

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

B á o c á o t à i c h í n h

cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.936.405.548.094	2.999.856.173.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		66.433.258.801	250.278.743.823
1. Tiền	111	V1	57.933.258.801	184.778.743.823
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.500.000.000	65.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V2		
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu	130		1.019.014.598.003	1.073.579.611.899
1. Phải thu khách hàng	131		855.519.431.534	894.823.082.814
2. Trả trước cho người bán	132		57.583.361.462	66.134.685.832
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V3	105.911.805.007	112.621.843.253
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.827.626.840.246	1.653.970.422.357
1. Hàng tồn kho	141	V4	1.827.626.840.246	1.653.970.422.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.330.851.044	22.027.395.648
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		3.864.607.573	3.835.076.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.331.204.889	3.325.445.309
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	152	V5	1.282.102.489	267.105.403
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		14.852.936.093	14.599.768.170
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.399.306.983.504	1.366.679.900.715
I- Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Phải thu nội bộ dài hạn	212			
3. Phải thu dài hạn khác	213			
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		15.742.367.712	38.575.179.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V6	14.541.033.919	16.050.700.484
- Nguyên giá	222		29.035.520.948	30.925.958.894
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(14.494.487.029)	(14.875.258.410)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V7	529.712.199	542.031.084
- Nguyên giá	228		624.157.000	624.157.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(94.444.801)	(82.125.916)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V8	671.621.594	21.982.448.340
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V9	1.372.169.090.989	1.313.154.055.847
1. Đầu tư vào công ty con	251		284.512.396.420	352.502.203.934
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.040.207.343.675	909.849.214.763
3. Đầu tư dài hạn khác	258		202.442.984.869	208.067.984.869
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán dài hạn (*)	259		(154.993.633.975)	(157.265.347.719)
V. Tài sản dài hạn khác	260		11.395.524.803	14.950.664.960
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V10	11.395.524.803	14.950.664.960
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.335.712.531.598	4.366.536.074.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.880.076.795.508	1.796.151.715.739
I. Nợ ngắn hạn	310		761.630.486.084	784.467.020.142
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V11	31.120.000.000	64.180.000.000
2. Phải trả người bán	312		76.770.607.687	51.543.540.397
3. Người mua trả tiền trước	313		144.777.854.268	223.534.069.576
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V12	77.124.858.713	77.617.162.395
5. Phải trả người lao động	315		2.512.195.550	6.059.829.558
6. Chi phí phải trả	316	V13	70.901.446.796	31.578.296.642
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V14	356.940.580.174	329.190.101.341
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	319		1.482.942.896	764.020.233
II. Nợ dài hạn	320		1.118.446.309.424	1.011.684.695.597
1. Phải trả dài hạn khác	323	V15	83.355.216.800	83.355.216.800
2. Vay và nợ dài hạn	324	V16	867.368.294.293	757.877.438.983
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	325		15.266.242.779	15.266.242.779
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	326			
5. Doanh thu chưa thực hiện	327		152.456.555.552	155.185.797.035
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		2.455.635.736.090	2.570.384.358.703
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.455.635.736.090	2.570.384.358.703
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V17	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. Cổ phiếu quỹ	413			
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415			
5. Quỹ đầu tư phát triển	416		75.286.816.176	75.286.816.176
6. Quỹ dự phòng tài chính	417		75.286.816.177	75.286.816.177
7. Lợi nhuận chưa phân phối	419		131.057.652.030	284.796.594.643
II. Nguồn kinh phí	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.335.712.531.598	4.366.536.074.442

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

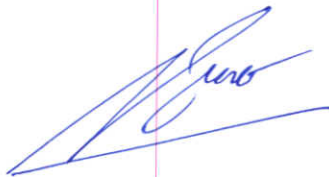
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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			
5. Ngoại tệ các loại			
	USD		
	EUR		
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

Lập, ngày 12 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu



Kế toán trưởng



Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay		Năm trước	
			Quý 3	Lũy kế từ đầu năm	Quý 3	Lũy kế từ đầu năm
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	95.230.601.349	190.901.321.551	8.786.074.018	97.854.398.577
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	03	VI.02	1.258.106.872	2.958.082.623	813.717.555	1.627.903.493
3. Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ	10	VI.03	93.972.494.477	187.943.238.928	7.972.356.463	96.226.495.084
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	87.089.907.018	149.599.063.320	4.355.633.134	47.389.414.097
5. Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ	20		6.882.587.459	38.344.175.608	3.616.723.329	48.837.080.987
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	6.161.072.120	17.598.094.646	8.344.148.879	37.217.926.836
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	921.766.020	4.050.674.413	540.835.300	2.112.309.837
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		361.988.169	666.623.832	419.950.907	2.154.738.917
8. Chi phí bán hàng	24			1.286.725.618	320.024.533	2.716.145.388
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		7.333.465.208	24.801.826.708	8.923.016.690	25.879.542.308
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.788.428.351	25.803.043.515	2.176.995.685	55.347.010.290
11. Thu nhập khác	31		319.491.713	1.007.274.018	469.245.775	749.719.659
12. Chi phí khác	32		20.428.983	69.050.831	53.292.861	1.302.242.373
13. Lợi nhuận khác	40	VI.07	299.062.730	938.223.187	415.952.914	(552.522.714)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.087.491.081	26.741.266.702	2.592.948.599	54.794.487.576
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.08	234.966.730	4.812.071.315		11.097.963.394
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	VI.09	4.852.524.351	21.929.195.387	2.592.948.599	43.696.524.182
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10				

Lập, ngày 12 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 3 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

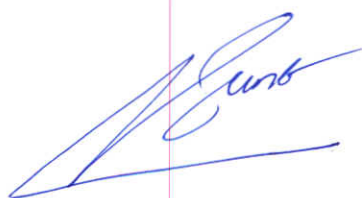
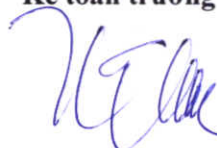
CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu bán hàng, CC dịch vụ và doanh thu khác	01		117.025.968.990	165.095.635.252
2. Tiền chi trả cho người CC hàng hóa và dịch vụ	02		(242.589.787.078)	(227.814.447.071)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(26.141.805.756)	(28.149.109.501)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(49.174.166.415)	(59.946.323.724)
5. Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp	05		(5.354.822.569)	(10.000.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		119.164.237.271	9.025.733.281
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(75.882.779.576)	(21.911.803.288)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		<u>(162.953.155.133)</u>	<u>(173.700.315.051)</u>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS DH khác	21			(13.985.818)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác	22		566.545.455	3.954.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24			63.103.395.928
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(67.618.321.398)	(26.677.046.199)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.095.725.000	3.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17.013.309.894	34.978.703.110
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		<u>(41.942.741.049)</u>	<u>74.395.021.566</u>
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của CSH	31			
2. Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành	32			(1.625.068.313)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		109.490.855.310	57.664.832.857
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(33.060.000.000)	(63.452.684.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.380.444.150)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		<u>21.050.411.160</u>	<u>(7.412.919.456)</u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		<u>(183.845.485.022)</u>	<u>(106.718.212.941)</u>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		250.278.743.823	240.323.466.387
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi NT	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	VII.34	66.433.258.801	133.605.253.446

Lập, ngày 12 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


Nguyễn Quang Tiến

6

Trần Minh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 3 năm 2013

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

Công ty được Bộ Xây dựng cho phép cổ phần hoá theo quyết định số: 55/QĐ-BXD ngày 15 tháng 01 năm 2007 của Bộ Xây dựng "V/v Thực hiện cổ phần hóa Công ty mẹ - Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng thuộc Bộ Xây dựng". Quyết định số 1094/QĐ-BXD ngày 14 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng "Về giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá Công ty mẹ - Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).

Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21-10-2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu cấp. Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, và đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 05-01-2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng tàu cấp.

- Tên công ty bằng tiếng Việt: **Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.**
- Tên giao dịch quốc tế: **Development Investment Construction Corporation.**
- Tên viết tắt: **DIC Corp.**
- Trụ sở chính: số 265 đường Lê Hồng Phong, TP Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Các đơn vị trực thuộc, gồm có:
 - Chi nhánh tại thành phố Hà Nội;
- Vốn điều lệ: 1.429.955.870.000 đồng Việt Nam (VND).

2- Lĩnh vực kinh doanh:

Đầu tư, xây lắp, dịch vụ du lịch, dịch vụ dầu khí, thương mại, xuất khẩu lao động.

3- Ngành nghề kinh doanh:

- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.
- Mua bán nhà.
- Dịch vụ môi giới bất động sản.
- Kinh doanh dịch vụ du lịch.
- Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn.
- Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại.
- Sản xuất vật liệu xây dựng.
- Sản xuất và kinh doanh nước giải khát.
- Chế biến thực phẩm.
- Vận tải hàng.
- Vận tải hành khách bằng đường bộ, đường thủy.
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng.
- Khai thác đất, cát để san lấp mặt bằng.
- Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.
- Giám sát thi công xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp..

4- Tổng số nhân viên:

- Nhân viên trực tiếp kinh doanh: 190 người
- Nhân viên quản lý: 39 người

II- KỶ KẾ TOÁN VÀ ĐƠN VỊ TIỀN TỆ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1- **Kỳ kế toán:** Kỳ kế toán năm 2013 của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2013 và kết thúc vào ngày 31/12/2013.

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.

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 sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 giao dịch thực tế (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) 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.

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

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.

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

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định 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 TSCĐ 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 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Quyền SD 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động 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 "trương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn;

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

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

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

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

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

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

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Lỗi chênh lệch tỷ giá của giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này và không bổ sung vốn kinh doanh từ kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

9- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Doanh thu đồng xây dựng:

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

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

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

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

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

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

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

11- Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

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

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

(Đơn vị tính là: đồng Việt Nam, trừ các trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	6.632.158.870	2.796.531.435
- Tiền gửi ngân hàng	51.301.099.931	181.982.212.388
- Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	8.500.000.000	65.500.000.000
Cộng	66.433.258.801	250.278.743.823
2- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	469.831.403.303	438.877.632.278
Phải thu khách hàng khác	385.688.028.231	455.945.450.536
Cộng	855.519.431.534	894.823.082.814

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

3- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	5.188.600.634	438.877.632.278
Các nhà cung cấp khác	52.394.760.828	455.945.450.536
Cộng	57.583.361.462	894.823.082.814
4- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	40.076.637.080	37.154.292.096
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	305.562.101	8.452.187.100
Phải thu đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.619.655.600
Phải thu khác	28.834.950.226	30.320.708.457
Cộng	105.911.805.007	112.621.843.253
5- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu:	4.029.481.091	4.204.890.226
Chi phí SX, KD dở dang:	1.827.626.840.246	1.645.302.139.351
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	<i>82.019.010.056</i>	<i>78.813.754.723</i>
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>659.400.751.580</i>	<i>557.788.414.370</i>
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	<i>1.421.625.915</i>	<i>1.196.507.370</i>
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	<i>2.582.748.996</i>	<i>2.582.476.269</i>
<i>Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)</i>	<i>98.358.424.878</i>	<i>82.358.417.489</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 1)</i>	<i>51.931.915.842</i>	<i>49.953.819.694</i>
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>458.452.403.422</i>	<i>446.017.052.477</i>
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>101.105.337.082</i>	<i>99.665.713.801</i>
<i>Dự án khu biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt</i>	<i>130.932.185.625</i>	<i>110.891.075.745</i>
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	<i>3.362.511.219</i>	<i>3.357.965.764</i>
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	<i>231.156.302</i>	<i>231.156.302</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	<i>30.328.244.882</i>	<i>30.328.155.232</i>
<i>Dự án Thủy Tiên Resort, Tp. Vũng Tàu</i>	<i>86.153.551.322</i>	<i>70.152.013.096</i>
<i>Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cày Nam, Bến Tre</i>	<i>16.331.990</i>	<i>16.331.990</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

<i>Dự án khu nhà ở số 1 phí đông đường 3/2</i>	90.055.442.352	90.055.442.352
<i>Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa</i>	6.566.629.056	1.765.220.041
<i>Chi phí dở dang khác</i>	24.708.569.727	20.128.622.636
Hàng hóa bất động sản		4.463.392.780
Hàng gửi đi bán		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.827.626.840.246	1.653.970.422.357
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.827.626.840.246	1.653.970.422.357
6- Tài sản ngắn hạn khác:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	3.864.607.573	3.835.076.766
<i>Chi phí bán hàng chờ phân bổ</i>	3.864.607.573	3.835.076.766
<i>Chi phí chờ phân bổ khác</i>		
b) Thuế GTGT còn được khấu trừ	3.331.204.889	3.325.445.309
c) Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước:	1.282.102.489	267.105.403
<i>Thuế môn bài</i>		
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>	1.282.102.489	267.105.403
d) Tài sản ngắn hạn khác:	14.852.936.093	14.599.768.170
<i>Tạm ứng</i>	14.852.936.093	14.599.768.170
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>		
Cộng	23.330.851.044	22.027.395.648

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền đẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	11.047.279.836	68.432.380	16.938.837.953	2.600.090.543	271.318.182	30.925.958.894
Tăng trong kỳ						
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XD CB hoàn thành						
- Tăng khác						
Giảm trong kỳ		(34.352.380)	(1.029.214.200)	(826.871.366)		(1.890.437.946)
- Thanh lý, nhượng bán			(1.029.214.200)	(146.984.000)		(1.176.198.200)
- Chuyển sang công cụ dụng cụ		(34.352.380)		(679.887.366)		
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	11.047.279.836	34.080.000	15.909.623.753	1.773.219.177	271.318.183	29.035.520.948
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.328.462.363	65.537.080	9.105.688.688	2.165.983.544	209.586.735	14.875.258.410
Tăng trong kỳ	253.429.011	681.252	982.645.609	151.466.148	40.697.730	1.428.919.750
- Khấu hao trong kỳ	253.429.011	681.252	982.645.609	151.466.148	40.697.730	1.428.919.750
- Tăng khác						
Giảm trong kỳ		(32.138.332)	(1.029.214.200)	(748.338.599)		(1.809.691.131)
- Thanh lý, nhượng bán			(1.029.214.200)	(146.984.000)		(1.176.198.200)
- Chuyển sang công cụ dụng cụ		(32.138.332)		(601.354.599)		(633.492.931)
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	3.581.891.374	34.080.000	9.059.120.097	1.569.111.093	250.284.465	14.494.487.029
Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
- Tại ngày đầu kỳ	7.718.817.473	2.895.300	7.833.149.265	434.106.999	61.731.447	16.050.700.484
- Tại ngày cuối kỳ	7.465.388.462		6.850.503.656	204.108.084	21.033.717	14.541.033.919

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

8- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						-
Số dư đầu năm	624.157.000	-	-	-	-	624.157.000
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-
- Giảm khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						-
Số dư cuối kỳ	624.157.000	-	-	-	-	624.157.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	82.125.916					82.125.916
- Khấu hao trong kỳ	12.318.885					12.318.885
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	94.444.801					94.444.801
Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu kỳ	542.031.084					542.031.084
- Tại ngày cuối kỳ	529.712.199					529.712.199

9- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
DA Siêu thị Coopmart TT Chí Linh		21.310.826.746
DA Xi măng Nghi Sơn Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
DA mỏ đá Soklu-Gia Kiệm, Thống Nhất	222.062.503	222.062.503
Cộng	671.621.594	21.982.448.340

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	30/09/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá trị	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá trị
10- Đầu tư tài chính dài hạn:						
10.1- Đầu tư vào công ty con			284.512.396.420			352.502.203.934
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	775.100	51,67%	7.751.000.000	775.100	51,67%	7.751.000.000
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	7.745.373	68,58%	75.389.000.000	7.745.373	68,58%	75.389.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	8.339.982	94,77%	83.399.820.000	8.339.982	94,77%	83.399.820.000
Công ty CP DIC xây dựng Cửu Long	765.000	51,00%	9.104.265.000	765.000	51,00%	9.104.265.000
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 CP ĐTPTXD Hà Nam	6.801.037	87,80%	68.010.371.420	6.075.018	87,80%	60.750.178.934
Công ty Cổ phần Sông Đà DIC	1.100.000	55,00%	11.000.000.000	1.100.000	55,00%	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC				10.350.000	57,50%	75.250.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	-	100,00%	10.000.000.000	-	100,00%	10.000.000.000
10.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			1.040.207.343.675			909.849.214.763
+ Công ty liên kết			918.532.375.227			835.532.375.227
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	1.259.994	36,00%	17.982.564.000	1.259.994	36,00%	17.982.564.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2	1.050.000	41,67%	11.963.025.000	1.050.000	41,67%	11.963.025.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	899.100	29,97%	10.401.226.893	899.100	29,97%	10.401.226.893
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34%	6.502.900.000	527.790	29,34%	6.502.900.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 ĐTPT - DIC Phương Nam	13.940.000	41,00%	151.400.000.000	13.940.000	41,00%	139.400.000.000
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 Phát triển ĐCT Biên Hòa - Vũng Tàu		25,00%	23.772.175.000		25,00%	22.772.175.000
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 Cầu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	1.308.100	33,57%	13.081.000.000	1.308.100	33,57%	13.081.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Phước An				525.000	35,00%	5.250.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	7.350.000	40,83%	75.250.000.000			
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	2.399.914	32,00%	23.999.140.000	2.399.914	32,00%	23.999.140.000
+ Liên doanh			121.674.968.448			74.316.839.536
Dự án Xuân Thới Thượng – DIC Intraco		40,00%	3.000.000.000		40,00%	3.000.000.000
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước-Nhon Trạch		37,76%	10.384.087.514		37,76%	10.384.087.514
CN Công ty CP Đầu tư xây dựng ATA		80,00%	108.290.880.934		80,00%	60.932.752.022
10.3 - Đầu tư dài hạn khác			202.442.984.869			208.067.984.869
+ Cổ phiếu			200.442.984.869			206.067.984.869
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 Đầu tư và thương mại DIC	1.452.548	8,80%	22.488.136.949	1.452.548	8,80%	22.488.136.949

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 DIC Đồng Tiến	500.000	10,00%		500.000	10,00%	5.625.000.000
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 ĐTPTXD Thanh Bình	143.000	10,40%	1.240.000.000	143.000	10,40%	1.240.000.000
Công ty CP Đầu tư và xây lắp khí PVID	49.656	0,23%	459.780.000	49.656	0,23%	459.780.000
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 Riêng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000.000	5,00%	20.000.000.000
Công ty CP Sông Đà 25	428.300	9,86%	4.038.063.420	428.300	9,86%	4.038.063.420
Ủy thác đầu tư - Nguyễn Quang Tín (DC2)	211.800		3.706.500.000	211.800		3.706.500.000
Ủy thác đầu tư - Nguyễn Quang Tín (DIC)	770.000		8.050.000.000	770.000		8.050.000.000
+ Công trái, trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
Trái phiếu NH NN&PTNT Đồng Nai			2.000.000.000			2.000.000.000
10.4 - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(154.993.633.975)			(157.265.347.719)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			1.372.169.090.989			1.313.154.055.847

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

11- Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	27.531.817	133.859.731
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.785.800.142	5.939.240.863
Chi phí phát hành trái phiếu	4.377.594.239	7.653.289.922
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.204.598.605	1.224.274.444
Cộng	11.395.524.803	14.950.664.960
12- Các khoản vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng		
Vay dài hạn đến hạn trả	31.020.000.000	64.080.000.000
<i>Ngân hàng Đầu tư và phát triển-CN Vũng Tàu</i>	<i>1.020.000.000</i>	<i>4.080.000.000</i>
<i>Ngân hàng NN&PTNT Đồng Nai</i>	<i>30.000.000.000</i>	<i>60.000.000.000</i>
Nợ thuê tài chính đến hạn trả		
Trái phiếu phát hành đến hạn trả		
Cộng	31.120.000.000	64.180.000.000
13- Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	23.104.653.361	42.833.172.316
Các nhà cung cấp khác	53.665.954.326	8.710.368.081
Cộng	76.770.607.687	51.543.540.397
14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên có liên quan		
Trả trước của khách hàng khác	144.777.854.268	223.534.069.576
Cộng	144.777.854.268	223.534.069.576
15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT	334.366.740	334.366.740
Thuế TNDN	76.709.551.924	77.252.303.178
Thuế thu nhập cá nhân	60.704.449	30.492.477
Tiền thuê đất	20.235.600	
Các loại thuế khác		
Cộng	77.124.858.713	77.617.162.395

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

16- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thủ lao HĐQT, Ban KS		221.960.000
Lãi trái phiếu phải trả	55.562.500.000	13.781.250.000
Lãi vay phải trả	15.293.492.251	17.211.450.278
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	45.454.545	363.636.364
Cộng	70.901.446.796	31.356.336.642
17- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ xử lý		
Kinh phí công đoàn	555.910.478	870.141.082
Bảo hiểm xã hội	514.678.108	7.826.646
Bảo hiểm y tế	88.300.829	245.552
Bảo hiểm thất nghiệp	36.497.136	
Phải trả về cổ phần hóa	34.322.722.979	34.322.722.979
Cổ tức phải trả	74.348.853.080	513.021.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	247.073.617.564	293.476.143.652
<i>Trong đó: các khoản có giá trị lớn</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	19.795.057.749	20.859.179.729
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Nam Vĩnh Yên	90.941.407.502	108.581.065.225
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Đại Phước	8.498.256.000	8.498.256.000
Hội đồng đền bù, giải phóng MB DA Phương Nam	598.123.484	598.123.484
Hội đồng đền bù DA khu dân cư P4 Hậu Giang	8.178.631.871	8.638.978.214
Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	24.829.416.555	24.138.033.724
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP DIC số 4	8.105.425.409	8.105.425.409
Công ty CP Bất động sản DIC	1.354.382.985	1.354.382.985
Tiền sử dụng đất DA Chí Linh	2.205.528.590	2.205.528.590
UBND tỉnh Đồng Nai		
Công ty TNHH Phước An	69.769.781.976	99.884.344.600
Các khoản phải trả khác	4.797.605.443	2.612.825.692
Cộng	356.940.580.174	329.190.101.341

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

18 Phải trả dài hạn khác:

Phải trả khác

Số cuối kỳ

83.355.216.800

Số đầu năm

83.355.216.800

Cộng

83.355.216.800

83.355.216.800

19- Các khoản vay và nợ dài hạn

Số cuối kỳ

Số đầu năm

19.1- Vay dài hạn

517.368.294.293

407.877.438.983

Vay ngân hàng

548.388.294.293

471.957.438.983

NH TMCP ĐT&PT - CN Vũng Tàu

28.001.209.010

28.001.209.010

6.020.000.000

NH NN&PTNT VN - CN Đồng Nai

474.291.855.675

474.291.855.675

465.937.438.983

NH TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu

46.095.229.608

46.095.229.608

Vay đối tượng khác

Nợ dài hạn chuyển sang đến hạn trả

(31.020.000.000)

(64.080.000.000)

NH TMCP ĐT&PT - CN Vũng Tàu

(1.020.000.000)

(1.020.000.000)

(4.080.000.000)

NH NN&PTNT VN - CN Đồng Nai

(30.000.000.000)

(30.000.000.000)

(60.000.000.000)

NH TMCP PT TP. HCM - CN Vũng Tàu

19.2- Nợ dài hạn

350.000.000.000

350.000.000.000

Thuê tài chính

Trái phiếu phát hành

350.000.000.000

350.000.000.000

350.000.000.000

Nợ dài hạn khác

Cộng

867.368.294.293

867.368.294.293

757.877.438.983

757.877.438.983

20- Vốn chủ sở hữu:

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
A	1	2	3	5	6	7	9
Số dư đầu năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)		70.184.288.887	70.184.288.888	290.052.696.794
- Lãi trong năm trước							13.112.996.089
- Thương CP và chia cổ tức							
- Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				
- Bán cổ phiếu quỹ		(11.506.868.874)	55.981.286.969				
- Chia cổ tức năm trước							

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Trích các quỹ			5.102.527.289	5.102.527.289	(18.369.098.240)
- Biến động khác					
Số dư cuối năm trước	1.299.978.180.000	835.035.951.707	75.286.816.176	75.286.816.177	284.796.594.643
- Tăng vốn trong kỳ	129.977.690.000				(38.990.320.000)
- Lãi (lỗ) trong kỳ					21.929.195.387
- Trích các quỹ					(6.680.000.000)
- Mua cổ phiếu quỹ					
- Bán cổ phiếu quỹ					
- Chia cổ tức, cổ phiếu thưởng		(90.987.370.000)			(129.997.818.000)
- Biến động khác					
Số dư cuối kỳ	1.429.955.870.000	744.048.581.707	75.286.816.176	75.286.816.177	131.057.652.030

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	Theo Đăng ký kinh doanh		Thực góp
	SL cổ phiếu	Giá trị vốn góp	Số cuối kỳ (30/09/2013)
+ Đại diện vốn nhà nước	81.111.291	811.112.910.000	811.112.910.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	23.911.291	239.112.910.000	239.112.910.000
Ông Đỗ Doãn Chiến	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Lê Văn Tàng	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Lê Minh Tuấn	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Trần Minh Phú	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
+ Các cổ đông khác	61.884.296	618.842.960.000	618.842.960.000
Cộng	142.995.587	1.429.955.870.000	1.429.955.870.000

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

	30-09-2013	01/01/2013
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
+ Nhận bàn giao vốn từ công ty nhà nước		
+ Vốn góp tăng trong kỳ	129.977.690.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
- Lợi nhuận được chia trong kỳ		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

d- Cổ phiếu	Số cuối kỳ (30/09/2013)	Số đầu năm (01/01/2013)
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	142.995.587	129.997.818
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	142.995.587	129.997.818
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.995.587	129.997.818
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	142.995.587	129.997.818
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.995.587	129.997.818
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

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

1- Doanh thu	95.230.601.349	190.901.321.551	8.786.074.018	97.854.398.577
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	985.358.411	2.955.699.858	984.500.411	2.953.280.982
Doanh thu xây lắp	62.429.379.413	95.321.762.141		19.456.559.618
Doanh thu kinh doanh bất động sản	31.815.863.525	92.623.859.552	7.801.573.607	75.444.557.977
Khác		-		-
2- Giảm trừ Doanh thu	1.258.106.872	2.958.082.623	813.717.555	1.627.903.493
Hàng bán bị trả lại	1.258.106.872	2.958.082.623	813.717.555	1.627.903.493
Giảm giá hàng bán		-		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	93.972.494.477	187.943.238.928	7.972.356.463	96.226.495.084
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
4- Giá vốn	87.089.907.018	149.599.063.320	4.355.633.134	47.389.414.097
Doanh thu kinh doanh hàng hóa		-		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	774.097.345	2.322.292.035	774.097.345	2.322.292.036

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Doanh thu xây lắp	62.429.379.413	95.321.762.141		20.200.334.772
Doanh thu kinh doanh bất động sản	23.886.430.260	51.955.009.144	3.581.535.789	24.866.787.289
Khác		-		

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	6.161.072.120	17.598.094.646	8.344.148.879	
Lãi tiền gửi, cho vay	1.341.693.185	6.095.992.090	3.933.753.267	21.459.683.805
Bán hàng trả chậm	671.754.773	1.032.815.050	444.564.754	2.808.643.873
Chênh lệch tỷ giá		-		
Hoàn nhập dự phòng tài chính		2.803.412.944		
Cổ tức	4.147.624.162	7.665.874.562	3.965.830.858	12.949.599.158
Lãi trái phiếu		-		
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		-		

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	921.766.020	4.050.674.413	540.835.300	2.112.309.837
Lãi vay	361.988.169	666.623.832	419.950.907	2.154.738.917
Chiết khấu thanh toán	28.078.651	73.076.381	29.319.046	72.147.522
Dự phòng tài chính	531.699.200	531.699.200		(663.360.721)
Chênh lệch tỷ giá		-		
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính		2.779.275.000		
Chi phí tài chính khác		-	91.565.347	548.784.119

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
7- Thu nhập khác	319.491.713	1.007.274.018	469.245.775	749.719.659
Thanh lý tài sản	65.454.546	179.636.365	345.454.545	349.409.090
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hàng tồn kho		-		
Thu do chi hộ	24.074.007	51.881.128		
Phạt vi phạm hợp đồng	226.325.791	768.572.562	109.524.000	245.845.000
Thu nhập khác	3.637.369	7.183.963	14.267.230	154.465.569

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 3	Lũy kế	Quý 3	Lũy kế
8- Chi phí khác	20.428.983	69.050.831	53.292.861	1.302.242.373
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý		-		
Chi hộ	20.428.983	53.856.208		
Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành		-	22.500.000	90.000.000
Chi phí khác		15.194.623	30.792.861	1.212.242.373

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Mua sản phẩm Lãi vay nội bộ	14.944.225.928
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm Lãi vay nội bộ Cổ tức	1.503.565.440 101.986.303 1.316.713.410
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua sản phẩm Lãi vay nội bộ	808.542.000 132.480.189
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay nội bộ	122.858.332

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long	Công ty con	Mua sản phẩm	2.130.050.619
		Lãi vay nội bộ	
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	175.552.000
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	192.875.523
		Bán sản phẩm	31.350.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán sản phẩm	83.172.375
		Cổ tức	
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	30.755.417.345
		Cổ tức	
Công ty CP Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức	2.247.750.000
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty liên kết	Lãi vay nội bộ	345.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
Công ty CP ĐTPTXD Phước An	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	-
Công ty CP Cầu kiện bê tông DIC Tín nghĩa	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	

2- Thông tin về khoản nợ các bên liên quan chưa được thanh toán

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp	(1.740.008.894)
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cho vay	2.625.929.809
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Trả trước mua sản phẩm Cho vay Lãi vay nội bộ Phải thu khác	1.520.900.920 4.320.006.149 2.177.449.204 857.147.000
Công ty CP DIC Xây dựng Cửu Long	Công ty con	Cho vay Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp	1.663.039.083 (1.922.898.247)
Công ty CP ĐTPTXD khoáng sản miền trung	Công ty con	Cho vay	3.205.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

		Lãi vay nội bộ	797.473.953
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Cho vay	8.213.045.906
		Trả trước mua sản phẩm	
		Phải trả nhà cung cấp	(1.152.033.368)
		Phải thu khác hàng	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp	(1.178.159.000)
		Phải thu khác hàng	31.350.000.000
		Phải thu khác hàng	
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp	83.172.375
		Cổ tức	2.519.988.000
		Phải trả nhà cung cấp	(16.891.553.852)
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Cho vay	825.000.000
		Phải thu khác hàng	289.962.972
Công ty CP ĐTPTXD Hội An	Công ty liên kết		
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000
		Lãi vay nội bộ	2.582.595.004
		Phải trả nhà cung cấp	(220.000.000)
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết		
Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khác hàng	253.449.927.704
		Phải thu khác hàng	184.855.221.049
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Phải thu khác hàng	93.082.175
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết		
Công ty CP Cầu kiện bê tông DIC Tín nghĩa	Công ty liên kết	Phải thu khác hàng	

Vũng tàu, ngày 12 tháng 11 năm 2013

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng



Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú