

**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 31/12/2013
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 ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 41

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 tháng 12 năm 2013.

Khái quát

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-03-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-06-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14-05-2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

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 (đến ngày 25/4/2013)
Ông Trần Minh Phú	Thành viên
Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên (đến ngày 25/4/2013)
Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên (đến ngày 25/4/2013)
Ông Lê Văn Tăng	Thành viên (từ ngày 25/4/2013)
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (từ ngày 25/4/2013)
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên (từ ngày 25/4/2013)

Ban Tổng Giám đốc:

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc (đến 31/5/2013)
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc (đến 1/8/2013)
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc (từ 5/8/2013)

Ban kiểm soát:

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (đến ngày 25/4/2013)
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên (từ ngày 25/4/2013)
Ông Trần Văn Đạt	Thành viên (từ ngày 25/4/2013)

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các 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 hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

Phê duyệt các Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 41 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Nguyễn Thiện Tuấn
Chủ tịch

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Minh Phú
Tổng Giám đốc

Số: 189/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2014, từ trang 5 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất 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 và các công ty con tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Nguyễn Thị Lan

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 0167-2013-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2014

Kiểm toán viên



Nguyễn Anh Tuấn

Chúng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 1559-2013-152-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.137.088.558.292	3.372.636.050.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	39.734.558.234	260.287.492.979
1. Tiền	111		39.734.558.234	194.787.492.979
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	65.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.089.421.565.129	1.174.465.567.306
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	902.391.243.247	1.004.788.203.378
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	60.181.873.968	75.909.107.255
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.4	131.506.035.174	96.625.705.380
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(4.657.587.260)	(2.857.448.707)
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	1.972.121.627.644	1.903.370.204.837
1. Hàng tồn kho	141		1.972.121.627.644	1.903.400.740.215
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	(30.535.378)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		35.810.807.285	34.512.785.185
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.126.949.039	7.960.556.591
2. Thuế và các khoản phải thu nhà nước			4.019.189.865	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	25.664.668.381	26.552.228.594
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.494.976.531.738	1.718.285.744.165
I. Tài sản cố định	220		300.704.997.459	571.607.014.712
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	195.775.253.015	423.301.321.281
- Nguyên giá	222		346.995.392.595	643.290.170.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(151.220.139.580)	(219.988.848.736)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.8	217.764.131	246.525.431
- Nguyên giá	225		287.612.999	287.612.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(69.848.868)	(41.087.568)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	9.542.807.067	9.775.809.506
- Nguyên giá	228		10.162.381.316	10.390.573.213
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(619.574.249)	(614.763.707)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	95.169.173.246	138.283.358.494
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.11	1.130.083.100.833	1.073.759.356.906
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		932.644.863.424	898.738.752.297
2. Đầu tư dài hạn khác	258		221.158.774.337	216.930.845.246
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(23.720.536.928)	(41.910.240.637)
III. Tài sản dài hạn khác	260		64.188.433.446	72.919.372.547
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	32.558.965.651	41.144.060.386
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	30.837.226.169	31.072.149.142
3. Tài sản dài hạn khác	268		792.241.626	703.163.019
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.632.065.090.030	5.090.921.794.472

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.213.151.130.624	2.535.514.310.919
I. Nợ ngắn hạn	310		1.512.449.653.742	1.252.794.643.770
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	661.449.346.709	287.661.146.665
2. Phải trả người bán	312	V.15	169.299.419.991	175.154.550.146
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16	163.937.623.955	243.093.804.122
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	95.245.983.021	84.027.157.666
5. Phải trả người lao động	315		16.070.087.813	19.160.824.690
6. Chi phí phải trả	316	V.18	40.517.929.899	41.900.842.470
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.19	365.600.657.199	401.159.616.846
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		328.605.155	636.701.165
II. Nợ dài hạn	330		700.701.476.882	1.282.719.667.149
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	1.960.000.000	86.009.516.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.21	352.542.142.618	838.254.911.512
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.22	11.395.773.115	15.266.242.779
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.23	334.803.561.149	343.188.996.058
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.373.689.904.046	2.456.651.288.954
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24	2.373.689.904.046	2.456.651.288.954
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		744.048.581.707	835.035.951.707
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		77.046.740.024	77.393.977.882
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		75.995.687.280	76.051.669.177
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		46.643.025.035	168.191.510.188
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500	V.25	45.224.055.360	98.756.194.599
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	510		4.632.065.090.030	5.090.921.794.472

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		5.979.512.841	10.666.218.675
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		990.670.471	990.670.471
5. Ngoại tệ các loại (USD)		1.972,94	2.893,57
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2013

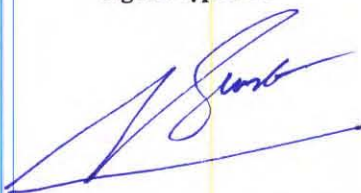
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.032.481.530.643	774.088.549.619
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	279.457.782.577	5.232.624.834
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	753.023.748.066	768.855.924.785
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	590.291.834.951	585.646.043.728
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		162.731.913.115	183.209.881.057
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	19.554.354.684	28.044.360.632
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	42.107.955.083	49.807.383.281
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		39.280.501.562	53.857.130.868
8. Chi phí bán hàng	24		72.029.565.075	79.098.984.178
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		67.007.525.231	74.497.850.356
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.141.222.410	7.850.023.874
11. Thu nhập khác	31	VI.7	50.866.377.903	12.038.052.988
12. Chi phí khác	32	VI.8	12.413.178.685	11.887.987.333
13. Lợi nhuận khác	40		38.453.199.218	150.065.655
14. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	50		16.815.483.051	(338.350.046)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		56.409.904.679	7.661.739.483
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	17.966.381.163	1.327.070.206
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.10	(3.635.546.691)	(126.968.309)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		42.079.070.207	6.461.637.586
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(12.365.358.302)	(17.692.202.527)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		54.444.428.509	24.153.840.113
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.11	381	169

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2013

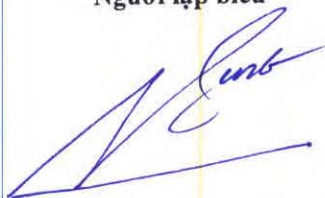
Đơn vị tính: VND

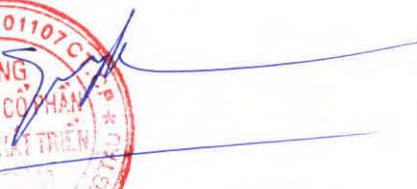
Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	743.802.587.197	855.252.213.199
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(577.410.506.926)	(765.685.033.743)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(100.920.809.514)	(117.519.843.635)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(135.204.286.755)	(162.711.708.394)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(6.426.677.204)	(12.182.403.484)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	175.554.857.634	160.250.195.298
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(302.649.418.506)	(171.819.553.018)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(203.254.254.074)	(214.416.133.777)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(28.577.688.716)	(9.251.672.167)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	3.397.607.246	1.257.342.929
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.170.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24	5.500.000.000	113.103.395.928
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(43.483.247.978)	(23.533.146.199)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.061.795.909	3.360.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	17.301.351.421	50.445.929.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(41.970.182.118)	135.381.849.959
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số và bán cổ phiếu quỹ	31	1.866.850.000	44.906.418.095
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	-	(1.625.068.313)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	338.641.295.611	291.265.615.625
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(259.033.497.581)	(248.989.546.840)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(56.803.330.850)	(558.001.986)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	24.671.317.180	84.999.416.581
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(220.553.119.012)	5.965.132.763
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	260.287.492.979	254.316.555.535
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	184.267	5.804.681
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	39.734.558.234	260.287.492.979

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14-5-2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

Danh sách các công ty con được hợp nhất tại thời điểm 31/12/2013:

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 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....	64,75%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC (a)	Sản xuất bia tươi, kinh doanh bãi biển, kinh doanh nhà hàng...	100%
Công ty CP Sông Đà DIC (b)	Đầu tư xây dựng dự án theo hình thức BOT, BT; kinh doanh bất động sản...	55,00%
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	94,77 %

(a) Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC đang tiến hành các thủ tục giải thể theo Quyết định số 103/QĐ-DIC Corp -HĐQT ngày 1/10/2013 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

(b) Công ty cổ phần Sông Đà DIC đang tiến hành các thủ tục giải thể theo Nghị quyết số 130/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 5/12/2012 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty.

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 tại thời điểm 31/12/2013 như sau:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch	29,97%
Công ty TNHH Xi măng FICO 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 DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản	41,67%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn	41,00%
Công ty CP Vina Đại Phước	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản...	28,00%
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng	22,00%
Công ty CP cấu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	Sản xuất cấu kiện bê tông...	33,57%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	Tổ chức các giải thể thao, kinh doanh sân golf, mua bán dụng cụ thể thao, dịch vụ kho cảng, thi công xây dựng các công trình dân dụng...	32,00%
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	Đầu tư xây dựng đường cao tốc...	25,00%
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (*)	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản...	40,83%

(*) Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (sau đây gọi tắt là “Dic Anh Em”) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070242 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/11/2006 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung. Dic Anh Em có trụ sở đăng ký đặt tại khu công nghiệp Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Vào tháng 6/2013, Tổng Công ty đã mua lại 3.062.817 cổ phần từ Ông Trần Ngọc Quang với giá trị 0 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần 03/HĐKT-DIC Corp và mua lại 2.613.148 cổ phần từ ông Đoàn Ngọc Lê với giá trị 0 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 04/HĐKT-DIC Corp.

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

Vào ngày 30/09/2013, Tổng Công ty đã chuyển nhượng một phần giá trị quyền sở hữu của Tổng Công ty trong Dic Anh Em cho Ông Nguyễn Vũ Tuấn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 06/HĐKT-DIC Corp ngày 23/9/2013 với giá trị là 20.369.016.499 đồng tương đương 4.337.982 cổ phần và cho Ông Phan Văn Bình theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 05/HĐKT-DIC Corp ngày 23/9/2013 với giá trị là 20.369.021.195 đồng tương đương 4.337.983 cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần này bằng với giá trị sổ sách của khoản đầu tư vào Dic Anh Em của Tổng Công ty tại thời điểm chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo biên bản họp ngày 18/09/2013.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

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

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.

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

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

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

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

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

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 – 50 năm

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



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

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính: Một số khoản đầu tư dài hạn khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng 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 hợp nhất.

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 phụ 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 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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả.

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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



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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

14. Báo cáo bộ phận

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

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

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

15. Bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	5.374.137.588	7.262.049.796
Tiền gửi ngân hàng	34.359.071.224	187.435.930.552
Tiền đang chuyển	1.349.422	89.512.631
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	-	65.500.000.000
Cộng	39.734.558.234	260.287.492.979

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

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	496.279.031.641	438.877.632.278
Phải thu khách hàng khác	406.112.211.606	565.910.571.100
Cộng	902.391.243.247	1.004.788.203.378

Phải thu khách hàng là các khoản phải thu thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tổng công ty và các công ty con.

3. Trả trước cho người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	-	382.015.522
Các nhà cung cấp khác	60.181.873.968	75.527.091.733
Cộng	60.181.873.968	75.909.107.255

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu khác từ các công ty liên quan	14.069.768.016	-
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	46.728.767	8.452.187.100
Phải thu phí đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu phí đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.619.655.600
Phải thu khác	80.694.882.791	51.478.862.680
Cộng	131.506.035.174	96.625.705.380

5. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	9.673.523.289	84.871.108.219
Công cụ, dụng cụ	817.744.295	7.572.041.920
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.924.822.582.807	1.720.446.728.308
Thành phẩm	14.333.092.358	68.800.042.010
Hàng hoá	15.603.521.828	15.170.002.333
Hàng gửi đi bán	3.938.797.439	2.077.424.645
Hàng hóa bất động sản	2.932.365.628	4.463.392.780
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.972.121.627.644	1.903.400.740.215
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	(30.535.378)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.972.121.627.644	1.903.370.204.837

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

Tại ngày 31/12/2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 909,89 tỷ đồng (31/12/2012: 668 tỷ đồng) đã 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 119.405.475.139 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012: 136.774.868.256 đồng)

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	684.743.306.559	557.788.414.370
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	85.664.847.367	78.813.754.723
Dự án khu đô thị mới bắc Vũng Tàu	1.431.375.765	1.196.507.370
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	3.055.270.602	2.582.476.269
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	105.482.022.774	82.358.417.489
Khởi căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	51.937.021.458	49.953.819.694
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	465.191.094.305	446.017.052.477
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	101.358.093.667	99.665.713.801
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	-	1.765.220.041
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	134.167.008.817	110.891.075.745
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	5.281.011.218	3.357.965.764
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	231.156.302
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	30.328.244.882	30.328.155.232
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	90.978.310.332	70.152.013.096
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cây Nam, Bến Tre	16.331.990	16.331.990
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	90.055.452.352	90.055.442.352
Chi phí dở dang khác	74.867.375.115	95.238.552.291
Cộng	<u>1.924.822.582.807</u>	<u>1.720.446.728.308</u>

6. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	25.302.984.667	24.835.640.774
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	337.494.000	579.893.775
Tài sản ngắn hạn khác	24.189.714	1.136.694.045
Cộng	<u>25.664.668.381</u>	<u>26.552.228.594</u>

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

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

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	231.563.434.964	332.892.338.875	50.337.400.168	12.436.756.804	16.060.239.206	643.290.170.017
Số tăng trong năm	1.970.448.752	552.511.273	2.163.325.152	785.193.342	554.570.591	6.026.049.110
- Mua trong năm	1.420.726.704	325.398.108	2.163.325.152	785.193.342	554.570.591	5.249.213.897
- Đầu tư XD CB hoàn thành	549.722.048	-	-	-	-	549.722.048
- Tăng khác	-	227.113.165	-	-	-	227.113.165
Số giảm trong năm	48.215.788.197	226.461.766.076	20.156.908.820	4.271.530.172	3.214.833.267	302.320.826.532
- Thanh lý, nhượng bán	877.380.885	7.199.011.142	4.804.374.683	1.448.952.153	2.416.869.024	16.746.587.887
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	363.973.460	1.539.223.168	557.950.930	2.273.121.302	653.710.743	5.387.979.603
- Giảm khác	46.974.433.852	217.723.531.766	14.794.583.207	549.456.717	144.253.500	280.186.259.042
Số dư cuối năm	185.318.095.519	106.983.084.072	32.343.816.500	8.950.419.974	13.399.976.530	346.995.392.595
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	53.237.914.652	124.081.865.069	25.944.337.424	10.042.042.279	6.682.689.312	219.988.848.736
Số tăng trong năm	7.011.507.217	10.784.725.880	3.693.570.279	693.553.692	773.808.398	22.957.165.466
- Khấu hao trong năm	7.011.507.217	10.784.725.880	3.693.570.279	693.553.692	773.808.398	22.957.165.466
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	9.534.904.339	66.189.303.731	9.685.092.604	3.310.489.987	3.006.083.961	91.725.874.622
- Thanh lý, nhượng bán	631.285.480	3.983.702.250	2.783.654.648	1.161.180.468	2.421.967.284	10.981.790.130
- Chuyển sang công cụ dụng cụ	232.189.487	1.145.953.200	24.341.228	1.730.699.017	440.402.198	3.573.585.130
- Giảm khác	8.671.429.372	61.059.648.281	6.877.096.728	418.610.502	143.714.479	77.170.499.362
Số dư cuối năm	50.714.517.530	68.677.287.218	19.952.815.099	7.425.105.984	4.450.413.749	151.220.139.580
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	178.325.520.312	208.810.473.806	24.393.062.744	2.394.714.525	9.377.549.894	423.301.321.281
Tại ngày cuối năm	134.603.577.989	38.305.796.854	12.391.001.401	1.525.313.990	8.949.562.781	195.775.253.015



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

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

Đơn vị tính: VND

	Phương tiện văn tài
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	287.612.999
Thuê tài chính trong năm	
Mua lại tài sản thuê tài chính	
Số dư cuối năm	287.612.999
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	41.087.568
Khấu hao trong năm	28.761.300
Số dư cuối năm	69.848.868
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	246.525.431
Tại ngày cuối năm	217.764.131

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	285.412.900	315.830.813	10.390.573.213
Giảm trong năm	-	144.091.900	84.099.997	228.191.897
Số dư cuối năm	9.789.329.500	141.321.000	231.730.816	10.162.381.316
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	347.690.678	178.088.226	88.984.803	614.763.707
Khấu hao trong năm	74.560.956	15.978.673	16.527.937	107.067.566
Giảm trong năm	-	52.745.899	49.511.125	102.257.024
Số dư cuối năm	422.251.634	141.321.000	56.001.615	619.574.249
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	9.441.638.822	107.324.674	226.846.010	9.775.809.506
Tại ngày cuối năm	9.367.077.866	-	175.729.201	9.542.807.067

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	-	21.310.826.746
Dự án xí măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	-	50.045.643.368
Cảng thông quan nội địa	38.600.671.832	38.441.914.698
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	21.201.618.331	4.319.343.966
Chi phí xây dựng dở dang khác	34.917.323.992	23.716.070.625
Cộng	95.169.173.246	138.283.358.494

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

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

	31/12/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đầu tư vào công ty liên kết			839.260.775.910			824.421.912.761
Công ty TNHH Xi măng FICO Bình Dương	-	29,34	6.651.574.555	-	29,34	5.627.602.092
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	15.694.411.032	899.100	29,97	17.677.703.491
Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,67	5.673.782.364	481.500	42,67	6.264.187.797
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	442.360.985.082	45.080.000	28,00	427.150.150.607
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	13.424.742.523	1.050.000	41,67	13.407.128.300
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	26.762.981.600	1.259.994	36,00	28.141.086.516
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	15.140.000	41,00	162.825.871.046	13.940.000	41,00	139.868.503.284
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.117.018.208	8.622.034	22,00	84.546.277.603
Công ty TNHH J&D Đại An	-	-	-	-	25,00	42.323.087.598
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	7.350.000	40,83	29.550.652.908	-	-	-
Công ty CP cấu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	1.308.100	33,57	6.276.872.854	1.308.100	33,57	9.351.237.657
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	2.399.914	32,00	21.743.908.207	2.399.914	32,00	21.690.122.652
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.375.000	25,00	24.177.975.530	2.275.000	25,00	23.030.532.159
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	-	-	-	525.000	35,00	5.344.293.005
Đầu tư liên doanh			93.384.087.514			74.316.839.536
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	80.000.000.000		80,00	60.932.752.022
Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000

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

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

	31/12/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
Đầu tư dài hạn khác			221.158.774.337			216.930.845.246
- Đầu tư cổ phiếu và dài hạn khác			154.495.445.246			160.120.445.246
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.800.000	10,00	68.000.000.000
+ Công ty CP Bọc ống dầu khí Việt Nam	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 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
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.452.548	8,80	23.388.097.326	1.452.548	8,80	23.388.097.326
+ 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 Riêng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000
+ 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	428.300	10,00	4.038.063.420
+ Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	-	-	-	10,00	35.091.000.000
+ Công ty TNHH J&D Đại An	-	5,00	8.469.000.000			-
+ Công ty TNHH Taekwang DIC	-	10,00	38.025.000.000			-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác			18.169.329.091			19.719.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(23.720.536.928)			(41.910.240.637)
Cộng			1.130.083.100.833			1.073.759.356.906

Ghi chú: Quyền biểu quyết của Tổng Công ty trong các công ty nhận vốn góp tương ứng với tỷ lệ vốn góp tại các công ty này.

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

12. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	9.139.883.705	13.070.187.783
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.734.653.235	5.939.240.863
Chi phí phát hành trái phiếu	3.313.195.679	7.653.289.922
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.371.233.032	14.481.341.818
Cộng	32.558.965.651	41.144.060.386

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	32.924.654.588	31.930.636.182
Khoản hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(2.087.428.419)	(858.487.040)
Cộng	30.837.226.169	31.072.149.142

14. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	78.669.017.413	177.736.655.556
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – CN Vũng Tàu (a)	54.758.989.468	48.141.798.190
Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CN Vũng Tàu	-	1.151.706.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (b)	8.777.281.348	8.679.079.510
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn	-	47.617.026.442
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (c)	11.000.780.412	13.209.970.992
Ngân hàng Công thương Việt Nam (d)	3.125.566.185	3.263.450.185
Ngân hàng TMCP An Bình	-	7.495.658.166
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	-	3.366.779.783
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	34.900.717.430
Ngân hàng HSBC	-	7.850.868.858
Vay cá nhân	1.006.400.000	2.059.600.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.21)	582.780.329.296	109.924.491.109
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển – CN Vũng Tàu	26.486.768.926	4.080.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.011.067.327	-
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	180.000.000.000	60.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	45.612.157.775
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà, CN Vũng Tàu	20.408.000.000	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	1.262.290.000	232.333.334
Nợ dài hạn khác	612.203.043	-
Trái phiếu phát hành	350.000.000.000	-
Cộng	661.449.346.709	287.661.146.665

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 760/2013/698/HĐ ngày 04/04/2013, hạn mức và số dư nợ vay là 22.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày 04/04/2013 đến ngày 04/04/2014, lãi suất từ 7,5%/năm đến 14%/năm. Tài sản đảm bảo: toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất Khách sạn DIC Star và Khách sạn Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 465308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2009. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 73.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 04/2013/HĐTD ngày 8/4/2013, số 05/2013/HĐTD ngày 19/09/2013, số 06/2013/HĐTD ngày 20/09/2013, số 07/2013/HĐTD ngày 30/12/2013, số 08/2013/HĐTD ngày 5/11/2013, số 09/2013/HĐTD ngày 17/12/2013, số 10/2013/HĐTD ngày 23/12/2013, số 11/2013/HĐTD ngày 25/12/2013 từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 011373 của Tổng Công ty theo hợp đồng đảm bảo tiền vay số 01/2012/HĐTC ngày 03/05/2012 ký giữa BIDV Bà Rịa và Tổng Công ty. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay tối đa là 12 tháng. Số dư nợ vay là 7.609.316.730 đồng.

Quyết định cấp hạn mức tín dụng số 159/QĐ-QLRR ngày 22/8/2013, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại lô C4-4/9 trung tâm Chí Linh, phường 10, thành phố Vũng Tàu và các phương tiện vận tải của Tổng Công ty với Tổng giá trị tài sản đảm bảo là 11.000.000.000 đồng. Lãi suất theo thời điểm nhận nợ. Thời hạn vay là 9 tháng. Số dư nợ vay là 24.949.672.738 đồng.

(b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201000261 ngày 03/05/2012 và hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201300989 ngày 21/08/2013 với hạn mức vay của hai hợp đồng này là 21,8 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 31/12/2013 là 8.777.281.348 đồng và được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là nhà xưởng trên đất khu nhà Long Hương và Long Toàn, quyền sử dụng đất 27.264,1 m² đất tọa lạc tại xã Châu Pha huyện Châu Thành và một số phương tiện vận tải. Lãi suất theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là không quá 9 tháng.

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

Hợp đồng vay số 6500H1/NHNT ngày 14/10/2010 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 4.864.901.534 đồng.

Hợp đồng vay số 6500H6/NHNT ngày 03/06/2009 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 1.141.195.880 đồng.

Hợp đồng vay số 01.2012/NHNT-VLXD.DIC ngày 05/12/2012 và phụ lục Hợp đồng vay số 01.2012/NHNT-VLXD.DIC/PL ngày 18/12/2013 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 4.994.682.998 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 và toàn bộ nhà xưởng, máy móc thiết bị, vật kiến trúc nhà máy sản xuất gạch Tuynel Long Hương.

(d) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có đảm bảo tài sản 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 3.125.566.185 đồng.

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

15. Phải trả người bán

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	32.563.598.680	31.987.257.503
Các nhà cung cấp khác	136.735.821.311	143.167.292.643
Cộng	169.299.419.991	175.154.550.146

Phải trả người bán là các khoản phải trả thương mại phát sinh trong điều kiện kinh doanh bình thường của Tổng công ty và các công ty con.

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	163.937.623.955	243.093.804.122
Cộng	163.937.623.955	243.093.804.122

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.192.864.354	3.747.269.534
Thuế tiêu thụ đặc biệt	17.475.484	31.612.268
Thuế xuất, nhập khẩu	29.902.339	44.311.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	88.949.826.801	77.410.122.842
Thuế thu nhập cá nhân	195.481.615	350.467.483
Thuế tài nguyên	2.308.506.984	608.434.176
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	359.608.090	1.181.818.190
Các loại thuế khác	2.192.317.354	653.121.603
Cộng	95.245.983.021	84.027.157.666

18. Chi phí phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	13.890.625.000	13.781.250.000
Lãi vay phải trả	24.522.537.505	23.745.054.531
Chi phí xây dựng công trình	1.254.744.230	3.165.851.306
Chi phí phải trả khác	850.023.164	1.208.686.633
Cộng	40.517.929.899	41.900.842.470

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

19. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	926.674.243	1.833.654.425
Bảo hiểm xã hội	1.831.542.089	5.965.446.642
Bảo hiểm y tế	118.593.529	265.144.242
Bảo hiểm thất nghiệp	34.060.006	107.287.271
Nhận ký quỹ ký cược	1.511.000.000	2.529.200.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979	34.322.722.979
Cổ tức phải trả	74.732.963.630	2.026.982.330
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	121.672.073.196	147.175.602.652
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	25.210.084.876	24.138.033.724
Các khoản phải trả, phải nộp khác	105.240.942.651	182.795.542.581
Cộng	365.600.657.199	401.159.616.846

20. Phải trả dài hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.960.000.000	85.966.300.000
Phải trả dài hạn khác	-	43.216.800
Cộng	1.960.000.000	86.009.516.800

21. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn	352.542.142.618	488.254.911.512
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (a)	360.000.000	6.916.208.909
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (b)	-	4.957.067.327
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai (c)	319.754.357.816	406.653.438.983
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	-	66.170.000.905
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà TP.Vũng Tàu (d)	30.639.229.608	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (e)	886.000.000	3.414.388.889
Nợ dài hạn đối tượng khác	902.555.194	143.806.499
Trái phiếu thường phát hành (f)	-	350.000.000.000
Cộng	352.542.142.618	838.254.911.512

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

Hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 khoảng 91 tỷ đồng (31/12/2012: 89 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc là 1.940.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

Hợp đồng vay số 01/2013 có hạn mức vay 40 tỷ VNĐ từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thời hạn vay và lãi suất theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể, được đảm bảo bằng tài sản. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 079614 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 13/12/2005, tài sản trên đất: Biệt thự Tiên Sa - Giấy chứng nhận Quyền Sở hữu công trình xây dựng số 777472651800108 do Sở Xây dựng cấp ngày 01/12/2008. Văn phòng làm việc công ty tại 265 Lê Hồng Phong, P8, TP. Vũng Tàu – Giấy chứng nhận Quyền sở hữu công trình xây dựng số 777472652700117 do Sở xây dựng cấp ngày 01/12/2008. Đất tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai – Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 011329 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 31/12/2007. Số dư nợ gốc là 22.534.560.017 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

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 và Hợp đồng có hạn mức 6 tỷ với lãi suất cho vay là 15%/năm (điều chỉnh 01 tháng/lần theo thông báo lãi suất của Ngân hàng). Khoản vay được trả kỳ đầu tiên vào tháng 02/2011, mỗi tháng trả 120 triệu đồng. Tài sản đảm bảo: toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất Khách sạn DIC Star và Khách sạn Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AO 465308 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 18/06/2009. Tổng giá trị tài sản đảm bảo: 73.000.000.000 đồng. Số dư nợ gốc là 2.372.208.909 đồng, trong đó 2.012.208.909 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn

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

Hợp đồng vay số 6500J1/09001/NHNT ngày 20/03/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 60 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 1.236.862.500 đồng. Khoản vay này được phân loại sang khoản nợ dài hạn đến hạn trả cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.

Hợp đồng vay số 6500J6/09018/NHNT ngày 31/12/2009 của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam chi nhánh Quảng Nam với lãi suất theo từng giấy nhận nợ và thời hạn vay là 36 tháng theo từng lần nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc của khoản vay này là 2.774.204.827 đồng. Khoản vay này được phân loại sang khoản nợ dài hạn đến hạn trả cho mục đích trình bày báo cáo tài chính

(c) Khoản vay này thể hiện các 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 2013 là 684,74 tỷ đồng (31/12/2012: 557,79 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 2013 số dư nợ chưa thanh toán là 434.754.357.816 đồng. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2014 là 115 tỷ (Dự án Đại Phước GĐI) nên được phân loại lại là nợ ngắn hạn, đến năm 2015 là 190 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII), đến năm 2016 là 210 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII) việc gia hạn vừa nêu căn cứ theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 134,16 tỷ đồng (31/12/2012: 110,89 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2010, lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2013 là 65.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, Khoản vay này đến hạn trả trong năm 2014 nên được phân loại lại là nợ ngắn hạn (Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam tỉnh Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng).

TC
PHÁT
TR
V
NG
SA
PH
AN
VAN
TOAN
SN
T
CH

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

- (d) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 100 tỷ VNĐ từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, chi nhánh Vũng Tàu, Khoản vay được đảm bảo bởi Giấy chứng nhận QSD đất số AD 079616 do UBND tỉnh BRVT cấp 13/12/2005, tọa lạc tại phường 5, TP. Vũng Tàu. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 08/04/2010 do sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp. Tổng giá trị đảm bảo 213.653.000.000 đồng. Khoản vay này được trả trong 36 tháng kể từ ngày 04/06/2013 nên được phân loại là nợ dài hạn. Mục đích vay Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng Cao Ốc Thủy Tiên số 84 Trần Phú, P5 TP. Vũng Tàu. Lãi suất cho vay 13%/năm trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân sau đó sẽ điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2013 là 51.047.229.608 đồng. Trong đó có 20.408.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (e) Hợp đồng vay số 1803-LDS-200900919 ngày 15/10/2009 của Ngân hàng Thương mại cổ phần Xuất nhập khẩu Việt Nam chi nhánh Bà Rịa với lãi suất theo thời điểm và hạn mức vay là 5,5 tỷ đồng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là 4 máy ép gạch Terrazzo và dây chuyền nghiền đá 250 tấn/h. Thời hạn vay là 60 tháng. Số dư nợ gốc là 2.148.290.000 đồng, trong đó có 1.262.290.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.
- (f) 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. Trái phiếu này được phân loại sang khoản nợ dài hạn đến hạn trả cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.

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.

22. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2013	01/01/2013
	VNĐ	VNĐ
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	15.266.242.779	15.266.242.779
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	(3.870.469.664)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	11.395.773.115	15.266.242.779

23. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2013	01/01/2013
	VNĐ	VNĐ
Số đầu năm	343.188.996.058	346.763.746.426
Số tăng trong năm	2.130.046.273	1.206.900.545
Số kết chuyển trong năm	(10.515.481.182)	(4.781.650.913)
Số cuối năm	334.803.561.149	343.188.996.058

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu là các khoản doanh thu nhận trước phát sinh từ việc cho thuê tài sản, 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 và lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết của Tổng Công ty.

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

24. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)	72.278.117.496	70.873.278.727	162.710.445.838	2.398.026.623.986
Lãi trong năm trước						24.153.840.113	24.153.840.113
Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				(1.625.068.313)
Bán cổ phiếu quỹ		(11.506.868.874)	55.981.286.969				44.474.418.095
Trích lập các quỹ				5.115.860.386	5.178.390.450	(18.672.775.763)	(8.378.524.927)
Số dư cuối năm trước	1.299.978.180.000	835.035.951.707	-	77.393.977.882	76.051.669.177	168.191.510.188	2.456.651.288.954
Thường và trả cổ tức bằng cổ phiếu	129.977.690.000	(90.987.370.000)				(38.990.320.000)	-
Lãi trong năm						54.444.428.509	54.444.428.509
Trích lập các quỹ				82.870.248	82.870.248	(7.004.775.662)	(6.839.035.165)
Chia cổ tức						(129.997.818.000)	(129.997.818.000)
Biến động khác				(430.108.107)	(138.852.146)		(568.960.252)
Số dư cuối năm nay	1.429.955.870.000	744.048.581.707	-	77.046.740.024	75.995.687.280	46.643.025.035	2.373.689.904.046

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2013 VND	%	01/01/2013 VND	%
Vốn góp của nhà nước	811.112.910.000	56,72	737.375.380.000	56,72
Vốn góp của các đối tượng khác	618.842.960.000	43,28	562.602.800.000	43,28
Cộng	1.429.955.870.000	100	1.299.978.180.000	100

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
Vốn góp tăng trong năm	129.977.690.000	-
Vốn góp cuối năm	1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
Cổ tức đã chia	(168.988.138.000)	-
+ Chia cổ tức bằng tiền	(129.997.818.000)	-
+ Chia cổ tức bằng cổ phiếu	(38.990.320.000)	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	142.995.587	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	142.995.587	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	142.995.587	129.997.818

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

25. Lợi ích của cổ đông thiểu số

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

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vốn đầu tư	64.771.734.000	145.110.919.000
Khoản lỗ của cổ đông thiểu số ở công ty con	(20.173.873.348)	(47.866.052.729)
Các quỹ của cổ đông thiểu số	626.194.709	1.511.328.329
Cộng	45.224.055.360	98.756.194.599

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.032.481.530.643	774.088.549.619
Doanh thu bán hàng	347.263.534.663	471.513.094.542
Doanh thu hợp đồng xây dựng	208.394.359.748	127.569.885.720
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.664.685.546	84.816.885.949
Doanh thu kinh doanh bất động sản	394.158.950.685	90.188.683.408
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	279.457.782.577	5.232.624.834
Giảm giá hàng bán	363.393.558	677.688.913
Hàng bán bị trả lại	278.778.390.409	4.267.417.099
Thuế tiêu thụ đặc biệt	315.998.610	287.518.822
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	753.023.748.066	768.855.924.785
Doanh thu thuần bán hàng	346.876.075.743	470.307.062.619
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	208.394.359.748	127.569.885.720
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	82.343.848.754	84.529.367.127
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	115.409.463.821	86.449.609.319
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	323.994.054.229	421.285.932.192
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	192.297.625.705	109.789.831.986
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	24.421.465.656	25.407.910.473
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	49.548.153.983	32.102.663.674
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	30.535.378	(2.940.294.597)
Cộng	590.291.834.951	585.646.043.728
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.759.285.770	21.171.598.006
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.038.322.400	3.877.904.501
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	5.126.487.153	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	24.994.637
Lãi chậm thanh toán	1.626.127.396	2.963.673.910
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.131.965	6.189.578
Cộng	19.554.354.684	28.044.360.632

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	39.280.501.562	53.857.130.868
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	83.005.770	1.628.668.591
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	17.527.898.341	329.560.254
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(18.189.703.711)	(6.564.356.864)
Lỗi do nhượng bán khoản đầu tư	3.402.146.634	-
Chi phí tài chính khác	4.106.487	556.380.432
Cộng	42.107.955.083	49.807.383.281

7. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Xử lý công nợ không phải trả	-	984.663.916
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.126.126.806	987.226.153
Thu thanh lý tài sản cố định	4.363.879.385	3.137.708.721
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	7.341.551.549	3.793.792.790
Thu nhập khác	36.034.820.163	3.134.661.408
Cộng	50.866.377.903	12.038.052.988

8. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	4.238.645.510	4.677.761.145
Phạt chậm nộp	1.340.260.394	1.182.892.690
Phạt do chậm thanh toán	-	203.128.440
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	198.000.000
Chi phí khác	6.834.272.781	5.626.205.058
Cộng	12.413.178.685	11.887.987.333

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	17.966.381.163	1.327.070.206
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành	17.966.381.163	1.327.070.206

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 việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.087.428.419	858.487.040
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.852.505.446)	(985.455.349)
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.870.469.664)	-
Cộng	(3.635.546.691)	(126.968.309)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	54.444.428.509	24.153.840.113
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	54.444.428.509	24.153.840.113
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	142.995.587	142.995.587
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	381	169

Lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố do Tổng công ty phát hành cổ phiếu thường và trả cổ tức bằng cổ phiếu.

12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	180.688.071.181	294.697.331.670
Chi phí nhân công	115.445.474.868	133.377.234.756
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.092.994.332	27.864.026.354
Chi phí dịch vụ mua ngoài	267.977.945.789	333.904.331.544
Chi phí khác	166.464.828.348	211.686.404.396
Cộng	753.669.314.519	1.001.529.328.720

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Trong năm, Tổng Công ty phát sinh các nghiệp vụ với 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 DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	68.839.884.012
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.247.750.000
Công ty TNHH Xi măng FICO Bình Dương	Công ty liên kết	Lợi nhuận được chia	316.660.752
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	332.217.601
Công ty CP Bất Động Sản DIC Ông Lê Văn Hường	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.519.988.000
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	Bán sản phẩm	31.469.790.000
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	8.568.000.000
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.016.499
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.021.195

Cho đến ngày 31/12/2013, 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 DIC số 2	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	(45.525.259.556)
		Cho vay	830.095.640
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
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	166.285.763
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng DLTT Vũng Tàu	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	(220.000.000)
Công ty CP Bất Động Sản DIC Ông Lê Văn Hường	Công ty liên kết	Bán sản phẩm	31.469.790.000
		Mua dịch vụ	(1.936.282.647)
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	8.318.000.000
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.016.499
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.021.195

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị	1.450.800.000	1.055.800.000
Thu nhập của Ban điều hành	4.007.067.471	4.349.027.540
Cộng	5.457.867.471	5.404.827.540

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

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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	115.409.463.821	270.131.795.485	110.399.592.185	322.274.001.633	(65.191.105.057)	753.023.748.066
Chi phí bộ phận	(49.548.153.983)	(254.035.061.441)	(111.247.850.687)	(240.651.873.897)	65.191.105.057	(590.291.834.951)
Kết quả kinh doanh	65.861.309.838	16.096.734.043	(848.258.502)	81.622.127.736	-	162.731.913.115
Chi phí không phân bổ						(139.037.090.306)
Thu nhập tài chính						19.554.354.684
Chi phí tài chính						(42.107.955.083)
Thu nhập khác						50.866.377.903
Chi phí khác						(12.413.178.685)
Lãi từ công ty liên kết, liên doanh						16.815.483.051
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(17.966.381.163)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						3.635.546.691
Lợi nhuận sau thuế						42.079.070.207

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	39.734.558.234	260.287.492.979	39.734.558.234	260.287.492.979
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.029.577.185.161	1.099.114.853.826	1.029.577.185.161	1.099.114.853.826
Đầu tư dài hạn khác	197.438.237.409	175.020.604.609	197.438.237.409	175.020.604.609
Cộng	1.266.749.980.804	1.534.422.951.414	1.266.749.980.804	1.534.422.951.414
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	1.013.991.489.327	1.125.916.058.177	1.013.991.489.327	1.125.916.058.177
Chi phí phải trả	40.517.929.899	41.900.842.470	40.517.929.899	41.900.842.470
Phải trả người bán và phải trả khác	535.933.402.947	660.490.029.367	535.933.402.947	660.490.029.367
Cộng	1.590.442.822.173	1.828.306.930.014	1.590.442.822.173	1.828.306.930.014

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 31/12/2013 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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

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

4. Tài sản đảm bảo

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

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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

6. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng VND
Số cuối năm			
Các khoản vay	661.449.346.709	352.542.142.618	1.013.991.489.327
Phải trả người bán	169.299.419.991		169.299.419.991
Chi phí phải trả	40.517.929.899		40.517.929.899
Phải trả khác	364.673.982.956	1.960.000.000	366.633.982.956
Số đầu năm			
Các khoản vay	287.661.146.665	838.254.911.512	1.125.916.058.177
Phải trả người bán	175.154.550.146		175.154.550.146
Chi phí phải trả	41.900.842.470		41.900.842.470
Phải trả khác	399.325.962.421	86.009.516.800	485.335.479.221

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

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

7. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Rủi ro về giá khác

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

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

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.

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

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



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

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

Chi tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	67,73	66,25
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	32,27	33,75
Cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	47,78	49,81
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	52,22	50,19
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,09	2,01
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,07	2,69
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,03	0,21
Tỷ suất sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,85	0,95
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	5,11	0,80
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	1,22	0,15
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,91	0,13
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	1,74	0,25

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 31 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc




Trần Minh Phú

