng. Năm 2011, đã chuyển nhượng 262 căn hộ chung cư Lakeside, số còn lại là 54 tiêu thụ hết trong Quý I/2012.

- Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân tại dự án là 138 tỷ đồng. Tổng Công ty đã hoàn thành công tác san nền và cắm mốc thực địa tại bốn phân khu (1,3,7,8). Các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đồng loạt được thi công, gồm: Đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước, nhà máy nước ngầm, trạm điện, trạm biến áp, hệ thống đường dây tải điện trung thế, hạ thế. Ngoài việc đẩy mạnh tiến độ thi công công trình, Tổng Công ty tập trung thu hồi công nợ đến hạn giá trị đất có hạ tầng đã chuyển giao cho các nhà đầu tư trước năm 2011.

- Khu biệt thự An Sơn, thành phố Đà Lạt, Lâm Đồng

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân 21,7 tỷ đồng. Tổng Công ty đã hoàn thành các hạng mục san nền kè chắn và tiếp tục thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, đồng thời chuẩn bị xây thô công trình theo thiết kế mẫu. Công tác thu tài chính đầu năm 2012, theo thỏa thuận với các nhà đầu tư và khách hàng đã được chuẩn bị.

- Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân 240,5 tỷ đồng. Tổng Công ty đã hoàn thành công tác đền bù giải tỏa trên tổng diện tích 105,1 ha. Tại phân khu 1 (65 ha) các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đang được tập trung xây dựng. Nhà điều hành BQL dự án đã được đưa vào sử dụng. Tổng công ty đã thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng kinh doanh với Nhà đầu tư cấp II (diện tích 12 ha) doanh số 670 tỷ đồng.

Trong năm còn có nhiều nhà đầu tư khác đến tiếp cận với mục đích tham gia xây dựng dự án thành phần.

## 1.2 Các dự án nhóm 2

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân 67,5 tỷ đồng. Tổng Công ty đã chủ động điều tiết vốn và giải ngân hợp lý đối với nhóm dự án này để đảm bảo tiến độ xây dựng hạ tầng và hội đủ điều kiện công bố thông tin về chuyển nhượng sản phẩm. Trong đó:

- Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Vốn đầu tư đã giải ngân 6,4 tỷ đồng.

Năm 2011, Tổng Công ty đã tổ chức thi công các tuyến đường nội bộ, hệ thống thoát nước và nhiều hạng mục hạ tầng khác của dự án. Tạo tiền đề cơ bản để năm 2012, dự án hội đủ điều kiện chuyển nhượng sản phẩm cho khách hàng.

- Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa - Vũng Tàu

Vốn đầu tư đã góp 11,652 tỷ đồng, thuộc danh mục đầu tư tài chính.

Năm 2011, Tổng Công ty đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng. Hoàn thành cơ bản các hạng mục đường nội bộ, hệ thống thoát nước, cấp điện, cây xanh công viên. Cuối năm 2011, đã công bố thông tin chuyển nhượng sản phẩm trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Khu dân cư thương mại phường 4 thị xã Vị Thanh, Hậu Giang

Vốn đầu tư đã giải ngân 40,7 tỷ đồng.

Năm 2011, Tổng Công ty đã hoàn thành công tác chi trả bồi thường trên diện tích 60 ha, khi điều kiện thuận lợi sẽ đầu tư hạ tầng.

- Cao ốc Thủy Tiên, thành phố Vũng Tàu

Vốn đầu tư đã giải ngân 20,4 tỷ đồng.

Năm 2011, Tổng Công ty đã hoàn thành các hạng mục phần ngầm của công trình và xây thô đến sàn tầng 3. Dự án đã hội đủ điều kiện công bố thông tin về chuyển nhượng sản phẩm.

## 1.3 Các dự án nhóm 3 – Nhóm chuẩn bị đầu tư

Năm 2011, tại 07 dự án thuộc nhóm 3, DIC Corp giải ngân 4 tỷ đồng, thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư, là các dự án sau:

- Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Khu chung cư kết hợp dịch vụ Thăng Long, Tp. Vũng Tàu;
- Khu du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Khu đô thị du lịch Phương Nam, huyện Long Điền, Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Khu dân cư và Bệnh viện Đa khoa Vĩnh Thanh, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Khu Du lịch An Hải, huyện Côn Đảo, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Khu đô thị mới cảng An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

## 2. Về đầu tư tài chính

Năm 2011, vốn đầu tư đã giải ngân 200,466 tỷ đồng. Tổng Công ty tiếp tục đầu tư vốn vào các doanh nghiệp SXKD hiệu quả, lợi nhuận cao, lĩnh vực chính, khả năng phát triển lâu dài. Đồng thời kiên quyết thoái vốn ra khỏi các doanh nghiệp SXKD kém hiệu quả, trái ngành nghề. Mục tiêu là sử dụng đồng vốn của cổ đông hiệu quả, có lợi tức cao nhất.

Tổng vốn đầu tư tài chính đến 31/12/2011 là 1.442,687 tỷ đồng (chưa tính dự phòng giảm giá 90,1 tỷ đồng) trong đó:

- Đầu tư vào các Công ty con : 347,979 tỷ đồng;
- Đầu tư vào các Công ty liên kết : 830,802 tỷ đồng;
- Đầu tư vào Công ty liên doanh : 52,794 tỷ đồng;
- Đầu tư dài hạn khác : 211,112 tỷ đồng.

## 3. Nhận xét, đánh giá công tác đầu tư phát triển năm 2011

Năm 2011, là năm cực kỳ khó khăn đối với hầu hết các Doanh nghiệp Việt Nam nói chung và đặc biệt khó khăn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói riêng do ảnh hưởng từ chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ; Các tổ chức tín dụng không tiếp tục tài trợ vốn để đầu tư phát triển các dự án mới, thắt chặt điều kiện giải ngân đối với các Hợp đồng tín dụng đã ký kết, tăng lãi suất cho vay.

Ban Lãnh đạo DIC Corp họp thống nhất không đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và tăng trưởng đầu tư mục đích là: Tiết kiệm nguồn vốn, hạn chế rủi ro, chỉ sử dụng vốn tự có là chính, kết hợp nguồn vốn tín dụng có thể giải ngân và lãi suất hợp lý, hạn chế thấp nhất việc vay vốn tín dụng lãi suất cao. Vì vậy, công tác đầu tư năm 2011, cả về giải ngân và tiến độ được đánh giá là thắng lợi, hiệu quả, phù hợp với SXKD của Tổng Công ty, phù hợp với tình hình kinh tế xã hội chung của cả nước.

## B. KẾT QUẢ KINH DOANH

Thực hiện Kế hoạch SXKD từ Nghị quyết ĐHCĐ, Tổng Công ty đã cụ thể hóa và triển khai quyết liệt kế hoạch nguồn thu năm 2011 từ chuyển nhượng BĐS, dự án cấp II, thu hồi nợ đến hạn, lãi suất, cổ tức được chia. Trong hoàn cảnh chính sách tài chính thắt chặt, khách hàng, nhà đầu tư đều bị áp lực khi đến hạn thanh toán, nhiều doanh nghiệp đã tuyên bố phá sản.

Trước nhiều diễn biến bất lợi, chi phối, HĐQT Tổng Công ty đã triệu tập ĐHCĐ bất thường tháng 11/2011 theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, để điều chỉnh giảm chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận. Nguyên nhân điều chỉnh là một thực tế khách quan. Tuy nhiên, do cổ đông Nhà nước nắm giữ 56,7% cổ phần có quyền biểu quyết không tán thành, vì vậy hệ thống chỉ tiêu Kế hoạch SXKD ĐHCĐ thông qua tháng 4/2011 vẫn được giữ nguyên để chỉ đạo, điều hành và công bố thông tin cho cả năm 2011.

Tuy không điều chỉnh Kế hoạch SXKD, nhưng để chia sẻ khó khăn cùng khách hàng, doanh nghiệp, Tổng Công ty đã vận dụng các giải pháp giãn nợ, cơ chế trả chậm không lãi suất, không đặt chỉ tiêu tăng trưởng và phải hoàn thành kế hoạch doanh thu lợi nhuận bằng mọi giá. Vì vậy, chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm 2011

thực hiện có giảm do nguyên nhân khách quan, nhưng phù hợp với tình hình chung của đất nước, phù hợp với tình hình SXKD của Tổng Công ty.

Năm 2011, Tổng Công ty không đặt mục tiêu tăng trưởng về sản lượng, doanh số mà tập trung phần đầu để có lợi nhuận, bảo toàn vốn, bảo đảm quyền lợi các nhà đầu tư đang nắm giữ cổ phiếu DIG.

Các chỉ tiêu chính về kết quả SXKD đạt được năm 2011 như sau:

**1. Tổng doanh thu năm 2011:** Thực hiện 482,2 tỷ đồng, trong đó: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: 335,22 tỷ đồng; Doanh thu hoạt động tài chính: 146,57 tỷ đồng; Doanh thu khác: 0,41 tỷ đồng.

**2. Tổng lợi nhuận sau thuế:** Thực hiện 102,05 tỷ đồng.

**3. Dự kiến cổ tức và cổ phiếu thưởng:** tỷ lệ 13%, trong đó: tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt 10%, tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn thặng dư 3%.

#### **4. Nhận xét, đánh giá công tác SXKD năm 2011 của Tổng Công ty**

Năm 2011 là một năm, theo đánh giá là năm khó khăn nhất từ năm 1991 trở lại đây, tức là trong 20 năm gần đây, thể hiện ở chỗ là mục tiêu lạm phát Quốc hội đề ra là 7% nhưng thực hiện khoảng 18%; Về mục tiêu tăng trưởng đề ra là 7,5%, thực hiện 5,9%. Năm 2011 cũng là lần đầu tiên mà số doanh nghiệp của Việt Nam tuyên bố phá sản được công bố là trên 50.000 doanh nghiệp, đầu năm 2012, số lượng doanh nghiệp phá sản vẫn đang gia tăng. Kinh tế thế giới tiếp tục suy thoái đã kéo theo rất nhiều bất lợi.

Vì vậy, triển khai hệ thống chỉ tiêu Kế hoạch SXKD các cổ đông đã giao cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành tổ chức thực hiện là rất nặng nề. Tuy nhiên, trong hoàn cảnh chung của cả nước năm 2011, kết quả hoạt động của doanh nghiệp nhóm ngành bất động sản thì có thể nhận xét, đánh giá hoạt động SXKD của Tổng Công ty: Đã đạt được các mục tiêu duy trì sự ổn định của doanh nghiệp.

Kết quả đạt được là thực tế ghi nhận sự kịp thời chỉ đạo của Hội Đồng Quản trị, nỗ lực của Ban điều hành Tổng Công ty; tinh thần đoàn kết, cố gắng trong thực hiện nhiệm vụ Kế hoạch SXKD của đội ngũ cán bộ công nhân viên.

Hệ thống chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2012 của Tổng Công ty dự thảo trình ĐHCĐ thường niên lần này, đã được HĐQT tiếp tục định hướng là: Không đặt mục tiêu tăng trưởng về doanh số mà phần đầu bảo toàn vốn, có lợi nhuận để chia cổ tức tỷ lệ, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.

Các chỉ tiêu vốn, doanh thu, lợi nhuận theo chỉ đạo, đã được các Phòng, Ban chức năng phân tích, tính toán có căn cứ vững chắc, đảm bảo tính khả thi cao, làm căn cứ trình ĐHCĐ xem xét, quyết định.

**C. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2011**

**1. Tình hình tài chính trong 2 năm gần nhất:**

**1.1 Bảng cân đối kế toán:**

	<b>2011 (BCTC hợp nhất - đã kiểm toán)</b>	<b>2011 (BCTC Cty mẹ đã kiểm toán)</b>	<b>2010 (BCTC hợp nhất - đã kiểm toán)</b>	<b>2010 (BCTC Cty mẹ đã kiểm toán)</b>
<b>TÀI SẢN</b>				
Tài sản ngắn hạn	3,097,803,050,747	2,775,334,642,941	2,740,945,706,156	2,704,098,087,179
Tiền	75,416,555,535	62,623,466,387	435,843,879,883	419,184,717,029
ĐTTT ngắn hạn	178,900,000,000	113,103,395,628	250,940,000,000	250,940,000,000
Các khoản phải thu	1,172,172,434,761	1,130,215,366,053	1,018,908,831,909	1,073,314,990,469
Hàng tồn kho	1,430,609,846,614	1,184,961,006,434	997,985,512,082	938,471,167,768
Tài sản ngắn hạn khác	127,600,818,209	106,731,408,439	37,267,482,282	22,187,211,913
Tài sản dài hạn	1,717,962,007,612	1,387,875,400,830	1,486,081,983,958	1,256,217,012,016
Tài sản cố định	580,075,306,282	40,503,080,175	285,107,349,200	42,562,048,211
ĐTTT dài hạn	1,050,114,246,888	1,327,634,756,649	1,116,381,689,137	1,202,205,868,736
Tài sản dài hạn khác	87,772,454,442	19,737,564,006	84,592,945,621	11,449,095,069
<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>4,815,765,058,359</b>	<b>4,163,210,043,771</b>	<b>4,227,027,690,114</b>	<b>3,960,315,099,195</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
Nợ phải trả	2,300,650,511,776	1,640,623,987,277	1,738,942,365,469	1,382,775,478,963
Nợ ngắn hạn	1,238,521,256,590	876,531,779,785	1,152,520,191,430	1,010,300,274,031
Nợ dài hạn	1,062,129,255,186	764,092,207,492	586,422,174,039	372,475,204,932
Nguồn vốn chủ sở hữu	2,398,026,623,986	2,522,586,056,494	2,429,369,738,500	2,577,539,620,232
Vốn điều lệ	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Nguồn kinh phí và các quỹ khác				
<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>4,815,765,058,359</b>	<b>4,163,210,043,771</b>	<b>4,227,027,690,114</b>	<b>3,960,315,099,195</b>

## 1.2 Cơ cấu vốn:

Bảng dưới đây mô tả các tài sản nợ dài hạn và tài sản nợ ngắn hạn và vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, được lấy từ Báo cáo tài chính Công ty mẹ DIC Corp cho giai đoạn kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã kiểm toán:

Chỉ tiêu	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 (đã được điều chỉnh cho Trái phiếu)
Nợ phải trả		-
Nợ và nghĩa vụ ngắn hạn	1,035,356,595,463	1,035,356,595,463
Vay dài hạn và nợ dài hạn	605,267,391,814	1,805,267,391,814
<i>Trái phiếu phát hành theo đợt Chào bán Trái phiếu năm 2012</i>		<i>1,200,000,000,000</i>
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1,640,623,987,277</b>	<b>2,840,623,987,277</b>
Vốn chủ sở hữu	2,522,586,056,494	2,522,586,056,494
Nguồn kinh phí và quỹ khác		
Tổng nguồn vốn chủ sở hữu	2,522,586,056,494	2,522,586,056,494
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>4,163,210,043,771</b>	<b>5,363,210,043,771</b>

## 1.3 Tình hình công nợ hiện nay của DIC Corp

Chỉ tiêu	31/12/2011	Chiếm tỷ trọng% Tổng tài sản (%)	31/12/2010	Chiếm tỷ trọng% Tổng tài sản (%)
Tổng tài sản	4,163,210,043,771		3,960,315	
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>1,130,215,366,053</b>	<b>27.15</b>	<b>1,073,315</b>	<b>27.10</b>
- Phải thu khách hàng	936,274,394,635	22.49	823,028	20.78
- Trả trước cho người bán	67,848,817,339	1.63	39,727	1.00
- Phải thu khác	126,092,154,079	3.03	210,560	5.32
<b>Các khoản phải trả</b>	<b>1,640,623,987,277</b>	<b>39.41</b>	<b>975,320</b>	<b>24.63</b>
- Vay và nợ ngắn hạn	209,254,418,775	5.03	97,255	2.46
- Phải trả người bán	14,890,617,865	0.36	37,343	0.94
- Người mua trả tiền trước	196,032,805,706	4.71	342,891	8.66
- Thuế và các khoản phải nộp NN	98,695,164,596	2.37	182,322	4.60
- Phải trả người lao động	6,344,166,380	0.15	4,548	0.11
- Chi phí phải trả	36,566,123,642	0.88	631	0.02
- Các khoản phải trả phải nộp khác	309,877,069,363	7.44	310,330	7.84

**1.4 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Công ty mẹ 2011	Hợp nhất 2011	Hợp nhất 2010
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	3.17	2.50	2,38
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1.81	1.35	1,51
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số nợ/tổng tài sản	lần	0.39	0.48	0,41
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	lần	0.65	0.96	0,72
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Vòng quay hàng tồn kho	lần	0.19	0.44	0,15
Doanh thu thuần/tổng tài sản	lần	0.08	0.16	0,28
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	%	30%	15%	37,83%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	4%	5%	18,60%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2%	2%	10,69%

**2. Chính sách cổ tức và phân phối lợi nhuận năm 2011**

**2.1 Giá trị doanh nghiệp và thống kê cổ phần**

**Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12 của năm báo cáo**

1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,299,978,180,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	846,542,820,581
3. Cổ phiếu quỹ	(54,356,218,656)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	
5. Quỹ đầu tư phát triển	71,474,238,759
6. Quỹ dự phòng tài chính	70,739,387,446
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	141,278,706,528
Giá trị sổ sách	2,375,657,114,658
<b>Giá trị sổ sách/cổ phần</b>	<b>18.798,73</b>

**2.2 Những thay đổi về vốn cổ đông/ vốn góp**

	13/03/2008	24/06/2009	21/10/2009	5/1/2010	15/03/2011	19/04/2012
CP phổ thông lưu hành	37,000,000	60,000,000	70,000,000	100,000,000	97,828,450	126,373,268
Cổ phiếu quỹ					2,171,550	3,624,550

## PHẦN II:

### CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012 VÀ CÁC GIẢI PHÁP TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### I. CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012

- 1. Tổng doanh thu:** 698,2 tỷ đồng, trong đó: Doanh thu kinh doanh bất động sản 658,2 tỷ đồng; Doanh thu hoạt động tài chính 40 tỷ đồng;
- 2. Tổng vốn đầu tư phát triển:** 761,4 tỷ đồng, trong đó: Đầu tư phát triển dự án 690,4 tỷ đồng; Đầu tư tài chính 71 tỷ đồng;
- 3. Tổng lợi nhuận trước thuế:** 150 tỷ đồng; (Lợi nhuận sau thuế 115 tỷ đồng);
- 4. Chia cổ tức và cổ phiếu thưởng** Tối đa 22% mệnh giá cổ phần, bằng cổ tức và cổ phiếu thưởng;
- 5. Vốn điều lệ:** 1.500 tỷ đồng (tăng 200 tỷ đồng so với năm 2011);
- 6. Thù lao HĐQT:** Giảm 50% so với thực hiện năm 2011.

#### II. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2012

##### 1. Giải pháp về công tác tổ chức, đổi mới và phát triển doanh nghiệp

Năm 2012, DIC Corp triển khai thực hiện kế hoạch SXKD trong điều kiện, hoàn cảnh được xác định cực kỳ khó khăn so với năm 2011. Nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp của DIC Corp, giảm bớt đầu mối đơn vị trực thuộc, DIC Corp đã xây dựng kế hoạch tái cấu trúc Công ty mẹ (DIC Corp), Công ty con, công ty liên danh và các khoản đầu tư tài chính khác theo hướng tinh gọn, giảm đầu mối, đảm bảo hiệu quả, cụ thể:

##### 1.1 Tái cấu trúc về tổ chức tại Công ty mẹ

##### 1.1.1 Sắp xếp các Phòng, Ban chuyên môn nghiệp vụ:

- Đối với các Phòng chuyên môn

Tăng cường tính chuyên nghiệp trong công tác quản lý, tham mưu, hạn chế sự chồng chéo; Thực hiện rà soát chức năng, nhiệm vụ các Phòng chuyên môn; Giải thể phòng chuyên môn tập trung quá nhiều đầu mối công việc đòi hỏi độc lập chuyên môn theo quy định của Pháp luật hoặc các Phòng mà chức năng nhiệm vụ không phát huy trong hoạt động chung của bộ máy tổ chức DIC Corp;

- Đối với các Ban quản lý dự án

Quan điểm giảm đầu mối quản lý dự án nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả các dự án do DIC Corp làm Chủ đầu tư. Một Ban QLDA thực hiện quản lý một số dự án cùng tính chất (công năng), cùng phạm vi địa bàn.

Giải thể các Ban quản lý quy mô nhỏ cùng tính chất dự án, cùng địa bàn hoặc yếu kém về năng lực quản lý để sáp nhập vào Ban có quy mô năng lực quản lý tốt hơn trên cùng địa bàn.

- Đánh giá nguồn nhân lực, sắp xếp lại lao động hợp lý, nâng cao năng suất hiệu quả

Trên cơ sở đánh giá kết quả công tác hàng năm, hàng kỳ thực hiện chấm dứt HĐLĐ đối với CBCNV thiếu năng lực công tác, ý thức lao động và kỷ luật lao động kém khi đến hạn chấm dứt HĐLĐ hoặc điều chuyển làm công việc khác phù hợp.

Nâng cao chất lượng đầu vào đối với lao động tuyển dụng mới, trong đó kỹ sư, cử nhân bắt buộc phải có trình độ ngoại ngữ và các chứng chỉ nghề.

Nâng cao chất lượng đánh giá cán bộ, quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch cán bộ, nhằm chủ động tạo nguồn cán bộ. Xây dựng hệ thống tiêu chuẩn cán bộ theo từng chức danh, làm tốt công tác đào tạo theo kế hoạch.

- Đối với Người đại diện vốn của DIC Corp tại các doanh nghiệp

Rà soát, lập phương án và tổ chức thực hiện việc cử Người đại diện phần vốn của DIC Corp vào tất cả các doanh nghiệp có vốn góp, đảm bảo các tiêu chuẩn theo quy định của Nhà nước và của DIC Corp, đáp ứng được yêu cầu của công tác quản trị doanh nghiệp; Tổ chức định kỳ việc đánh giá hiệu quả quản lý vốn đầu tư của DIC Corp tại doanh nghiệp khác đối với những cán bộ được cử làm đại diện.

### **1.1.2 Tái cấu trúc các Công ty con, Công ty liên kết**

Triển khai kế hoạch thoái vốn, sắp xếp, sáp nhập các doanh nghiệp hoạt động không hiệu quả, hoạt động cùng địa bàn để nâng cao năng lực hoạt động, khả năng cạnh tranh. Việc tái cấu trúc các khoản đầu tư ra ngoài doanh nghiệp của DIC Corp sẽ thông qua các hình thức: Tăng vốn đối với doanh nghiệp hiệu quả, sáp nhập, dừng, thoái vốn đối với các đơn vị không có định hướng phát triển.

Năm 2012, sẽ thực hiện thoái vốn tại một số doanh nghiệp, bắt đầu thực hiện sáp nhập/hợp nhất ở doanh nghiệp khối vật liệu, xây lắp để giảm đầu mối, tăng năng lực hoạt động của doanh nghiệp.

Tổng Công ty đã trình Tập đoàn Kế hoạch tái cấu trúc phần vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp giai đoạn I (2012-2013): DIC Corp sẽ thực hiện sáp nhập, hợp nhất, thoái vốn... để đưa số doanh nghiệp có vốn đầu tư của DIC Corp từ 36 thành viên xuống còn 26 thành viên, trong đó nắm giữ cổ phần tỷ lệ trên 50% vốn ở 5 công ty con, nắm giữ cổ phần tỷ lệ từ 20 đến 50% vốn ở 16 công ty liên kết, nắm giữ cổ phần tỷ lệ dưới 20% vốn ở 5 công ty khác.

Thực hiện theo lộ trình đối với Kế hoạch tái cấu trúc phần vốn đầu tư ra ngoài Doanh nghiệp, trong năm 2012 DIC Corp sẽ thực hiện thoái vốn, sáp nhập, hợp nhất để giảm tối thiểu 6 đầu mối doanh nghiệp thành viên...

Với việc tái cấu trúc các khoản đầu tư, sẽ thực hiện đồng thời việc tái cấu trúc tại từng doanh nghiệp thành viên.

Thực hiện nghiêm túc quy định công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, theo Thông tư số 09/2010 /TT-BTC ngày 15/01/2010 của Bộ Tài chính.

## **2. Giải pháp SXKD và đầu tư phát triển**

Năm 2012, Tổng Công ty thực hiện: Rà soát danh mục đầu tư, kiên quyết cắt giảm, hoãn các dự án chưa khả thi; kiểm soát chặt chẽ, tăng cường tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh, đảm bảo giá thành sản phẩm hợp lý; Cụ thể DIC Corp phân loại các nhóm dự án theo thứ tự ưu tiên để đầu tư hợp lý, hiệu quả; Xác định rõ vốn phải giải ngân; Doanh thu phải đạt được của từng dự án.

Tập trung thu hồi vốn đầu tư tại các Dự án: Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Khu Biệt thự An Sơn, Cao ốc Thủy Tiên, Khu Dân cư Đô thị mới Phú Mỹ và các dự án khác;

Kiên quyết không đầu tư vào các dự án chưa khả thi; Không sử dụng nguồn vốn ngắn hạn đầu tư trung, dài hạn.

Căn cứ doanh mục sản phẩm chuyển nhượng năm 2012, 2013 tại các dự án trong điểm, xây dựng kế hoạch doanh thu, tiến độ thanh toán phù hợp.

### **3. Tiết giảm 5% - 10% chi phí quản lý**

Tổng Công ty quán triệt toàn thể CBCNV DIC Corp nghiêm túc triển khai thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 03/01/2012 của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu chỉ đạo điều hành thực hiện kế hoạch phát triển Kinh tế - Xã hội và dự toán ngân sách Nhà nước năm 2012 và chỉ đạo của Bộ Tài chính tại văn bản số: 867/BTC-TCDN ngày 17/01/2012 V/v: tiết giảm 5%-10% chi phí quản lý, giảm giá thành sản phẩm của các Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty Nhà nước. Cụ thể tiết giảm 10% chi phí tiền lương so với tổng mức lương đang thực hiện; Tiết giảm 10%-30% chi phí mua sắm mới tài sản, công cụ dụng cụ, chi phí hành chính như điện, nước, điện thoại, nhiên liệu, văn phòng phẩm, tiếp khách, hội nghị, công tác phí... so với năm 2011.

## **III. CHI TIẾT KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ NĂM 2012**

### **1. Dự án nhóm 1: gồm 06 dự án:**

- Khu Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu và các dự án thành phần;
- Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Tp. Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Cao ốc Thủy Tiên, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Khu Biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng;
- Khu Dân cư Đô thị mới Phú Mỹ Tân Thành, tỉnh BRVT.

**Tổng kế hoạch đầu tư của dự án nhóm 1: 620 tỷ đồng, chi tiết:**

#### **1.1 Dự án Khu Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu và các dự án thành phần: 190 tỷ đồng, chi tiết:**

HTKT Khu Trung tâm Chí Linh: 15 tỷ đồng; Đền bù liền mảnh các khu vực đã thỏa thuận đền bù; Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu vực đã đền bù để bàn giao mặt bằng, thu tiền các đợt tiếp theo; Thông tuyến đường E, đường Nguyễn Hữu Cảnh; Hoàn thành thi công hạng mục công viên Đồng Bắc Hồ Bà Trưng – giai đoạn 1.

Tổ hợp Căn hộ cao cấp - Văn phòng - Khách sạn DIC Phoenix gồm:

- Giai đoạn 1: Xây dựng Tổ hợp Văn phòng - Khách sạn: Kế hoạch vốn đầu tư 65 tỷ đồng. Định hướng năm 2012: Thi công phần khung sườn từ tầng 2 – tầng 9; Thiết kế nội thất công trình và thẩm tra thiết kế.
- Giai đoạn 2: Xây dựng khối căn hộ cao cấp: Kế hoạch vốn đầu tư 77 tỷ đồng. Định hướng năm 2012: Thi công xong phần ngầm đơn nguyên B.

Thanh toán khối lượng hoàn thành cho các đơn vị thi công Tổ hợp chung cư Lakeside: 33 tỷ đồng.

**1.2 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc: 157 tỷ đồng**

Về xây lắp: Thi công rà phá bom mìn, vật nổ phân khu 2 (75,82ha); Thi công xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp, thoát nước, điện phân khu 1 (12 ha); Thi công nhà mẫu biệt thự song lập, đơn lập, đồi cảnh quan, kè chắn hồ, công viên; San nền sơ bộ 65ha – phân khu I.

Về đền bù: Thực hiện đền bù các đợt tiếp theo diện tích khoảng 20ha khu vực xã Thanh Trù, Quất Lâu.

Nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 1.

**1.3 Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: 159 tỷ đồng, chi tiết:**

Về xây lắp: Dỡ tải các gói thầu thuộc phân khu 1, phân khu 2; Thi công các gói thầu xử lý nền đất yếu hạ tầng kỹ thuật phân khu 3,7, tuyến BV1 qua phân khu 1; Tập trung xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật giao thông các phân khu 1,2,3,7,8; xây dựng trạm điện trung thế; nhà máy nước; xây thô biệt thự tại phân khu 1.

**1.4 Cao ốc Thủy Tiên, Tp. Vũng Tàu: 74 tỷ đồng, chi tiết:**

Về xây lắp: Hoàn thành công tác thi công kết cấu phần thân công trình (khung sườn, bể nước mái, cấp dự ứng lực, ống âm sàn).

Về các thủ tục pháp lý khác: Hoàn tất việc tăng thời hạn sử dụng đất từ 50 năm lên 70 năm của dự án;

**1.5 Khu Biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng: 40 tỷ đồng, chi tiết:**

Tập trung xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, bàn giao mặt bằng cho các khách hàng đã nhận chuyển nhượng, xây thô các biệt thự.

**2. Dự án nhóm 2: gồm 03 dự án:**

- Khu dân cư thương mại Phường 4, Thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, huyện Vị Thủy, tỉnh Hậu Giang;
- Khu dân cư Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;
- Dự án Khu chung cư kết hợp dịch vụ Thăng Long;

**Tổng kế hoạch đầu tư của dự án nhóm 2: 60 tỷ đồng, chi tiết:**

**2.1 Khu dân cư Thương mại Phường 4 thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang: 10 tỷ đồng.**

Về thiết kế: Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, cắm mốc ranh giai đoạn 1 (64ha).

Về đền bù: Tập trung xử lý quyết liệt việc đền bù GPMB hoàn chỉnh toàn bộ diện tích 63,69 ha đã có Quyết định thu hồi của UBND tỉnh Hậu Giang.

**2.2 Khu dân cư Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai: 15 tỷ đồng.**

Về xây lắp: Thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án.

**2.3 Dự án Khu chung cư kết hợp dịch vụ Thăng Long: 35 tỷ đồng.**

Lập và trình duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh);

Nộp tiếp tiền đấu giá QSDĐ để lập hồ sơ cấp Giấy nhận quyền sử dụng đất.

**3. Dự án nhóm 3:** Nhóm Dự án chuẩn bị đầu tư, chưa có doanh thu 2012

- Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Tp. Vũng Tàu;
- Khu đô thị cảng An Thới, Phú Quốc, Kiên Giang;
- Khu đô thị du lịch Phương Nam, Long Điền;
- Khu dân cư và Bệnh viện Đa khoa Vĩnh Thanh, Đồng Nai;
- Mỏ đá Soklu, huyện Thống Nhất, Đồng Nai;
- Khu Du lịch An Hải, Côn Đảo;
- Chung cư cao cấp Vungtau Gateway, Khu TTCL, Tp. Vũng Tàu.

**Tổng kế hoạch đầu tư dự án nhóm 3: 10,4 tỷ đồng**, để thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư như thiết kế quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật xây dựng hiện hành.

**4. Các Dự án BOT kết hợp BT, gồm có:**

**4.1 Cải tạo nâng cấp Quốc lộ 3 Hà Nội - Thái Nguyên; Quốc lộ 6 Ba La - Xuân Mai:** Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục đầu tư, khai thác các quỹ đất đã đền bù, giải phóng mặt bằng, khi thời cơ thuận lợi sẽ điều tiết tăng kế hoạch tiến độ và kế hoạch giải ngân.

**4.2 Dự án phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu:**

Dự kiến kế hoạch đầu tư trong năm 2012 của DIC Corp là 50 tỷ đồng, phương thức đầu tư tài chính (góp vốn).

**5. Đầu tư tài chính: 71 tỷ đồng.**

**IV. TÓM TẮT KẾ HOẠCH DOANH THU NĂM 2012**

I	Doanh thu tại các dự án	658,2	Tỷ đồng
1	Khu trung tâm Chí Linh – Tp. Vũng Tàu	19	Tỷ đồng
2	Chung cư Lakeside – Tp. Vũng Tàu	76	Tỷ đồng
3	Chung cư Seaview 1 & 2 – Tp. Vũng Tàu	13,2	Tỷ đồng
4	Đô thị DLST Đại Phước – Đồng Nai	100	Tỷ đồng
5	Khu Biệt thự An Sơn – Tp. Đà Lạt	150	Tỷ đồng
6	Cao ốc Thủy Tiên – Tp. Vũng Tàu	50	Tỷ đồng
7	Khu Dân cư Đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành	50	Tỷ đồng
8	Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Vĩnh Phúc	200	Tỷ đồng
II	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	Tỷ đồng
	Tổng doanh thu 2012:	698,2	Tỷ đồng

**V. KẾ HOẠCH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2012**

- **Vốn điều lệ hiện tại:** 1.299.978.180.000 đồng, trong đó:  
Tập đoàn Sông Đà : 737.375.380.000 đồng, chiếm 56,72% vốn điều lệ.
- **Dự kiến phát hành thêm 12.999.781 cổ phần** với giá trị 129.997.810.000 đồng để chia cổ tức bằng cổ phiếu (3%) và phát hành cổ

phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần (7%), với tỷ lệ 100:10 (cổ đông nắm giữ 100 cổ phần sẽ nhận được 10 cổ phần mới).

- **Vốn điều lệ sau khi tăng:** 1.429.975.990.000 đồng, trong đó:  
Tập đoàn Sông Đà : 811,11 tỷ đồng, chiếm 56,72% vốn điều lệ.

## VI. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Năm 2011, kết quả SXKD đạt được đã thể hiện sự lãnh đạo, trách nhiệm và quyết tâm cao của Hội đồng quản trị Tổng Công ty; nỗ lực điều hành sáng tạo, hiệu quả của Ban điều hành; sự quan tâm, hỗ trợ của chính quyền các cấp, của Tập đoàn; sự hợp tác, thiện chí của các đối tác, bạn hàng, tổ chức tín dụng; sự tin tưởng của các cổ đông.

Năm 2012, hệ thống chỉ tiêu kế hoạch SXKD Tổng Công ty dự thảo, không đạt mục tiêu tăng trưởng so với thực hiện năm 2011. Với các nhận định, dự báo về tình hình kinh tế xã hội đều thống nhất điểm chung là: Năm 2012, Doanh nghiệp bất động sản vẫn sẽ gặp nhiều khó khăn hơn cả năm 2011, hệ thống chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2012 là nhiệm vụ nặng nề và áp lực rất lớn. Hội đồng quản trị, Ban điều hành và cán bộ công nhân viên hứa sẽ quyết tâm, nỗ lực để hoàn thành và vượt kế hoạch đề ra.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG  
BAN KIỂM SOÁT**  
----- \*\*\* -----

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  
----- \*\*\* -----

*Vũng Tàu, ngày 19 tháng 4 năm 2012*

## **BÁO CÁO**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012 VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2011 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2012**

Thay mặt Ban Kiểm soát - Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng, tôi báo cáo trước Đại hội về hoạt động của Ban Kiểm soát; kết quả kiểm tra, giám sát năm 2011 và phương hướng nhiệm vụ công tác năm 2012 của Ban Kiểm soát.

Báo cáo được trình bày theo những nội dung chính sau:

#### **Phần I- Kết quả giám sát:**

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ Tổng công ty và Quy chế Tổ chức & hoạt động của Ban Kiểm soát, với tinh thần trách nhiệm cao, trong năm 2011 Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động tại Tổng công ty, Đơn vị trực thuộc và Đơn vị có vốn chi phối của DIC Corp (tổng số lượt kiểm tra là 16 lần). Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện một số công tác đột xuất khác do Hội đồng quản trị - Chủ sở hữu vốn yêu cầu.

#### **1- Kết quả giám sát đối với Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý :**

##### **1.1- Đối với Thành viên Hội đồng quản trị :**

Năm 2011 Hội đồng quản trị đã tổ chức triển khai và thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, tuân thủ đúng các quy định trong Điều lệ của Tổng công ty và phù hợp với các quy định của Pháp Luật.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị thực hiện đúng theo Điều lệ, hồ sơ biên bản được thư ký ghi chép lưu trữ bảo quản đầy đủ, đúng quy định. Năm 2011 Hội đồng quản trị đã tổ chức 27 kỳ họp và ban hành 36 nghị quyết.

**1.2- Đối với Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác :**

- Ban điều hành Tổng công ty đã triển khai thực hiện triệt để các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, có sự năng động và thận trọng cần thiết trong phạm vi trách nhiệm của mình.

- Phòng, Ban chức năng tuân thủ các quy định của Pháp luật, theo Điều lệ Tổng công ty, Quy chế quản lý nội bộ và phù hợp với tình hình thực tế tại Tổng công ty. Đồng thời thể hiện tính minh bạch cao, phù hợp với thực tiễn về quản trị Tổng công ty. Việc công bố thông tin qua website của Tổng công ty cũng như trên các phương tiện thông tin đại chúng, được thực hiện thường xuyên và kịp thời theo quy định của Pháp luật.

**2- Kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty và Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2011 mà ĐHCĐ giao :**

**2.1- Một số chỉ tiêu tài chính:**

Một số chỉ tiêu tổng hợp	ĐVT	Năm trước	Năm nay
<b>A- Kết quả kinh doanh</b>			
1- Tổng doanh thu & thu nhập khác	tỷ đồng	<b>1,113.28</b>	<b>483.88</b>
- DT thuần về bán hàng cung cấp dịch vụ	"	899.34	336.90
- Doanh thu hoạt động tài chính	"	143.88	146.57
- Thu nhập khác	"	70.07	0.40
2- Tổng chi phí	"	429.82	350.06
3- Tổng lợi nhuận trước thuế	"	683.47	133.82
4- Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	"		
4- Lợi nhuận sau thuế TNDN	"	513.36	102.05
5- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng	5,134	785
6- Giá trị sổ sách (đồng/1 cổ phiếu)	"	26,490	20,497
<b>B- Các chỉ tiêu khác</b>			
1- Hệ số khả năng TT hiện thời	lần	2.68	3.17
2- Hệ số khả năng TT nhanh	"	1.73	1.81
3- Hệ số lợi nhuận dòng (LNST/DTT)	%	57.08	30.44
4- Tỷ suất LN / Tổng TS (ROA)	%	17.26	2.45
5- Tỷ suất LN / VCSH (ROE)	%	26.52	4.05
6- Tổng số vay / Vốn chủ sở hữu	%	18.02	31.67
7- Tổng quỹ lương	tỷ đồng	35.69	38.01
8- Số lao động bình quân	người	235	207
9- Tiền lương bình quân	tr.đ/ng/th	11,7	14,1

**2.2- Tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2011 mà ĐHCĐ giao:**

Nội dung	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ %
Tổng giá trị đầu tư phát triển	tỷ đồng	1.052	855,2	81,29
Tổng doanh thu & thu nhập khác	"	1.230	483,9	39,34
Lợi nhuận trước thuế	"	650	133,3	20,51
Lợi nhuận sau thuế	"	500	102,1	20,42
Kế hoạch chia cổ tức	%	30	13	66,67

**2.3- Tình hình sử dụng vốn:**

Nguồn vốn	ĐVT	Đầu năm	Cuối năm
1- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	tỷ đồng	1.000,00	1.299,98
2- Thặng dư vốn cổ phần	"	1.045,72	846,54
3- Nguồn vốn vay	"	464,48	798,85
4- Nguồn vốn khác	"	1.450,11	1.217,83
- Cổ phiếu quỹ	"	(102,48)	(54,36)
- Quỹ đầu tư phát triển	"	70,18	70,18
- Quỹ dự phòng tài chính	"	70,18	70,18
- Quỹ phúc lợi – khen thưởng	"	34,89	4,86
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	"	495,82	290,05
- Nguồn vốn khác	"	881,51	836,91
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.960,31</b>	<b>4.163,21</b>

Với số tiền từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận để lại, Hội đồng quản trị đã ra Nghị quyết mua 05 triệu cổ phiếu quỹ. Tổng số cổ phiếu quỹ đã mua: 3.624.550cp với giá trị là: 54.356.218.656 đồng.

**3- Hoạt động đầu tư (bao gồm đầu tư thực hiện dự án và đầu tư tài chính):**

**3.1- Đầu tư thực hiện dự án:**

Tổng công ty thực hiện đúng quy định của Nhà nước về quản lý chi phí, quyết toán vốn đầu tư và quản lý chất lượng công trình xây dựng. Triển khai thực hiện tốt văn bản chỉ đạo của Tập đoàn Sông Đà và Chỉ thị của Bộ xây dựng về các giải pháp thực hành tiết kiệm, chống lãng phí.

Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án trong năm 2011 : 654.690 triệu đồng. Lũy kế đến 31/12/2011 là : 3.365.091 triệu đồng.

### **3.2- Đầu tư tài chính:**

Tổng Công ty thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ, Điều lệ Tổng công ty và các quy định của Nhà nước về đầu tư tài chính.

\* Năm 2011, Tổng công ty đã góp vốn đầu tư thêm vào 7 công ty con, 2 công ty liên kết và 4 doanh nghiệp khác với tổng vốn đầu tư là: **200.466.405.212** đồng.

Tính đến 31/12/2011, Tổng công ty đã đầu tư vào 10 Công ty con, 14 Công ty liên kết, 14 doanh nghiệp khác, 03 cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát và Đầu tư khác (mua trái phiếu & công trái) với tổng số vốn là: **1.442.687.471.809** đồng (có bảng kê chi tiết kèm theo).

\* Thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính:

Tổng số thực thu trong năm 2011: 12.493.217.200 đồng.

### **4- Tổ chức và nhân sự của Tổng công ty:**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành thực hiện tốt Nghị quyết ĐHĐCĐ về công tác nhân sự; đồng thời thực hiện nghiêm túc chỉ đạo của Tập đoàn Sông Đà, Bộ Xây dựng về tái cấu trúc doanh nghiệp và quy hoạch cán bộ. Công tác đề bạt, bổ nhiệm cán bộ đều đúng qui trình đã được quy định tại Quy chế quản lý cán bộ, Điều lệ của Tổng công ty và Luật Doanh nghiệp.

### **5- Kiểm toán báo cáo tài chính:**

Năm 2011 Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) là đơn vị soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm và kiểm toán Báo cáo tài chính cả năm 2011 cho Tổng công ty. Đến ngày 19 tháng 3 năm 2012, công việc kiểm toán đã hoàn thành và đơn vị kiểm toán đã ban hành báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính theo đúng quy định, công nhận các số liệu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổng công ty trong năm 2011.

### **6- Kiểm soát về giải quyết đơn thư khiếu nại của cổ đông gửi đến Ban Kiểm soát:**

Trong năm 2011, Ban Kiểm soát nhận được 02 thư khiếu nại của Cổ đông Công ty con (DIC số 1 & DIC Long Hương) nội dung phản ánh về Công ty có sai phạm trong quản lý tài sản và công tác nhân sự. Tuy là thư mạo danh, nhưng Hội đồng quản trị TCT vẫn giao BKS kiểm tra, xác minh. Kết quả kiểm tra : Lãnh đạo các Công ty con không sai phạm trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản và quản lý nhân sự.

Đối với Tổng công ty, Ban Kiểm soát không nhận được khiếu nại nào của cổ đông về hoạt động của Tổng công ty, về việc điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc. Tuy nhiên để đạt được những kết quả tốt hơn nữa, các quý cổ đông cần mạnh dạn, chủ động gửi những ý kiến thắc mắc, khiếu nại của mình đến Ban Kiểm soát để chúng tôi xem xét và giải quyết nhằm tạo ra môi trường ổn định và phát triển bền vững cho Tổng công ty.

**7- Báo cáo đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.**

Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện chức năng nhiệm vụ được giao, phối hợp trong hoạt động kiểm tra, giám sát và kiểm soát nội bộ, phối hợp trong việc quản lý vốn chủ sở hữu, quản lý phần vốn của Tổng công ty đầu tư vào doanh nghiệp khác, phối hợp trong việc xây dựng các Quy chế quản lý nội bộ.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện nhiệm vụ kiểm tra, giám sát. Tham gia đầy đủ các cuộc họp giao ban và các cuộc họp khác của Tổng công ty, được cung cấp đầy đủ các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Tổng công ty.

Ban Kiểm soát đã thông báo cho Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc kế hoạch kiểm tra, kiểm soát năm 2011 để phối hợp. Báo cáo kết quả sau mỗi đợt kiểm tra để Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc có chỉ đạo kịp thời nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro trong sản xuất kinh doanh.

**Phần II- Phân tích đánh giá và kiến nghị:**

**1- Phân tích đánh giá:**

**1.1- Hầu hết các chỉ tiêu của năm 2011 mà Đại hội đồng cổ đông đề ra giao cho Hội đồng quản trị đều không hoàn thành.**

Cụ thể : Tổng giá trị đầu tư đạt 81,29%; Doanh thu đạt 39,34%; Lợi nhuận đạt 20,51%; Cổ tức đạt 66,7%.

**1.2- Đánh giá tình hình sử dụng và hiệu quả sử dụng vốn:**

- Về vốn điều lệ : Thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ tăng vốn điều lệ thêm 300 tỷ đồng. Tuy nhiên giá trị thực hiện là 299.978.180.000 đồng. Nguyên nhân : do Hội đồng quản trị thống nhất hủy bỏ 2.182 cổ phiếu lẻ khi thực hiện phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2010 và chia cổ phiếu thưởng.

Vốn điều lệ của TCT tại thời điểm 31/12/2011 là : 1.299.978.180.000 đồng.

- Năm 2011 tuy chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận không đạt kế hoạch đề ra, song tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu đạt tương đối cao (39,76%). Lãi cơ bản /1 cổ phiếu là 785 đồng: cho thấy trong bối cảnh chung của cả nước thì, việc sử dụng vốn của Tổng Công ty trong năm 2011 là có hiệu quả.

- Vòng quay khoản phải thu là 0,31 lần; vòng quay hàng tồn kho là 0,19 lần: thể hiện vốn đầu tư dờ dang còn lớn (1.185 tỷ chiếm 42,7% tài sản ngắn hạn).

- Chỉ số thanh toán hiện thời của Tổng Công ty là 3,17 lần, chỉ số thanh toán nhanh là 1,81 lần. Điều này minh chứng khả năng chủ động về tài chính của Tổng Công ty là rất tốt. Tuy nhiên công nợ phải thu chiếm trên 40,7% tài sản ngắn hạn, do vậy Tổng công ty cần có chính sách hữu hiệu trong công tác thu hồi công nợ; đặc biệt là đối với các khoản nợ tới hạn và quá hạn.

**1.3- Đối với công tác quản lý tài sản và đầu tư xây dựng cơ bản:**

Nhìn chung công tác quản lý tài sản, quản lý đầu tư XDCB của Tổng công ty trong năm qua tương đối tốt, thực hiện đúng trình tự đầu tư xây dựng cơ bản và các quy định về quản lý tài sản của Nhà nước.

**1.4- Còn một số công việc mà Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành thực hiện, nhưng Ban điều hành chưa hoàn chỉnh, cụ thể:**

- Soạn thảo và ban hành Quy chế hoạt động của Hội đồng thanh quyết toán DIC Corp; Quy trình thanh quyết toán; Quy định về công tác hợp đồng trong nội bộ DIC Group; Đây là công việc quan trọng làm mạch lạc các quan hệ giữa các Phòng, Ban với nhau, giữa Chủ đầu tư với các nhà thầu, giữa Tổng công ty với các đơn vị thành viên trong DIC Group, qua đó làm giảm thủ tục hành chính, tiết kiệm thời gian và giảm chi phí, ngăn chặn tiêu cực, phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành.

- Năm 2011 chưa xây dựng được đơn giá tiền lương và kế hoạch quỹ tiền lương của DIC Corp, để trình Hội đồng quản trị Tổng công ty phê duyệt. Trên cơ sở đó đăng ký kế hoạch quỹ tiền lương của Tổng công ty với Sở LĐ - TBXH tỉnh và các cơ quan quản lý Nhà nước.

**2- Kiến nghị:**

Để phát huy tốt hơn nữa tiềm năng của Tổng công ty, cũng như tiết giảm chi phí, tăng lợi nhuận cho DIC Corp, tăng cổ tức cho cổ đông của DIC Corp, chúng tôi kiến nghị Ban Lãnh đạo Tổng công ty cần :

- Sớm hoàn thiện và ban hành các Quy chế nội bộ còn thiếu như đã nêu trên.
- Tăng cường và có biện pháp hữu hiệu trong công tác thu hồi công nợ (đặc biệt là công nợ phải thu của khách hàng).
- Xây dựng & hoàn thiện đơn giá tiền lương và kế hoạch quỹ tiền lương năm 2012 của DIC Corp.
- Nhằm nhanh thu hồi vốn, Tổng công ty cần đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình đang thi công dở dang và tập chung quyết toán, chuyển giao các công trình đã hoàn thành. Tăng cường công tác giới thiệu sản phẩm và công tác bán hàng đối với các sản phẩm đã đủ điều kiện chuyển giao.
- Tích cực hơn nữa trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các dự án (đặc biệt là Dự án Trung tâm đô thị Chí Linh – TP.Vũng Tàu).
- Các Phòng Ban đẩy mạnh hơn nữa việc áp dụng quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001: 2000 và ứng dụng công nghệ thông tin trong công việc hàng ngày.

**Phần III- Nhiệm vụ - Kế hoạch kiểm soát năm 2012:**

**1- Nhiệm vụ năm 2012:**

Thực hiện đúng quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 123 của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng công ty, Quy chế Tổ chức và hoạt động của Ban Kiểm soát và nhiệm vụ ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 giao. Ban Kiểm soát tập trung kiểm tra, giám sát các công việc chủ yếu sau:

- Giám sát tình hình thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2012. Giám sát việc chấp hành Pháp luật của Nhà nước, Điều lệ Tổng công ty. Giám sát tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, Chỉ thị của Hội đồng quản trị.

- Giám sát việc chấp hành thực hiện các quy chế, quy trình, quy phạm của Tổng công ty ở các Phòng, Ban chức năng và các Đơn vị trực thuộc Tổng công ty.

- Giám sát tình hình triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 và chiến lược phát triển Tổng công ty đến năm 2015, định hướng đến năm 2020.

- Thẩm tra báo cáo kết quả SXKD, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị năm 2012. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, tình hình quản lý và sử dụng vốn của Tổng công ty.

- Theo dõi, kiểm tra và giám sát quá trình chuẩn bị, triển khai và quyết toán các dự án đầu tư.

- Kiểm tra việc thực hiện chế độ kế toán, chi tiêu tài chính trong công tác quản lý chi phí sản xuất kinh doanh năm 2012.

- Phối hợp cùng các Phòng, Ban bổ xung, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ của Tổng công ty.

- Phối hợp với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý vốn chủ sở hữu và quản lý phần vốn của Tổng công ty đầu tư vào Doanh nghiệp khác.

**2- Về Kế hoạch kiểm soát năm 2012:** Ban Kiểm soát lập Kế hoạch kiểm soát cho từng quý và thông qua Hội đồng quản trị để thực hiện.

Trên đây, là Báo cáo kết quả hoạt động kiểm soát năm 2011 và phương hướng hoạt động năm 2012 tại Tổng công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng của Ban Kiểm soát.

Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin trân trọng cảm ơn và kính chúc Quý vị đại biểu và toàn thể các Quý vị Cổ đông của Tổng Công ty mạnh khỏe và hạnh phúc !

Xin trân trọng kính chào !

**TM.BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng Ban**



*Nguyễn Văn Hoàn*

# CÁC CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN QUAN THUỘC TỔ HỢP DIC GROUP

## I. Khối Xây lắp:

### 1. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An:

- Tên Tiếng Anh: DIC Hoi An Stock Company
- Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phổ, Tp. Hội An, tỉnh Quảng Nam
- Vốn điều lệ: 29.999 trđ, DIC CORP chiếm tỷ lệ 30%

### 2. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2:

- Tên Tiếng Anh: DIC No 2 Joint Stock Company
- Địa chỉ: Số 5, Đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 25.200 trđ, DIC CORP chiếm tỷ lệ 41,67%

### 3. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 4:

- Tên Tiếng Anh: DIC No 4 Joint Stock Company
- Địa chỉ Số 4, Đường số 6, Khu Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 50.000 trđ.

### 4. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình:

- Tên Tiếng Anh: DIC Thanh Binh Joint Stock Company
- Địa chỉ 178 Bình Giã, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 12.500 trđ.

### 5. Công ty cổ phần DIC Cửu Long:

- Tên Tiếng Anh: DIC Cuu Long Joint Stock Company
- Địa chỉ Tầng 2, Tòa nhà DIC Group, KCN Nhơn Trạch II, Đồng Nai.
- Vốn điều lệ: 15.000 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 51%.

### 6. Công ty cổ phần DIC CSố 1:

- Tên Tiếng Anh: DIC No 1 Joint Stock Company
- Địa chỉ: Seaview 4, Trung tâm Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 15.000 trđ. DIC CORP chiếm 51,67%.

**7. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An:**

- Tên Tiếng Anh: DIC Phuoc An Joint Stock Company
- Địa chỉ: Khu 5, Xã Tiên Châu, Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- Vốn điều lệ: 20.000 trđ, DIC CORP chiếm tỷ lệ 35%.

**II. Khối Vật liệu Xây dựng:**

**1. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê tông:**

- Tên Tiếng Anh: DIC Concrete Joint Stock Company
- Địa chỉ: 169 Thùy Vân, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 35.000 trđ, DIC CORP chiếm tỷ lệ 36%.

**2. Công ty cổ phần DIC Đồng Tiến:**

- Tên Tiếng Anh: DIC–Dong Tien Joint Stock Company
- Địa chỉ: Lô 17, đường 25B, Khu công nghiệp Nhơn Trạch II, tỉnh Đồng Nai.
- Vốn điều lệ: 50.000 trđ.

**3. Công ty cổ phần DIC Khoáng sản Miền Trung:**

- Tên Tiếng Anh: DIC Cebtral Minerals Joint Stock Company
- Địa chỉ: Thôn Phước Mỹ, Nam Phước, Huyện Duy Xuyên, Quảng Nam
- Vốn điều lệ: 30.000 trđ, DIC CORP chiếm tỷ lệ 66,19%.

**4. Công ty cổ phần DIC Minh Hưng:**

- Tên Tiếng Anh: DIC Minh Hưng Joint Stock Company
- Địa chỉ: Khu phố 7, Đường Võ Thị Sáu, P. Long Toàn, BRVT
- Vốn điều lệ: 17.000 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 85,55%.

**5. Công ty cổ phần DIC Tuynel Long Hương:**

- Tên Tiếng Anh: DIC Long Huong Brick and Tile Joint Stock Company
- Địa chỉ: Quốc lộ 51, Phường Kim Dinh, thị xã Bà Rịa, tỉnh BRVT
- Vốn điều lệ: 7.000 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 69,5%.

**III. Khối Thương mại, Dịch vụ, Du lịch và Thể Thao:**

**1. Công ty CP DIC Du lịch và Thương mại:**

- Tên Tiếng Anh: Tourist and Strade DIC J.S Company
- Địa chỉ: 169 Thùy Vân, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 75.000 trđ. DIC CORP chiếm 55,06%.

**2. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Phương Nam:**

- Tên Tiếng Anh: Southern Development Investment J.S Co.
- Địa chỉ: Số 233 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 340.000 trđ. DIC CORP chiếm 41%.

**3. Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch Thể Thao Vũng Tàu:**

- Tên Tiếng Anh: Development Investment Construction Sport J.S Co.
- Địa chỉ: B12 Khu Trung tâm Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 75.000 trđ. DIC CORP chiếm 26,27%.

**4. Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại DIC**

- Tên Tiếng Anh: DIC Investment and Trading J.S Company
- Địa chỉ: 13-13Bis Kỳ Đồng, Quận 3, Tp. HCM
- Vốn điều lệ: 125.000 trđ.

**5. Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC**

- Tên Tiếng Anh: DIC Trading and Services Limited Company
- Địa chỉ: Seaview 4, Trung tâm Đô thị Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 10.000 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 100%

**IV. Khối Thiết kế Xây dựng và Kinh doanh thương mại, dịch vụ**

**1. Công ty CP Tư vấn Thiết kế Sáng tạo Không gian DIC DECO**

- Tên Tiếng Anh: DIC Space Creation Designing Consultancy J.S Company
- Địa chỉ: 193 Hoàng Văn Thụ, Phường 8, Tp. Vũng Tàu.
- Vốn điều lệ: 2.000 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 45%.(loại bỏ)

**2. Công ty cổ phần Bất Động sản DIC**

- Tên Tiếng Anh: DIC Real Estate J.S Company
- Địa chỉ: 71 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận I, Tp.HCM

Vốn điều lệ: 10.700 trđ. DIC CORP chiếm tỷ lệ 45%.

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011**

	Tên doanh nghiệp	Kế hoạch 2011		Doanh thu 2011		So sánh DT với năm 2010		LNST 2011		So sánh Lợi nhuận năm 2010		Vốn chủ sở hữu (trđ)	Hệ số sinh lời				
		Doanh thu	LN sau thuế	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010		LNST/TS (ROA)	LNST/DT (ROS)	LNST/VCSH (ROE)	LNST/VĐ L	
	<b>CÔNG TY CON</b>																
1	Cty CP DIC Du lịch và Thương mại (DIC T&T)	220,000	4,500	263,948	119.98%	213,857	123.42%	3,690	82.00%	4,255	86.72%	112,943	2.18%	1.14%	4.37%	4.36%	
2	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 1	104,500	4,500	75,658	72.40%	114,969	65.81%	1,654	36.76%	3,544	46.67%	-8,336	3.09%	2.19%	-19.84%	11.03%	
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Minh Hưng	56,000	2,313	51,200	91.43%	57,605	88.88%	1,871	80.91%	1,979	94.54%	54,852	1.94%	3.65%	3.41%	3.53%	
4	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Cửu Long	73,000	4,300	15,601	21.37%	49,292	31.65%	(4,241)	-98.63%	1,815	-233.66%	12,704	-5.59%	-27.18%	-33.38%	-31.33%	
5	Cty CP ĐTPPT khoáng sản Miền Trung	11,751	(594)	7,938	67.55%	10,386	76.43%	(13,275)	2234.85 %	1,042	-1273.99%	10,535	-33.87%	-167.23%	-	-45.08%	
6	Cty CP ĐTPTXD Gạch ngói Tuynel - Long Hương	21,500	700	22,078	102.69%	22,940	96.24%	3	0.43%	274	1.09%	35,112	0.01%	0.02%	0.01%	0.01%	
7	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	đang trong giai đoạn đầu tư															
8	Công ty TNHH T&S	12,200	350	13,944	1.14	13,850		(516)		(216)		10,000					
9	Cty CP Gạch men Anh Em DIC	294,800	22,200	187,235	63.51%	166,042	112.76%	(8,177)	-36.83%	4,614	-177.22%	166,457	-2.02%	-4.37%	-4.91%	-4.54%	
10	Cty CP Sông Đà - DIC	đang trong giai đoạn đầu tư										7,723					

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011**

	Tên doanh nghiệp	Kế hoạch 2011		Doanh thu 2011		So sánh DT với năm 2010		LNST 2011		So sánh Lợi nhuận năm 2010		Vốn chủ sở hữu (trđ)	Hệ số sinh lời			
		Doanh thu	LN sau thuế	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010		LNST/ TS (ROA)	LNST/ DT (ROS)	LNST/ VCSH (ROE)	LNST/VĐL
	<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>															
1	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	300,000	12,025	524,000	174.67%	354,071	147.99%	18,437	153.32%	9,713	189.82%	78,867	8.59%	3.52%	23.38%	52.68%
2	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 2	124,000	7,500	137,000	110.48%	101,000	135.64%	4,046	53.95%	6,045	66.93%	40,751	3.64%	2.95%	9.93%	16.06%
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	252,000	12,000	252,256	100.10%	210,075	120.08%	12,846	107.05%	11,182	114.88%	56,121	5.45%	5.09%	22.89%	42.82%
4	Cty TNHH Xi măng FICO Bình Dương	191,800	3,750	118,660	58.81%	132,248	89.73%	1,430	0.75%	183	781.42%	19,857	1.82%	1.21%	7.20%	7.95%
5	Cty CP Tư vấn TKST Không gian DIC	1,700	310	988	58.12%	764	129.32%	(388)	125.16%	(401)	96.76%	195	-14.74%	-39.27%	198.97%	-21.62%
6	Cty CP Bất động sản DIC (DIC Resco)	6,200	2,870	9,710	1.57	6,823		1,313	45.75%	2,538		14,671	6.61%	13.52%	8.95%	11.64%
7	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phương Nam	đang trong giai đoạn đầu tư										341,422				
8	Cty CP Vina Đại Phước	đang trong giai đoạn đầu tư										1,940,034				
9	Cty CP Đầu tư phát triển Việt Thiên Lâm	đang trong giai đoạn đầu tư										373,999				
10	Công ty TNHH J&D Đại An	đang trong giai đoạn đầu tư										76,241				

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2011**

	Tên doanh nghiệp	Kế hoạch 2011		Doanh thu 2011		So sánh DT với năm 2010		LNST 2011		So sánh Lợi nhuận năm 2010		Vốn chủ sở hữu (trđ)	Hệ số sinh lời			
		Doanh thu	LN sau thuế	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ TH/KH	Giá trị (trđ)	Tỷ lệ 2011/2010		LNST/ TS (ROA)	LNST/ DT (ROS)	LNST/ VCSH (ROE)	LNST/VĐL
11	Cty CP SX Cầu kiện Bê tông Đông Sài Gòn	22,950	870	2,667	11.62%	119	2241.18%	(2,876)	- 330.57%	(33)	8715.15%	25,125	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
12	Cty CP Đầu tư Phát triển Du lịch Thể thao DIC (DIC Sport)	3,200	500													
13	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	đang trong giai đoạn đầu tư										15,000				
14	Cty Cp phát triển đường cao tốc Biên Hoà VT (BVEC)	đang trong giai đoạn đầu tư										74,200				
	<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC</b>															
1	Cty CP Đầu tư & TM DIC	1,236,000	24,000	1,016,670	82.25%	1,139,224	89.24%	14,027	58.45%	25,776	54%	206,392	2.42%	1.38%	6.80%	9.35%
2	Công ty Tài chính CP Sông Đà			913,000		220,754		79,000		88,150						
3	Cty CP Đầu tư Phát triển Đồng Tiến	182,000	12,000	143,657	78.93%	103,151	139.27%	6,978	58%	9,794	71.25%	5,625	5.29%	4.86%	10.91%	13.96%
4	Cty CP Xi Măng Fi co Tây Ninh	2,048,128	20,083	2,050,764	100.13%	1,360,000	150.79%	21,476	106.94%	18,862	113.86%	540,585	0.64%	1.05%	3.97%	3.16%
5	Cty TNHH Đại Phước K&D	đang trong giai đoạn đầu tư														
6	Cty CP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí (PVID)															
7	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Số 4	190,000	10,000	207,223	109.06%	175,841	117.85%	8,599	85.99%	10,637	80.84%	78,270	3.55%	4.15%	10.99%	17.20%
8	Cty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Thanh Bình	58,200	5,213	29,291	50.33%	54,302	53.94%	38	0.73%	5,020	0.76%	18,556	0.04%	0.13%	0.20%	0.24%

# TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

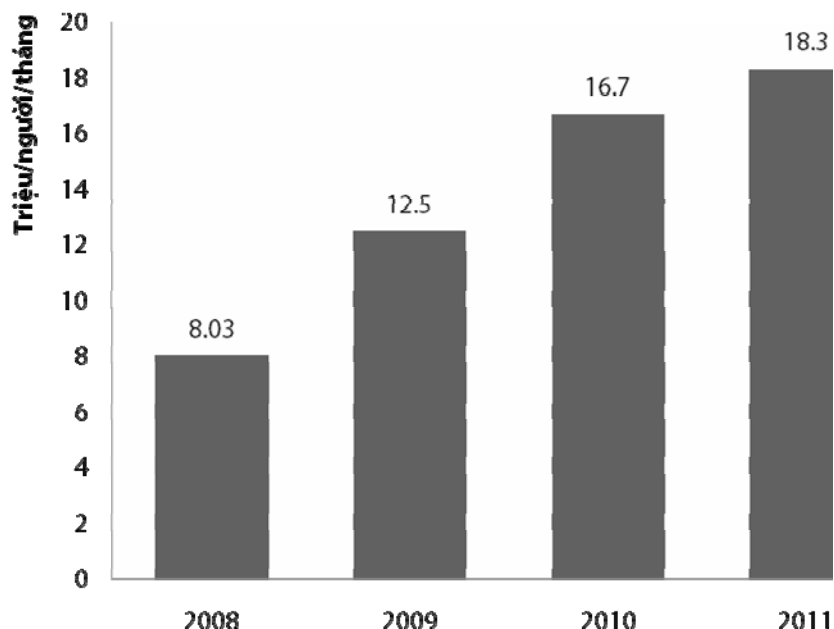
## I. Công tác tổ chức lao động:

Trong suốt quá trình hoạt động, Ban Lãnh đạo DIC Corp xác định yếu tố con người đóng vai trò then chốt giúp cho Doanh nghiệp phát triển bền vững. DIC Corp luôn chú trọng đến công tác tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực cũng như đảm bảo các chế độ cho người lao động một cách tốt nhất.

Ngoài việc tuân thủ quy định của pháp luật về chế độ tiền lương, thưởng, các chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động, DIC Corp còn có chế độ khen thưởng khuyến khích người lao động và phát động các phong trào thi đua yêu nước có sơ kết, tổng kết để tưởng thưởng xứng đáng, kịp thời cho các cá nhân và tập thể có thành tích cao trong phong trào thi đua lập thành tích xây dựng DIC Corp phát triển bền vững (mức thưởng từ 500 ngàn đến 10 triệu đồng).

Trong các dịp lễ, tết, sơ kết, tổng kết, DIC CORP cũng trích quỹ thi đua khen thưởng, quỹ phúc lợi thưởng cho người lao động từ 300 ngàn đến 1 triệu đồng / người. Đây cũng là nguồn động viên tinh thần cũng như vật chất cho người lao động trong quá trình sản xuất, kinh doanh của Doanh nghiệp.

Thu nhập thực tế bình quân của DIC CORP tăng đều theo các năm

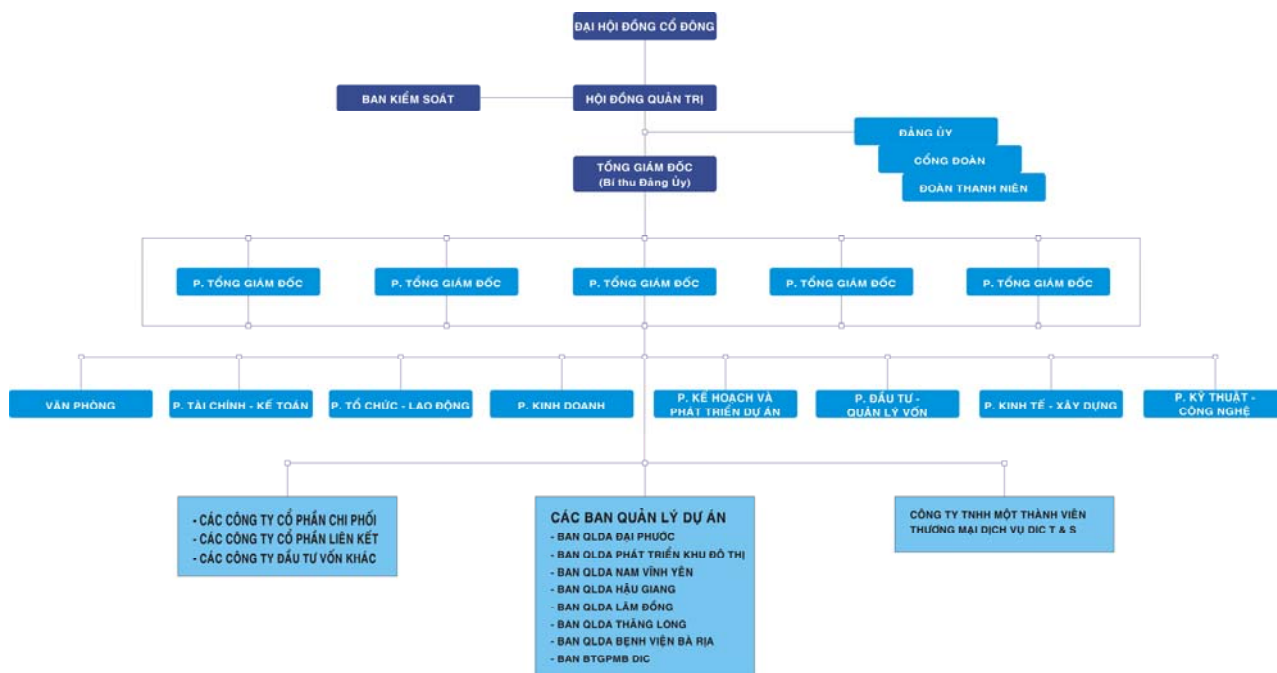


## II. Cơ cấu lao động của DIC CORP:

(theo số liệu 3 năm 2009-2011)

Trình độ	Tổng số	Nam	Nữ	Tỷ lệ %
Sau Đại học	11	9	2	5,6
Đại học	151	113	38	70,89
Cao đẳng, Trung cấp	11	4	7	5,16
Lao động khác	40	36	4	18,77
<b>Tổng cộng</b>	<b>213</b>	<b>162</b>	<b>51</b>	

## III. Sơ đồ tổ chức nhân sự



## **IV. Giới thiệu Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

### **1. Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc : Nguyễn Thiện Tuấn**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác: Ông đã có 32 năm kinh nghiệm trong công tác quản lý lĩnh vực xây dựng và Bất động sản.
- Chức vụ hiện nay: Ủy viên Hội đồng Thành viên Tập đoàn Sông Đà, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng.

### **2. Họ và tên: Phạm Ngọc Ánh**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác: Có 31 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng.
- Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

### **3. Họ và tên: Đỗ Doãn Chiến**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Chuyên viên Kinh tế cao cấp
- Quá trình công tác: Có 29 năm công tác trong ngành xây dựng.
- Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc DIC CORP

### **4. Họ và tên: Trần Minh Phú**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế ngành Quản trị kinh doanh.
- Quá trình công tác: Có 24 năm kinh nghiệm công tác trong ngành xây dựng
- Chức vụ hiện nay: Thanh viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc DIC CORP.

### **5. Họ và tên: Lê Minh Tuấn**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác: Hoạt động 16 năm trong công tác quản lý lĩnh vực xây dựng và Bất động sản.
- Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT - Kế toán trưởng kiêm Giám đốc Tài chính DIC CORP.

6. Họ và tên: **Don Di Lam**

- Quốc tịch: Canada
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân thương mại và chính trị
- Quá trình công tác: Tham gia hoạt động trong nhiều lĩnh vực như tài chính - ngân hàng, kế toán – kiểm toán và Bất động sản.
- Chức vụ hiện nay: Tổng Giám đốc VinaCapital; Thành viên HĐQT DIC CORP.

7. Họ và tên: **Lê Văn Tăng**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế xây dựng
- Quá trình công tác: Có 32 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng.
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc DIC CORP

8. Họ và tên: **Lê Đông Thành**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác: Có 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng.
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc DIC CORP

**V. Giới thiệu Ban Kiểm soát:**

1. Họ và tên: **Nguyễn Văn Hoàn**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát DIC CORP.

2. Họ và tên: **Hồ Mạnh Hùng**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát

3. Họ và tên: **Nguyễn Cao Cường**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban Kiểm soát

## Thống kê thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2011

Số TT	HỌ TÊN	Chức danh	Cộng	Bình quân/tháng
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>		<b>1,224,000</b>	<b>102,000</b>
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch HĐQT	264,000	22,000
2	Phạm Ngọc Ánh	TV HĐQT	180,000	15,000
3	Đỗ Doãn Chiến	TV HĐQT	180,000	15,000
4	Lê Minh Tuấn	TV HĐQT	180,000	15,000
5	Don Di Lam	TV HĐQT	180,000	15,000
6	Trần Minh Phú	TV HĐQT	180,000	15,000
7	Lê Văn Tăng	Thư ký HĐQT	60,000	5,000
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>		<b>588,240</b>	<b>49,020</b>
1	Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng BKS	398,840	33,237
2	Hồ Mạnh Hùng	TV BKS ch. trách	153,400	12,783
3	Nguyễn Cao Cường	TV BKS bán ch. trách	36,000	3,000
	<b>Cộng</b>		<b>1,812,240</b>	<b>151,020</b>

## Tỉ lệ sở hữu cổ phần của cổ đông nội bộ

Loại cổ đông	STT	Họ tên (bao gồm chức vụ)	CP chuyển nhượng tự do	Tỷ lệ SH
<b>HĐQT</b>	1	Nguyễn Thiện Tuấn-CT HĐQT	842,834	0.6483%
	2	Trần Minh Phú - TV	94,158	0.0724%
	3	Đỗ Doãn Chiến - TV	11,773	0.0091%
	4	Phạm Ngọc Ánh - TV	8,731	0.0067%
	5	Lê Minh Tuấn - TV	75,904	0.0584%
	6	Don Di Lam - TV (đại diện cho VOF Investment Ltd.)	-	0.0000%
<b>BGD</b>	1	Nguyễn Thiện Tuấn - TGD	842,834	0.6483%
	2	Trần Minh Phú - Phó TGD	94,158	0.0724%
	3	Đỗ Doãn Chiến - Phó TGD	11,773	0.0091%
	4	Phạm Ngọc Ánh - Phó TGD	8,731	0.0067%
	5	Lê Văn Tăng - Phó TGD	23,483	0.0181%
<b>BKS</b>	1	Nguyễn Văn Hoàn - TB	4,656	0.0036%
	2	Hồ Mạnh Hùng - TV	21,229	0.0163%
	3	Nguyễn Cao Cường - TV	3,808	0.0029%
<b>KTT</b>	1	Lê Minh Tuấn	75,904	0.0584%
<b>Người được ủy quyền CBTT</b>	1	Nguyễn Quang Tín	1,000	0.0008%

## Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Người/tổ chức giao dịch	Chức vụ	Nội dung Giao dịch	Số CP giao dịch
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	CT HĐQT kiêm CEO	Mua	658,310
Ông Đỗ Doãn Chiến	TV.HĐQT	Mua	7,950
		Bán	7,000
Ông Lê Văn Tăng	Phó TGD	Mua	15,740
Ông Nguyễn Văn Hoàn	TBKS	Mua	2,450

## Thống kê về cổ đông

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn đầu tư CSH</b>	<b>991,108,770,000</b>	<b>76.24</b>	<b>308,869,410,000</b>	<b>23.76</b>	<b>1,299,978,180,000</b>	<b>100</b>
Cổ đông Nhà nước	737,375,380,000	56.72			<b>737,375,380,000</b>	<b>56.72</b>
Cổ đông sáng lập	737,375,380,000	56.72			<b>737,375,380,000</b>	<b>56.72</b>
Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	737,375,380,000	56.72	86,077,070,000	6.62	<b>823,452,450,000</b>	<b>63.34</b>
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	47,089,120,000	3.62	141,197,090,000	10.86	<b>188,286,210,000</b>	<b>14.48</b>
Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	170,398,770,000	13.11	81,595,250,000	6.28	<b>251,994,020,000</b>	<b>19.39</b>
Cổ phiếu quỹ	36,245,500,000	2.79			<b>36,245,500,000</b>	<b>2.79</b>

## HOẠT ĐỘNG ĐÓNG GÓP CHO XÃ HỘI

- Năm 2011 : 6.150 triệu đồng.
- Năm 2006 – 2010 : 37.500 triệu đồng.
- Năm 2001 – 2005 : 3.850 triệu đồng.
- Năm 1996 – 2000 : 1.430 triệu đồng.
- Năm 1991 – 1995 : 415 triệu đồng.

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng luôn xem hoạt động hỗ trợ cộng đồng là một phần trách nhiệm song hành cùng hoạt động phát triển kinh doanh của Tổng công ty. Mỗi năm DIC CORP vận động CBCNV đóng góp mỗi người một ngày công lao động và trích quỹ phúc lợi của Doanh nghiệp để ủng hộ xây dựng quỹ từ thiện xã hội như: quỹ tình nghĩa, tình thương, quỹ vì người nghèo, ủng hộ hội tàn tật, quỹ khuyến học... và còn nhiều hoạt động khác.

Doanh nghiệp đã tích cực tham các hoạt động đối với nhiều tầng lớp xã hội và được cộng đồng ghi nhận. Đây chính là niềm hạnh phúc và động lực để DIC CORP ngày càng đóng góp nhiều hơn nữa vì một xã hội phồn thịnh hơn.

## THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

### Năm 2011:

Thời báo Kinh tế Việt Nam trao tặng Cúp Thương hiệu mạnh Việt Nam

Ngày 10/10/2011, DIC CORP được Trung ương Hội Doanh nghiệp trẻ trao tặng Cúp Sao vàng Đất Việt theo quyết định số 60/2011/QĐ/UBTW-DNT.

### Năm 2010:

DIC CORP được Bộ Xây dựng đề nghị Nhà nước tặng Cúp Vàng công trình Khách sạn DIC Star.

Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC CORP), được các tổ chức kiểm chứng độc lập về nộp ngân sách Nhà nước: Vietnam Report, Tạp chí Thuế (Tổng cục Thuế), cùng với hội đồng cố vấn độc lập trong và ngoài nước bình chọn và xếp hạng, DIC CORP được xếp trong Top 100 Doanh nghiệp Nhà nước nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất năm 2010 và Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.

Đạt “Cúp vàng ngôi sao kinh doanh Việt Nam; Cúp vàng Hội nhập kinh tế Quốc tế”.

Chủ tịch HĐQT – TGĐ DIC CORP được tặng danh hiệu Chiến sỹ thi đua toàn quốc tại Đại hội điển hình tiên tiến lần thứ III của Bộ Xây dựng.

## Năm 2009, 2010

Đạt “Cúp vàng thương hiệu ngành Xây dựng Bất động sản Việt Nam”; đạt top 100 “Giải Sao vàng đất Việt”.

## Năm 2009

Chủ tịch HĐQT – TGDĐ DIC CORP được tặng Cúp Thánh Gióng và tôn vinh Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu.

## Năm 2008, 2009

Thời báo Kinh tế Việt Nam cấp bằng chứng nhận “Thương hiệu mạnh Việt Nam”.

## Sự ghi nhận của Nhà nước

Số TT	Hình thức khen thưởng	Số Quyết định	Ngày, tháng, năm ký	Cấp Quyết định
1	Cờ thi đua của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam	1532/QĐ-TLĐ	28/12/2011	Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam
2	Cờ thi đua của Chính Phủ	2476/QĐ-TTg	30/12/2011	Thủ tướng Chính phủ
3	Huân chương Độc lập hạng Ba	1227/QĐ-CTN	10/8/2010	Chủ tịch nước
4	Huân chương Lao động hạng Nhất	1954/QĐ/CTN	31/12/2008	Chủ tịch nước
5	Huân Chương Lao động hạng Nhì	849/QĐ/CTN	03/08/2005	Chủ tịch nước
6	Huân Chương Lao động hạng Ba	246 KT/CTN	28/06/2000	Chủ tịch nước
7	Cờ thi đua xuất sắc 5 năm (2005-2010)	835/QĐ-BXD	15/9/2010	Bộ Xây dựng
8	Cờ thi đua của Chính phủ năm 2009	79/QĐ-TTg	14/01/2010	Thủ tướng Chính phủ
9	Cờ thi đua của Chính Phủ năm 2008	29/QĐ-TTg	09/01/2009	Thủ tướng Chính phủ
10	Cờ thi đua của Chính phủ năm 2007	40/QĐ-TTg	08/01/2008	Thủ Tướng Chính Phủ
11	Cờ thi đua xuất sắc năm 2006	20-QĐ/BXD	05/1/2007	Bộ Xây dựng
12	Cờ thi đua của Chính phủ năm 2005	15/QĐ-TTG	05/01/20086	Thủ Tướng Chính Phủ
13	Cờ thi đua của Chính phủ năm 2004	11-QĐ/TTg	07/01/2005	Thủ Tướng Chính Phủ
14	Cờ thi đua thời kỳ đổi mới (2000 – 2004)	1678-QĐ/BXD	05/9/2005	Bộ Xây dựng
15	Cờ thi đua xuất sắc năm 2003	1751-QĐ/BXD	12/12/2003	Bộ Xây dựng
16	Cờ thi đua xuất sắc năm 2002	18-QĐ/BXD	09/01/2003	Bộ Xây dựng
17	Cờ thi đua đơn vị xuất sắc năm 2001	86-QĐ/BXD	16/01/2002	Bộ Xây dựng
18	Cờ thi đua đơn vị xuất sắc năm 2000	185-QĐ/BXD	09/02/2001	Bộ Xây dựng

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

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

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 40



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

### **Khái quát**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05-01-2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

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

#### Hội đồng Quản trị:

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

#### Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Phú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc

#### Ban kiểm soát:

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

### **Kiểm toán viên**

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

10000  
TỔNG T  
KIỂM T  
VỤ T  
TÍNH K  
KIỂM  
AM VI  
PHỔ

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

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thiện Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 03 năm 2012





Số : 99/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011**  
**của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con được lập ngày 19/03/2012 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 40 kèm theo.

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

**Cơ sở ý kiến**

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

**Cơ sở đưa ra ý kiến chấp nhận từng phần**

Đến thời điểm 31/12/2011 Tổng Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho một số khoản nợ phải thu về kinh doanh bất động sản quá hạn thanh toán với số tiền ước tính khoảng 68.018.259.801 đồng, làm cho lợi nhuận trong năm tăng lên một khoản tương ứng. Theo ý kiến Tổng Công ty, điều kiện để thu hồi công nợ này là Tổng Công ty phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng nhưng đến thời điểm này vẫn chưa xong.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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

**Phó Giám đốc**



Nguyễn Minh Tiến  
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

**Kiểm toán viên**

Nguyễn Anh Tuấn  
Chứng chỉ KTV số: 1559/KTV

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

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

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

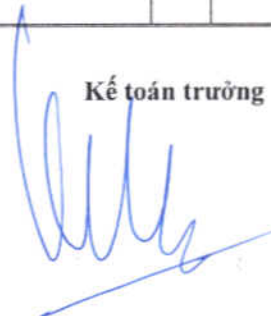
Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

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

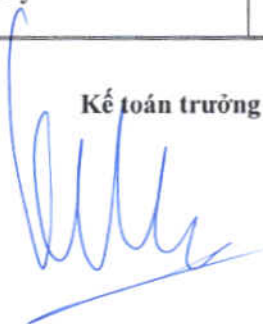
Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Lê Thành Hưng

Lê Minh Tuấn

Nguyễn Thiện Tuấn

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

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

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

**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05-01-2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Minh Hưng	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	95,35%
Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long	Đầu tư phát triển khu đô thị, khu công nghiệp; Thi công xây lắp; dịch vụ nhà đất, khách sạn, du lịch...	51,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Gạch ngói Tuynel Long Hương	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói xây dựng và các SP gạch lát nền; san lấp mặt bằng; kinh doanh khai thác & vận chuyển đất cát để san lấp mặt bằng	93,90%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	87,80%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.....	66,19%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Sản xuất bia tươi, kinh doanh bãi biển, kinh doanh nhà hàng...	100,00%
Công ty CP Sông Đà DIC	Đầu tư xây dựng dự án theo hình thức BOT, BT; kinh doanh bất động sản...	55,00%
Công ty CP Gạch men Anh Em	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản	57,50%

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

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

<b>Tên công ty</b>	<b>Ngành hoạt động</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch	29,97%
Công ty CP Xi măng DIC Bình Dương	Sản xuất kinh doanh xi măng, san lấp mặt bằng, gia công chế tạo lắp ráp máy móc thiết bị cơ điện	29,34%
Công ty CP Bất động sản Đại Phước DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản	41,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty CP Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	Kinh doanh tư vấn xây dựng, dịch vụ, xây dựng	45,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn	41,00%
Công ty CP Vina Đại Phước	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản...	28,00%
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng	22,00%
Công ty TNHH J&D Đại An	Đầu tư xây dựng các căn hộ chung cư để bán hoặc cho thuê	25,00%
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	Sản xuất cấu kiện bê tông...	33,57%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho cảng, thi công xây dựng các công trình dân dụng...	26,27%
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	Đầu tư xây dựng đường cao tốc...	25,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Phước An	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản...	35,00%

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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



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

**4. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới**

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

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

**1. Cơ sở hợp nhất**

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50 năm
Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
Quyền sử dụng đất	16 – 38 năm



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**13. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**14. Công cụ tài chính**

**Tài sản tài chính**

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

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

TRÁCH  
DỊCH  
TÀI CHÍNH  
VÀ  
NHẬN

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

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

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

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

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	30.059.873.813	29.341.879.679
Phải thu khác từ các công ty liên quan	13.102.451.191	13.335.899.722
Phải thu phí đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu phí đền bù dự án Long Tân	26.819.655.600	17.468.805.000
Phải thu khác	22.910.193.744	20.480.870.432
<b>Cộng</b>	<b>102.967.174.348</b>	<b>90.702.454.833</b>

**4. Hàng tồn kho**

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

Tại ngày 31/12/2011, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 443 tỷ đồng (31/12/2010: 398 tỷ đồng) được thế chấp tại ngân hàng cho các khoản vay của Tổng Công ty.

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 85.765.255.461 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010: 38.925.218.177 đồng)

25322  
HỌ TÊN  
CHỨC VỤ  
KẾ TÍNH  
M VI  
HỌ

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

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

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

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

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

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

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

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	172.074.612.566	123.494.181.936	36.921.299.938	11.673.719.905	11.040.057.264	355.203.871.609
Số tăng trong năm	51.134.557.259	214.159.318.925	12.163.732.670	1.495.981.319	9.816.314.909	288.769.905.082
- Mua trong năm	254.647.747	1.352.059.909	3.543.416.128	1.268.868.154	532.477.817	6.951.469.755
- Đầu tư XDCB hoàn thành	8.521.940.166	1.976.436.613	240.579.371	-	-	10.738.956.150
- Tăng khác	42.357.969.346	210.830.822.403	8.379.737.171	227.113.165	9.283.837.092	271.079.479.177
Số giảm trong năm	1.556.185.212	1.883.337.830	1.352.611.366	752.045.568	2.941.641.863	8.485.821.839
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.644.131.671	-	260.437.927	-	1.904.569.598
- Giảm khác	1.556.185.212	239.206.159	1.352.611.366	491.607.641	2.941.641.863	6.581.252.241
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>221.652.984.613</b>	<b>335.770.163.031</b>	<b>47.732.421.242</b>	<b>12.417.655.656</b>	<b>17.914.730.310</b>	<b>635.487.954.852</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	31.742.208.960	60.851.005.954	15.144.016.261	8.508.068.949	6.223.470.564	122.468.770.688
Số tăng trong năm	12.795.464.299	55.452.738.283	6.763.940.676	1.275.998.133	2.481.157.952	78.769.299.343
- Khấu hao trong năm	8.124.436.924	19.394.841.350	4.862.244.538	1.129.690.889	1.138.441.078	34.649.654.779
- Tăng khác	4.671.027.375	36.057.896.933	1.901.696.138	146.307.244	1.342.716.874	44.119.644.564
Số giảm trong năm	-	2.139.519.241	664.500.000	524.888.044	685.127.700	4.014.034.985
- Thanh lý, nhượng bán	-	831.367.739	-	247.754.304	-	1.079.122.043
- Giảm khác	-	1.308.151.502	664.500.000	277.133.740	685.127.700	2.934.912.942
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>44.537.673.259</b>	<b>114.164.224.996</b>	<b>21.243.456.937</b>	<b>9.259.179.038</b>	<b>8.019.500.816</b>	<b>197.224.035.046</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	140.332.403.606	62.643.175.982	21.777.283.677	3.165.650.956	4.816.586.700	232.735.100.921
Tại ngày cuối năm	177.115.311.354	221.605.938.035	26.488.964.305	3.158.476.618	9.895.229.494	438.263.919.806

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.238.747.096
Dự án xi măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	49.662.382.119	-
Cảng thông quan nội địa	38.243.077.425	2.253.464.624
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	3.960.287.769	2.260.297.500
Chi phí xây dựng dở dang khác	18.119.460.754	15.692.143.314
<b>Cộng</b>	<b>131.745.593.904</b>	<b>41.894.211.625</b>

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

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

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>826.543.305.807</b>			<b>871.873.276.122</b>
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	5.993.870.107	527.790	29,34	5.646.495.638
Công ty CP Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	90.000	45,00	163.058.184	90.000	45,00	315.344.203
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	16.779.849.967	899.100	29,97	16.056.199.658
Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	6.260.363.954	481.500	42,67	6.367.964.157
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	428.583.039.576	45.080.000	28,00	439.012.924.696
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	16.120.535.967	875.000	41,67	14.197.761.595
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	28.392.157.785	1.259.994	36,00	24.274.617.226
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.982.933.335	13.940.000	41,00	139.795.387.239
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.990.741.210	8.622.034	22,00	85.891.661.553
Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.225.081.294	-	25,00	42.225.081.294
Công ty CP Gạch men Anh em	-	-	-	7.350.000	40,83	67.970.298.582
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	1.175.000	33,57	10.775.450.916	87.500	25,00	866.744.292
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	18.097.189.318	1.970.000	26,27	19.707.518.124
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.275.000	25,00	23.030.532.159	436.700	30,00	4.367.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	525.000	35,00	5.148.502.035	525.000	35,00	5.178.277.865
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>52.794.593.337</b>			<b>41.142.431.045</b>
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước - Nhơn Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	39.410.505.823		80,00	27.758.343.531
Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000

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



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

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

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>219.250.945.246</b>			<b>203.365.981.970</b>
- Đầu tư cổ phiếu			163.120.445.246			153.534.780.377
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.550.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	65.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư KCN và đô thị IDICO	45.978	10,00	459.780.000	45.978	10,00	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	130.000	10,40	1.240.000.000	130.000	10,40	1.240.000.000
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị VN (Vina UIC)	300.000	10,00	3.000.000.000	300.000	10,00	3.000.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000	4,80	24.000.000.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00	5.625.000.000	500.000	10,00	5.625.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.320.499	8,80	23.388.097.326	1.100.416	8,80	19.340.495.877
+ Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000
+ Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà Việt Bắc	-	-	-	100.000	10,00	1.000.000.000
+ Công ty CP DIC số 4	727.600	14,55	7.369.504.500	727.600	14,55	7.369.504.500
+ Công ty CP Sông Đà 25	428.300	10,00	4.038.063.420	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.044.032.877
- Góp vốn vào Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	10,00	35.091.000.000	-	10,00	35.091.000.000
- Đầu tư dài hạn khác			19.039.500.000			12.696.168.716
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(48.474.597.502)</b>			<b>-</b>
<b>Cộng</b>			<b>1.050.114.246.888</b>			<b>1.116.381.689.137</b>

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

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

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

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

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

**13. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>153.655.855.247</b>	<b>72.737.618.649</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu (a)	24.999.970.847	21.428.808.316
Ngân hàng TMCP Hàng Hải TP.Vũng Tàu (b)	3.624.000.000	13.709.852.712
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (c)	9.445.839.437	7.986.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn (d)	45.660.097.938	18.393.322.115
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (e)	11.781.115.142	9.849.635.506
Ngân hàng Công thương Việt Nam (f)	3.288.450.185	-
Ngân hàng TMCP An Bình (g)	2.893.689.109	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (h)	2.720.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (i)	36.079.025.789	-
Ngân hàng HSBC (j)	10.393.666.800	-
Vay cá nhân	2.770.000.000	1.370.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.17)</b>	<b>236.038.279.249</b>	<b>97.155.793.581</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu	4.080.000.000	4.080.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Vũng Tàu	2.892.684.000	3.600.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	192.181.734.775	53.232.265.500
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Vũng Tàu	26.766.471.585	26.243.528.081
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà - Vũng Tàu	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	117.388.889	-
<b>Cộng</b>	<b>389.694.134.496</b>	<b>169.893.412.230</b>



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

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

Hợp đồng tín dụng số 760/2011/420/HĐ ngày 28/01/2011 với hạn mức là 13.500.000.000 đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 76,181 triệu đồng. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 13.500.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức là 11.500.000.000 đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 11.499.970.847 đồng.

- (b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Thành phố Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 3.624.000.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản là 4 xe ô tô, hàng tồn kho luân chuyển và công trình cải tạo khách sạn Vũng Tàu và nhà hàng khách sạn Vũng Tàu và chịu lãi suất từ 10,5% đến 19,5% một năm tùy theo từng thời điểm giải ngân.

- (c) Khoản vay này thể hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201000655 ngày 05/04/2011 với hạn mức vay là 10 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 9.445.839.437 đồng và được đảm bảo bằng tài sản với giá trị còn lại cuối năm của tài sản cố định đã dùng để thế chấp khoản vay này là 23.827.154.729 đồng. Khoản vay này chịu lãi suất từ 18% đến 23,5% một năm theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.

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

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

Hợp đồng vay số LAV2011102926 ngày 05/09/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Nhơn Trạch - Đồng Nai có số dư nợ là 32.762.570.725 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 1.909.462.915 đồng và chịu lãi suất là 19% và thời hạn vay là 12 tháng.

Hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh khu kinh tế mới Chu Lai với hạn mức là 10 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 9.892.213.040 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 209.843.195.883 đồng và chịu lãi suất từ 18% đến 24% năm và thời hạn vay là 12 tháng.

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

Hợp đồng vay số 6500H1/NHNT có tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 7.404.590.909 đồng.

Hợp đồng vay số 6500H6/NHNT có tài sản đảm bảo Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 1.418.704.083 đồng.

Hợp đồng vay số 2011/01/Tuynel ngày 13/07/2011 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Vũng Tàu, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 2.957.820.150 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là thế chấp quyền khai thác khu đất mỏ sét gạch Mỹ Xuân 3, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

- (f) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 40-2010/HĐTD-VIETINBANK của Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 3.288.450.185 đồng. Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp khoản vay này và khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam [mục (e) ở trên] là 24.515.074.431 đồng.
- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 2.893.689.109 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất từ 15% đến 19,5% một năm tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 2.720.000.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất thả nổi tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 06 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (i) Hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức là 40 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 36.079.025.789 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất từ 18% đến 24% năm và thời hạn vay là 12 tháng.
- (j) Hợp đồng vay của Ngân hàng HSBC với hạn mức là 11 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2011 là 10.393.666.800 đồng. Khoản vay này và khoản vay ở mục (d) ở trên có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 209.843.195.883 đồng và chịu lãi suất từ 19% đến 22,5% năm và thời hạn vay là 12 tháng.

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

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

**15. Chi phí phải trả**

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

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

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

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

**17. Vay và nợ dài hạn**

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

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

Hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 khoảng 89 tỷ đồng (31/12/2010: 80 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm.



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

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

Hợp đồng có hạn mức 6 tỷ với lãi suất là 15%/năm (điều chỉnh 1 tháng/lần theo thông báo lãi suất ngân hàng). Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

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

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

(c) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 6500J1/09001/NHNT ngày 20/03/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 60 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.539.994.000 đồng.

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

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

Hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai. Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản của dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 288,40 tỷ đồng (31/12/2010: 186 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 366.080.185.294 đồng.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VND từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 87,0 tỷ đồng (31/12/2010: 68,9 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2012, lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 59.681.734.775 đồng.

Hợp đồng vay số LAV20110252 ngày 21/04/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai với lãi suất là 18% năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.192.000.000 đồng.

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

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

Hợp đồng vay số 78/HĐTĐ/SCB-ĐN/07 ngày 24/07/2007 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 7,2%/năm với thời hạn vay là 96 tháng. Số dư nợ gốc là 46.326.787.305 đồng tương đương 2.224.255,20 USD.

53/20  
TỔNG CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG VÀ  
CÁC CÔNG TY  
CON  
SAIGON  
VIỆT NAM  
CỔ PHẦN

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

Hợp đồng vay số 09/HĐTĐ/SCB.ĐN.09 ngày 13/04/2009 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 15%/năm điều chỉnh 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 10 năm. Số dư nợ gốc là 38.688.900.000 đồng.

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

- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 30 tỷ đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vũng Tàu, được đảm bảo bởi hợp đồng ký quỹ số 04/2009/HDB-DIC trị giá 50 tỷ đồng ghi nhận trong đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (31/12/2010: 50 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 6 đợt, mỗi đợt 5 tỷ VNĐ cách nhau sáu tháng, bắt đầu từ ngày 18 tháng 05 năm 2010 và chịu lãi suất 1,083% một tháng. Số dư nợ gốc là 10.000.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 3,9 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chi nhánh Vũng Tàu với lãi suất là 1,1%/tháng thay đổi 3 tháng 1 lần trong từng thời kỳ. Khoản vay này được đảm bảo bởi toàn bộ giá trị đầu tư mở rộng nhà hàng chính khách sạn Vũng Tàu. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.162.517.916 đồng.
- (i) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 1803-LDS-200901093 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa với lãi suất thả nổi. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 3.968.043.334 đồng.
- (j) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành tổng cộng 350 trái phiếu thường mã DIG\_2011 mệnh giá 1 tỷ đồng và sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, lãi suất trái phiếu đối với kỳ tính lãi đầu tiên là 19,5%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo bằng: Lãi suất biên (5,5%) và trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi các Sở Giao Dịch của 4 ngân hàng lớn (BIDV, VCB, VietinBank, Agribank) vào ngày xác định lãi suất.

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

18. **Doanh thu chưa thực hiện:** Là các khoản doanh thu nhận trước, các khoản lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ việc đánh giá lại quyền sử dụng đất góp vốn vào các công ty liên kết, liên doanh và lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết, liên doanh của Tổng Công ty.



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

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	700.000.000.000	1.045.722.800.763	-	-	45.448.228.360	44.771.220.496	407.070.351.415	
Tăng vốn năm trước	300.000.000.000							
Lãi trong năm trước							449.040.640.045	
Mua cổ phiếu quỹ			(102.484.269.269)					
Trích lập các quỹ					25.802.754.941	25.802.754.895	(83.916.709.831)	
Chia cổ tức năm 2009 bằng cổ phiếu							(300.000.000.000)	
Chia cổ tức năm 2009 bằng tiền							(126.000.000.000)	
Biến động khác				(1.888.320.046)				
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.045.722.800.763</b>	<b>(102.484.269.269)</b>	<b>(1.888.320.046)</b>	<b>71.250.983.301</b>	<b>70.573.975.391</b>	<b>346.194.281.629</b>	
Thưởng cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)	
Lãi trong năm							127.474.601.085	
Trích lập các quỹ					1.027.134.195	299.303.336	(1.389.756.876)	
Mua cổ phiếu quỹ			(54.356.218.656)					
Bán cổ phiếu quỹ		(59.192.030.182)	102.484.269.269					
Chia cổ tức							(147.828.450.000)	
Biến động khác				1.888.320.046			(1.750.000.000)	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>846.542.820.581</b>	<b>(54.356.218.656)</b>	<b>-</b>	<b>72.278.117.496</b>	<b>70.873.278.727</b>	<b>162.710.445.838</b>	

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

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

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

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

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



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

**6. Chi phí tài chính**

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

**7. Thu nhập khác**

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

**8. Chi phí khác**

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

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

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

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

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



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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán.

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

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

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

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

<b>Các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Nội dung nghiệp vụ</b>	<b>Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VND)</b>
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	93.082.175
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	82.724.070
Công ty CP Vina Đại phước	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	253.449.927.704
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	184.855.221.049

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

**3. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

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

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

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Sản xuất VND	Thương mại và dịch vụ VND	Điều chỉnh loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	805.236.480.930	178.684.697.232	31.308.828.800	288.933.666.251	(109.639.542.699)	1.194.524.130.514
Chi phí bộ phận	(304.618.925.934)	(166.160.232.384)	(20.173.089.553)	(205.977.692.122)	109.639.542.699	(587.290.397.294)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>500.617.554.996</b>	<b>12.524.464.848</b>	<b>11.135.739.247</b>	<b>82.955.974.129</b>	<b>-</b>	<b>607.233.733.220</b>
Chi phí không phân bổ						(140.977.858.404)
Thu nhập tài chính						125.924.740.441
Chi phí tài chính						(28.335.624.873)
Thu nhập khác						61.411.304.768
Chi phí khác						(7.524.264.365)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(17.875.991.226)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(172.659.339.513)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						24.663.194.040
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>451.859.894.088</b>

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2011 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

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

**5. Tài sản đảm bảo**

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

**6. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**7. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	389.694.134.496	693.945.854.896	1.083.639.989.392
Phải trả người bán	119.028.182.921		119.028.182.921
Chi phí phải trả	46.201.875.330		46.201.875.330
Phải trả khác	345.599.464.176	5.353.716.800	350.953.180.976
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	169.893.412.230	391.655.772.270	561.549.184.500
Phải trả người bán	72.958.735.499		72.958.735.499
Chi phí phải trả	17.506.458.966		17.506.458.966
Phải trả khác	302.963.772.437	6.551.116.800	309.514.889.237

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

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

**8. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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



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

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

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

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 19 tháng 03 năm 2012

Kế toán trưởng



Lê Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thiện Tuấn

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

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



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 37



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### **Khái quát**

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

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05-01-2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

### **Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm 2011 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### Hội đồng Quản trị:

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

#### Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Minh Phú	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc

#### Ban kiểm soát:

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

### **Kiểm toán viên**

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

06372  
NG T  
HIỆM H  
VỤ T  
INH K  
IỂM T  
M VI  
PHÓ





Số: 98/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính năm 2011**  
**của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng**

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

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

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

**Cơ sở ý kiến**

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

**Cơ sở đưa ra ý kiến chấp nhân từng phần**

Đến thời điểm 31/12/2011 Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho một số khoản nợ phải thu về kinh doanh bất động sản quá hạn thanh toán với số tiền ước tính khoảng 68.018.259.801 đồng, làm cho lợi nhuận trong năm tăng lên một khoản tương ứng. Theo ý kiến Công ty, điều kiện để thu hồi công nợ này là Công ty phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng nhưng đến thời điểm này vẫn chưa xong.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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



**Nguyễn Minh Tiến**  
Chứng chỉ KTV số: 0547/KTV

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

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Anh Tuấn**  
Chứng chỉ KTV số: 1559/KTV

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

Đơn vị tính: VND

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



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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>1.640.623.987.277</b>	<b>1.382.775.478.963</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>876.531.779.785</b>	<b>847.836.469.709</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11	209.254.418.775	97.255.793.581
2. Phải trả người bán	312		14.890.617.865	37.434.426.268
3. Người mua trả tiền trước	313		196.032.805.706	180.426.996.026
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12	98.695.164.596	182.321.844.234
5. Phải trả người lao động	315		6.344.166.380	4.547.671.942
6. Chi phí phải trả	316	V.13	36.566.123.642	13.932.852.260
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.14	309.877.069.363	297.028.789.830
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		4.871.413.458	34.888.095.568
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>764.092.207.492</b>	<b>534.939.009.254</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333		43.216.800	5.043.216.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.15	589.600.185.294	367.228.723.808
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		15.266.242.779	-
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		357.746.941	203.264.324
5. Doanh thu chưa thực hiện	338		158.824.815.678	162.463.804.322
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>2.522.586.056.494</b>	<b>2.577.539.620.232</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.16	<b>2.522.586.056.494</b>	<b>2.577.539.620.232</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.299.978.180.000	1.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		846.542.820.581	1.045.722.800.763
3. Cổ phiếu quỹ	414		(54.356.218.656)	(102.484.269.269)
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	(1.888.320.046)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		70.184.288.887	70.184.288.887
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		70.184.288.888	70.184.288.888
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		290.052.696.794	495.820.831.009
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.163.210.043.771</b>	<b>3.960.315.099.195</b>



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

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

Đơn vị tính: VND

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
*Lê Thành Hưng*

Tổng Giám đốc

  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Minh Phú*

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

16372  
NG T  
HỆM H  
U TU  
CH KẾ  
EM T  
A VII  
HO

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	336.904.836.988	899.339.945.463
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	1.680.790.468	686.795.268
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	335.224.046.520	898.653.150.195
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	199.717.563.614	311.802.426.121
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		135.506.482.906	586.850.724.074
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	146.572.270.254	143.879.135.526
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	92.761.471.284	45.135.839.675
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		17.521.805.731	6.626.936.935
8. Chi phí bán hàng	24		10.845.758.753	7.426.263.969
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		41.664.499.219	58.574.127.323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		136.807.023.904	619.593.628.633
11. Thu nhập khác	31	VI.7	407.858.152	70.065.106.439
12. Chi phí khác	32	VI.8	3.931.887.644	6.189.675.512
13. Lợi nhuận khác	40		(3.524.029.492)	63.875.430.927
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		133.282.994.412	683.469.059.560
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	15.966.205.848	170.104.134.158
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	52	VI.10	15.266.242.779	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		102.050.545.785	513.364.925.402

S-C.T.Đ  
Y  
DUH  
VÂN  
TOÁN  
DAN  
T  
HI MI

Người lập biểu

Kế toán trưởng

*Lê Thành Hưng*  
PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Tổng Giám đốc



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Trần Minh Phú*

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

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

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	327.283.965.300	405.279.920.271
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(359.505.467.952)	(448.748.054.854)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(30.459.902.559)	(22.929.440.201)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(69.516.734.944)	(6.520.279.023)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(90.198.289.729)	(59.082.057.712)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	60.027.890.077	52.154.277.962
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(180.256.711.025)	(255.944.230.154)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(342.625.250.832)</b>	<b>(335.789.863.711)</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	(208.811.985)	(3.337.640.788)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	5.454.545	110.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	(441.550.000.000)	(150.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24	579.386.604.372	7.226.542.627
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(201.220.830.212)	(140.510.354.942)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	754.425.000	24.646.870.773
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	102.618.597.859	88.074.594.957
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>39.785.439.579</b>	<b>(173.789.987.373)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ	31	43.292.239.087	-
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	(54.356.218.656)	(102.484.269.269)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	445.273.832.048	88.134.892.392
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(110.903.745.368)	(29.617.125.536)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(199.327.546.500)	(53.829.677.570)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>123.978.560.611</b>	<b>(97.796.179.983)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(178.861.250.642)</b>	<b>(607.376.031.067)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>419.184.717.029</b>	<b>1.026.560.748.096</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>240.323.466.387</b>	<b>419.184.717.029</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
Lê Thành Hùng



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
Trần Minh Phú

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2011

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05-01-2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

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

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

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

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

### 4. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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



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

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

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

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

**2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
- Máy móc thiết bị	04 – 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
- Dụng cụ quản lý	03 – 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 – 05 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

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

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

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

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

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

0537  
TỔNG T  
NHIỆM H  
VỤ TU  
TÍNH KẾ  
KIỂM T  
M. VI  
P. HỒ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

*Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**12. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**13. Công cụ tài chính**

**Tài sản tài chính**

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

**4. Hàng tồn kho**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.472.699.201	4.476.669.449
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.162.299.214.192	933.994.498.319
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Hạ tầng kỹ thuật đô thị Đại Phước	288.409.556.680	186.216.384.092
Dự án Cầu Đại Phước	130.990.694.633	128.343.687.721
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	71.023.989.856	21.998.170.902
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	572.701.928	563.894.064
Dự án chung cư 15 tầng Chí Linh	-	143.139.360.190
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	2.569.193.269	1.802.199.017
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	67.325.474.698	30.185.476.590
Khối căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	39.398.087.610	444.894.048
Dự án dân cư Cống Bà Dưng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	221.510.453.602	132.658.308.577
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	97.450.166.099	88.757.983.744
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.800.226.943	1.812.319.351
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	87.032.493.441	68.944.220.859
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	2.950.640.512	1.895.901.937
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	226.462.033
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	27.796.361.526	16.894.610.596
Dự án Thùy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	17.493.363.575	11.077.569.239
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cây Nam, Bến Tre	16.331.990	14.323.808
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	89.598.142.761	87.960.753.505
Chi phí dở dang khác	16.095.519.465	11.023.318.744
Hàng hóa bất động sản	18.189.093.041	-
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.184.961.006.434</b>	<b>938.471.167.768</b>

Tại ngày 31/12/2011, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 443 tỷ đồng (31/12/2010: 398 tỷ đồng) được thế chấp tại ngân hàng cho các khoản vay của Công ty.

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

**5. Tài sản ngắn hạn khác**

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

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

20537  
ÔNG T  
NHIỆM H  
VỤ TL  
ÍNH KẾ  
KIỂM T  
AM VI  
P. HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: đồng
						Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	11.047.279.836	68.432.379	18.174.363.332	2.808.002.626	271.318.183	32.369.396.356
Mua trong năm	-	-	-	123.830.908	-	123.830.908
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	242.287.304	-	242.287.304
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.047.279.836</b>	<b>68.432.379</b>	<b>18.174.363.332</b>	<b>2.689.546.230</b>	<b>271.318.183</b>	<b>32.250.939.960</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	2.624.413.397	62.812.076	7.480.159.392	1.997.266.714	101.059.459	12.265.711.038
Khấu hao trong năm	366.143.618	1.362.500	1.541.132.723	288.452.360	54.263.636	2.251.354.837
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	242.287.304	-	242.287.304
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.990.557.015</b>	<b>64.174.576</b>	<b>9.021.292.115</b>	<b>2.043.431.770</b>	<b>155.323.095</b>	<b>14.274.778.571</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	8.422.866.439	5.620.303	10.694.203.940	810.735.912	170.258.724	20.103.685.318
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>8.056.722.821</b>	<b>4.257.803</b>	<b>9.153.071.217</b>	<b>646.114.460</b>	<b>115.995.088</b>	<b>17.976.161.389</b>

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

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

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

	Đơn vị tính: đồng
	<u>Quyền sử dụng đất</u>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	624.157.000
Số tăng trong năm	
Số giảm trong năm	
<b>Số dư cuối năm</b>	<u><b>624.157.000</b></u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	49.275.552
Khấu hao trong năm	16.425.184
Giảm trong năm	
<b>Số dư cuối năm</b>	<u><b>65.700.736</b></u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	574.881.448
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u><b>558.456.264</b></u>

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>347.978.625.499</b>			<b>129.313.575.499</b>
+ Công ty CP Du lịch và thương mại Dic	7.745.373	68,58	75.389.000.000	4.129.477	55,06	41.294.770.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Minh Hưng	5.053.482	95,35	50.534.820.000	1.454.400	85,55	14.544.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng số 1	775.100	51,67	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hà Nam	5.622.660	87,80	56.226.600.499	2.791.460	87,80	27.914.600.499
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Cửu long	765.000	51,00	9.104.265.000	255.000	51,00	3.086.265.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Tuylnel Long Hương	3.286.500	93,90	32.865.000.000	486.500	69,50	4.865.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	1.985.794	66,19	19.857.940.000	1.985.794	66,19	19.857.940.000
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	-	100,00	10.000.000.000	-	100	10.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà DIC	1.100.000	55,00	11.000.000.000	-	-	-
+ Công ty CP Gạch men Anh em DIC	10.350.000	57,50	75.250.000.000	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>830.802.235.227</b>			<b>876.772.060.227</b>
+ Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	6.502.900.000	527.790	29,34	6.502.900.000
+ Công ty CP Tư vấn thiết kế sáng tạo không gian DIC	90.000	45,00	900.000.000	90.000	45,00	900.000.000
+ Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	10.401.226.893	899.100	29,97	10.401.226.893
+ Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	4.815.000.000	481.500	42,67	4.815.000.000
+ Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	450.800.000.000	45.080.000	28,00	450.800.000.000
+ Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	11.963.025.000	875.000	41,67	11.963.025.000
+ Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	1.259.994	36,00	17.982.564.000
+ Công ty CP ĐTP DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.400.000.000	13.940.000	41,00	139.400.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	86.220.344.334	8.622.034	22,00	86.220.344.334
+ Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.345.000.000	-	25,00	42.345.000.000
+ Công ty CP Gạch men Anh em	-	-	-	7.350.000	40,83	75.250.000.000
+ Công ty CP cấu kiện bê tông DIC – Tín Nghĩa	1.175.000	33,57	11.750.000.000	87.500	25,00	875.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Du Lịch thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	19.700.000.000	1.970.000	26,27	19.700.000.000
+ Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa -Vũng Tàu	2.275.000	25,00	22.772.175.000	436.700	30,00	4.367.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Phước An	525.000	26,25	5.250.000.000	525.000	35,00	5.250.000.000

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

	31/12/2011			01/01/2011		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>52.794.593.337</b>			<b>41.142.431.045</b>
+ Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước-Nhơn Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
+ Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	39.410.505.823		80,00	27.758.343.531
+ Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000
<b>Đầu tư khác</b>			<b>211.067.984.869</b>			<b>194.992.999.826</b>
- Đầu tư cổ phiếu			209.067.984.869			192.948.966.949
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	65.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Khí	49.656	0,51	459.780.000	45.978	10,00	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	143.000	10,40	1.240.000.000	130.000	10,40	1.240.000.000
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị VN (Vina UIC)	300.000	10,00	3.000.000.000	300.000	10,00	3.000.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000	4,80	24.000.000.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00	5.625.000.000	500.000	10,00	5.625.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.320.499	8,80	22.488.136.949	1.100.416	8,80	19.957.182.449
+ Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	10,00	35.091.000.000	-	10,00	35.091.000.000
+ Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000
+ Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà Việt Bắc	-	-	-	100.000	10,00	1.000.000.000
+ Công ty CP DIC số 4	727.600	14,55	7.369.504.500	727.600	-	7.369.504.500
+ Công ty CP Sông Đà 25	428.300	10,00	4.038.063.420	-	-	-
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC số 2)	-	-	3.706.500.000	-	-	3.706.500.000
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC)	-	-	8.050.000.000	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.044.032.877
+ Trái phiếu Ngân hàng NN&PTNT Đồng Nai			2.000.000.000			2.000.000.000
+ Công trái Giáo dục						44.032.877
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(115.008.682.283)</b>			<b>(40.015.197.861)</b>
<b>Cộng</b>			<b>1.327.634.756.649</b>			<b>1.202.205.868.736</b>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	359.842.453	480.801.194
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	6.121.966.448	6.314.318.182
Chi phí phát hành trái phiếu	11.983.384.166	1.000.000.000
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.272.370.939	3.653.975.693
<b>Cộng</b>	<b>19.737.564.006</b>	<b>11.449.095.069</b>

11. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.15)	209.154.418.775	97.155.793.581
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Vũng Tàu	4.080.000.000	4.080.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Vũng Tàu	2.892.684.000	3.600.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	192.181.734.775	53.232.265.500
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Vũng Tàu	-	26.243.528.081
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà HCM	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>209.254.418.775</b>	<b>97.255.793.581</b>

12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

13. Chi phí phải trả

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	17.062.500.000	-
Lãi vay phải trả	18.947.987.278	13.301.176.624
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	192.000.000	295.312.000
Chi phí phải trả khác	363.636.364	336.363.636
<b>Cộng</b>	<b>36.566.123.642</b>	<b>13.932.852.260</b>

0837  
KING T  
HIỆM H  
VỤ T  
NH KẾ  
T M V  
HỒ

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

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	632.318.384	377.620.284
Bảo hiểm xã hội	7.826.646	7.826.646
Bảo hiểm y tế	245.552	245.552
Phải trả về cổ phần hoá	14.164.518.979	14.164.518.979
Cổ tức phải trả	20.671.225.930	72.170.322.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	274.400.933.872	210.308.255.939
<i>Trong đó: Các khoản có giá trị lớn</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	21.189.066.141	9.546.749.902
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Nam Vĩnh Yên	76.057.940.753	95.092.114.387
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Đại Phước	13.518.256.000	13.287.719.000
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam	598.123.484	-
Hội đồng đền bù: DA khu dân cư TM P4 - Hậu Giang	7.999.360.197	43.639.489.454
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	23.323.399.045	9.065.429.790
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 2	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 4	8.000.000.000	16.221.000.000
Công ty CP Bất Động Sản DIC	1.354.382.985	-
Tiền thu sử dụng đất Dự án TT Chí Linh	2.205.528.590	2.745.997.597
UBND tỉnh Đồng Nai	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Phước An	99.884.344.600	-
Các khoản phải trả khác	2.270.532.077	12.709.755.809
<b>Cộng</b>	<b>309.877.069.363</b>	<b>297.028.789.830</b>

**15. Vay và nợ dài hạn**

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

15-C.T  
 Y  
 ĐU HẠN  
 VẤN  
 TOÁN  
 ĐÁN  
 T  
 CHI M

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

(a) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 khoảng 89 tỷ đồng (31/12/2010: 80 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc là 10.100.000.000 đồng, trong đó có 4.080.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

(c) Hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai. Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản của dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 288,40 tỷ đồng (31/12/2010: 186 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 366.080.185.294 đồng.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 87,0 tỷ đồng (31/12/2010: 68,9 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2012, lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 số dư nợ chưa thanh toán là 59.681.734.775 đồng.

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

(d) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 30 tỷ đồng từ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Vũng Tàu, được đảm bảo bởi hợp đồng ký quỹ số 04/2009/HDB-DIC trị giá 50 tỷ đồng ghi nhận trong đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 (31/12/2010: 50 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 6 đợt, mỗi đợt 5 tỷ VNĐ cách nhau sáu tháng, bắt đầu từ ngày 18 tháng 05 năm 2010 và chịu lãi suất 1,083% một tháng. Số dư nợ gốc là 10.000.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(e) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành tổng cộng 350 trái phiếu thường mã DIG\_2011 mệnh giá 1 tỷ đồng và sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, lãi suất trái phiếu đối với kỳ tính lãi đầu tiên là 19,5%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo bằng: Lãi suất biên (5,5%) và trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi các Sở Giao Dịch của 4 ngân hàng lớn (BIDV, VCB, VietinBank, Agribank) vào ngày xác định lãi suất.

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



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

**16. Vốn chủ sở hữu**

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

	Đơn vị tính: đồng						
	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>	700.000.000.000	1.045.722.800.763	-	-	44.516.042.617	44.516.042.618	491.930.786.211
Tăng vốn trong năm trước	300.000.000.000						
Lãi trong năm trước							513.364.925.402
Mua cổ phiếu quỹ			(102.484.269.269)				
Trích lập các quỹ					25.668.246.270	25.668.246.270	(83.474.880.604)
Chia cổ tức							(426.000.000.000)
Biến động khác				(1.888.320.046)			
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.045.722.800.763</b>	<b>(102.484.269.269)</b>	<b>(1.888.320.046)</b>	<b>70.184.288.887</b>	<b>70.184.288.888</b>	<b>495.820.831.009</b>
Thưởng cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)
Lãi năm nay							102.050.545.785
Mua cổ phiếu quỹ			(54.356.218.656)				
Bán cổ phiếu quỹ		(59.192.030.182)	102.484.269.269				
Chia cổ tức							(147.828.450.000)
Biến động khác				1.888.320.046			
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>846.542.820.581</b>	<b>(54.356.218.656)</b>	<b>-</b>	<b>70.184.288.887</b>	<b>70.184.288.888</b>	<b>290.052.696.794</b>

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

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

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

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

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

**d) Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng



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

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

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

105371  
ĐỒNG T  
NHIỆM H  
VỤ TỰ  
INH KẾ  
LIÊM T  
M VNH  
PHỔ

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

**6. Chi phí tài chính**

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

**7. Thu nhập khác**

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

**8. Chi phí khác**

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



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

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

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

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

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

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

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	15.266.242.779	-
<b>Cộng</b>	<b>15.266.242.779</b>	<b>-</b>

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

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



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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 đã được kiểm toán. Một số số liệu đã được trình bày lại cho phù hợp để so sánh với số liệu kỳ này như sau:

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

**2. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.255.755.290
		Lãi vay nội bộ	4.770.018.999
		Trả hộ lãi vay	1.727.120.462
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	25.934.495.395
		Thanh toán mua hàng	42.438.730.773
		Lãi vay nội bộ	545.794.175
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Cửu long	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	25.143.073.527
		Thanh toán mua hàng	36.581.916.120
		Lãi vay nội bộ	211.777.083
		Cổ tức	484.500.000
		Chuyển nợ thành vốn	5.100.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Minh Hưng	Công ty con	Lãi vay phải trả	2.438.883.824
		Cổ tức	727.200.000
		Chuyển nợ thành vốn	36.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Tuylnel Long Hương	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.638.736.064
		Trả hộ lãi vay	1.204.271.247
		Cổ tức	340.550.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Chuyển nợ thành vốn	28.000.000.000
		Mua dịch vụ, hàng hóa	4.907.940.096
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Thanh toán mua hàng	4.348.606.900
		Lãi vay nội bộ	372.296.667
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	107.794.258.709
		Thanh toán mua hàng	108.765.660.025
Công ty CP TV thiết kế sáng tạo không gian DIC	Công ty liên kết	Thanh toán mua hàng	373.294.900
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.493.789.151
		Thanh toán mua hàng	4.741.258.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Du Lịch Thể Thao	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	109.090.908

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

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP Du Lịch Và Thương Mại DIC	Công ty con	Cho vay vốn	10.411.856.504
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Minh Hưng	Công ty con	Mua sản phẩm	(841.793.000)
		Cho vay vốn	4.320.006.149
		Lãi vay	136.782.937
		Khác	727.200.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	(2.554.101.319)
		Cung cấp dịch vụ	3.753.370
		Cho vay vốn	4.031.959.000
		Lãi vay vốn	345.794.175
		Trả trước tiền mua SP	37.656.218
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Gạch Ngói Tuynel Long Hương	Công ty con	Cho vay vốn	4.101.142.227
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Cừ long	Công ty con	Mua sản phẩm	(8.229.728.065)
		Trả trước tiền mua SP	44.041.575
		Cho vay vốn	1.176.250.000
		Lãi vay	324.223.205
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	Công ty con	Cung cấp dịch vụ	374.514.710
		Trả trước tiền mua SP	121.000.000
		Cho vay vốn	8.469.230.026
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Cho vay vốn	10.000.000.000
		Lãi vay	372.296.667
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	93.082.175
Công ty CP DIC Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	82.724.070
Công ty CP Vina Đại phước	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	253.449.927.704
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	184.855.221.049



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

**3. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	240.323.466.387	419.184.717.029	240.323.466.387	419.184.717.029
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.062.366.548.714	1.033.587.667.861	1.062.366.548.714	1.033.587.667.861
Tài sản tài chính nắm giữ đến ngày đáo hạn	113.103.395.628	250.940.000.000	113.103.395.628	250.940.000.000
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	183.061.023.400	194.992.999.826	183.061.023.400	194.992.999.826
<b>Cộng</b>	<b>1.598.854.434.129</b>	<b>1.898.705.384.716</b>	<b>1.598.854.434.129</b>	<b>1.898.705.384.716</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	798.854.604.069	464.484.517.389	798.854.604.069	464.484.517.389
Chi phí phải trả	36.566.123.642	13.932.852.260	36.566.123.642	13.932.852.260
Phải trả người bán và phải trả khác	324.810.904.028	339.506.432.898	324.810.904.028	339.506.432.898
<b>Cộng</b>	<b>1.160.231.631.739</b>	<b>817.923.802.547</b>	<b>1.160.231.631.739</b>	<b>817.923.802.547</b>

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2011 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 (được thuyết minh tại V.15)

**5. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

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

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



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

**7. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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



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

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

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

Người lập biểu



Kế toán trưởng



**PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**  
*Lê Thành Hưng*

Tổng Giám đốc



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trần Minh Phú*

Vũng Tàu, ngày 19 tháng 03 năm 2012