



BỘ XÂY DỰNG

TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

DEVELOPMENT INVESTMENT CONSTRUCTION J.S CORPORATION

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN || 2012

## ANNUAL REPORT

*Vũng Tàu, ngày 09 tháng 4 năm 2013*

TRUNG TÂM HỘI NGHỊ TRIỂN LÃM QUỐC TẾ VŨNG TÀU - KHÁCH SẠN 5 SAO PULLMAN



265 Lê Hồng Phong - P.8 - Tp. Vũng Tàu  
Tel: 064.3859248 - Fax: 064.3560712 - Website: [www.dic.vn](http://www.dic.vn) - Email: [info@dic.vn](mailto:info@dic.vn)



# Nền tảng vững chắc Khởi sắc tương lai

Chúng tôi hiểu rằng cuộc sống của Quý vị cần trút bỏ những lo toan thường nhật để trở về với thế giới riêng đầm ấm của mình, ở đó tận hưởng những không gian sống yên bình, trong lành...DIC Corp-chủ đầu tư của những công trình mang lại cuộc sống sung túc, vĩnh cửu, một cảm nhận tuyệt vời về không gian sống đích thực hòa quyện giữa con người và thiên nhiên. Với chúng tôi, mỗi dự án là một tác phẩm của niềm đam mê sáng tạo, và người lãnh đạo như một họa sỹ để tác phẩm mang lại những nét đẹp kiêu hãnh cho cuộc sống của từng chủ nhân.

## Nội dung

### 3

Thông tin chung

---

- 3 Thông tin khái quát
- 3 Quá trình hình thành phát triển
- 8 Ngành nghề và địa bàn KD
- 9 Thông tin mô hình quản trị, tổ chức KD&bộ máy quản lý
- 15 Định hướng phát triển
- 18 Rủi ro

### 19

Tình hình hoạt động trong năm

---

- 19 Tình hình hoạt động SXKD
- 19 Tổ chức và nhân sự
- 22 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 31 Tình hình tài chính
- 32 Cơ cấu cổ đông, thay đổi VĐTCSH

### 34

Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

---

- 34 Đánh giá KQSXKD
- 37 Tình hình tài chính
- 40 Cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 42 Kế hoạch phát triển trong tương lai

### 43

Đánh giá của HĐQT

---

- 43 Đánh giá về các mặt hoạt động
- 46 Đánh giá về hoạt động của Ban GD
- 47 Kế hoạch, định hướng của HĐQT

### 52

Quản trị Công ty

---

- 52 Hội đồng quản trị
- 56 Ban Kiểm soát
- 58 Thù lao HĐQT, BKS

### 60

Báo cáo tài chính

---

- 60 Ý kiến kiểm toán
- 61 Báo cáo tài chính kiểm toán



## Tầm nhìn-Sứ mệnh Giá trị cốt lõi-Lợi thế cạnh tranh



“Phối cảnh Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên-tỉnh Vĩnh Phúc”

### Tầm nhìn

Trở thành tập đoàn đầu tư, kinh doanh bất động sản lớn tại Việt Nam thông qua việc phát triển thương hiệu DIC ngày càng vững mạnh, nổi tiếng.

### Giá trị cốt lõi

- **Sáng tạo**  
Luôn luôn hướng đến những cái mới và chấp nhận thay đổi.
- **Tiên phong**  
Tiên phong trong sứ mệnh phục vụ khách hàng, cổ đông và xã hội.
- **Lợi nhuận**  
Tối đa hóa lợi nhuận và đảm bảo tốc độ tăng trưởng ổn định, bền vững.

### Sứ mệnh

- **Tôn trọng**  
Cởi mở, thân thiện, lắng nghe và chia sẻ ý kiến của tất cả mọi người.
- **Hài lòng khách hàng**  
Kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo, chất lượng vượt trội, giá cả hợp lý nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và toàn xã hội.

### Lợi thế cạnh tranh

- Thiết kế độc đáo
- Chất lượng vượt trội
- Dịch vụ tận tâm



**Không gian sống hoàn hảo**

## Thông điệp từ Chủ tịch Hội đồng quản trị



### “ Vượt qua thử thách – Chinh phục đỉnh cao ” *Kính thưa Quý vị !*

Năm 2012 đã qua, kinh tế vĩ mô vẫn còn nhiều khó khăn, sức mua giảm mạnh, hàng tồn kho lớn, lãi suất còn cao; số DN bị giải thể, ngừng sản xuất tăng cao (đặc biệt là khối DN xây dựng, bất động sản).

Mặc dù Chính phủ đã ban hành nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho DN như giảm thuế, gia hạn thời gian nộp thuế; nới lỏng chính sách tiền tệ...nhưng thị trường bất động sản vẫn chìm trong tình trạng khó khăn và giao dịch trầm lắng. Tuy vậy, với sự quyết tâm và nỗ lực không ngừng cùng sự hợp tác chặt chẽ của các đối tác, DIC Corp đã vượt qua 01 năm đầy gian khó.

Với những kết quả đạt được, DIC Corp đã chuẩn bị sẵn sàng cho việc thực hiện chiến lược kinh doanh giai đoạn 2011-2015 trong bối cảnh nền kinh tế dự báo sẽ tiếp tục còn nhiều khó khăn, trở ngại. Mục tiêu trước mắt của Tổng Công ty là giữ vững và ổn định SXKD, không để đình trệ và ngừng hoạt động. Trong năm, khi xuất hiện thời

ơ tốt sẽ tăng tiến độ sản xuất và tốc độ giải ngân để đạt mức tăng trưởng cao hơn.

Để đạt được mục tiêu đó, Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo đã xem xét và thông qua nhiều định hướng chiến lược, tập trung vào việc xây dựng các nguồn lực và năng lực cơ bản, thực hiện tái cấu trúc DN và cơ cấu lại SX-KD, sắp xếp lại ngành nghề phù hợp với lợi thế cạnh tranh và phù hợp với quy hoạch phát triển ngành. Trên cơ sở các nguồn lực sẵn có, với triết lý **“Vượt qua thử thách-Chinh phục đỉnh cao”** cùng tinh thần luôn học hỏi, doanh nghiệp hoàn toàn tự tin sẽ nắm bắt được các cơ hội, vượt qua các thách thức và thay đổi trong môi trường kinh doanh để đạt đến vị thế mới.

Trong giai đoạn hết sức khó khăn như hiện nay, DIC Corp mong muốn nhận được sự chia sẻ và đồng thuận cao từ tất cả Quý Cổ đông đối với các mục tiêu và chiến lược của Công ty, sự hợp tác bền vững của các đối tác và khách hàng, cùng với sự nỗ lực không ngừng của đội ngũ cán bộ quản lý và công nhân viên trong mọi hoạt động hàng ngày.

Thay mặt HĐQT Tổng Công ty, Tôi xin gửi lời cảm ơn và lời chúc sức khỏe, thành công trong năm 2013 đến tất cả Quý cổ đông, khách hàng, các đối tác và người lao động của Công ty, đã góp phần tạo nên những kết quả trong thời gian vừa qua. HĐQT, Ban lãnh đạo và toàn thể CBCNV DIC Corp cam kết sẽ không ngừng nỗ lực, cố gắng để đạt được kết quả cao hơn trong năm 2013, phấn đấu đưa doanh nghiệp phát triển bền vững, mang lại niềm tin cho nhà đầu tư và khách hàng.

**Trân trọng!**

## Thông tin chung

### Thông tin khái quát

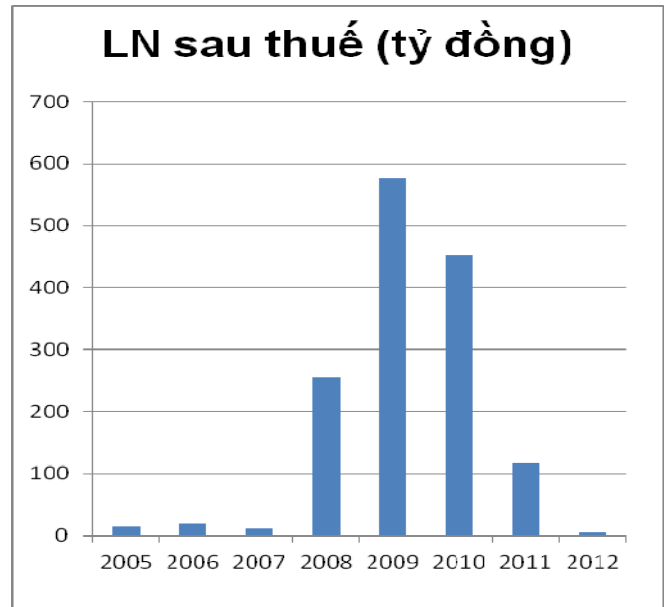
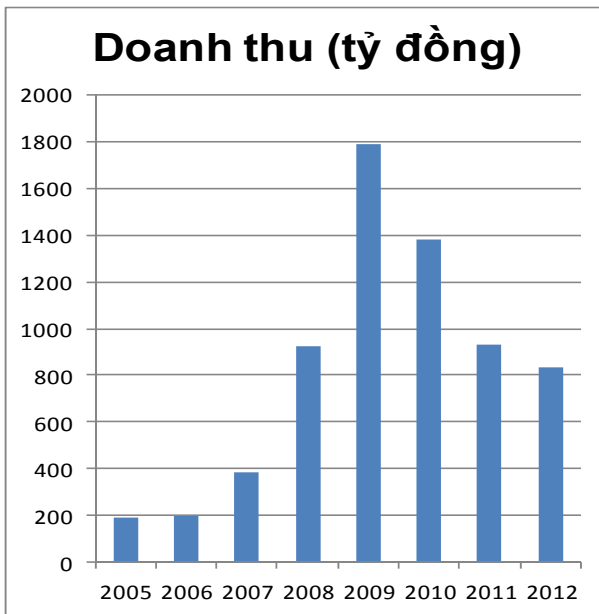
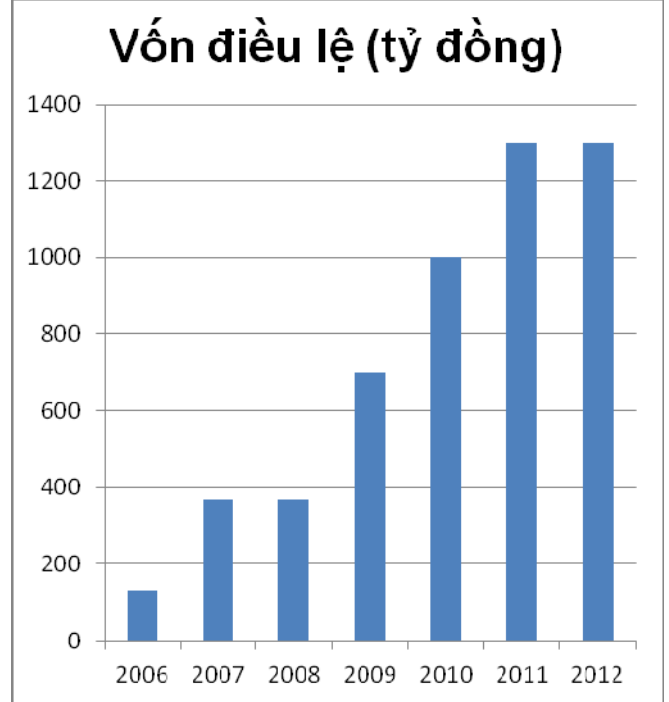
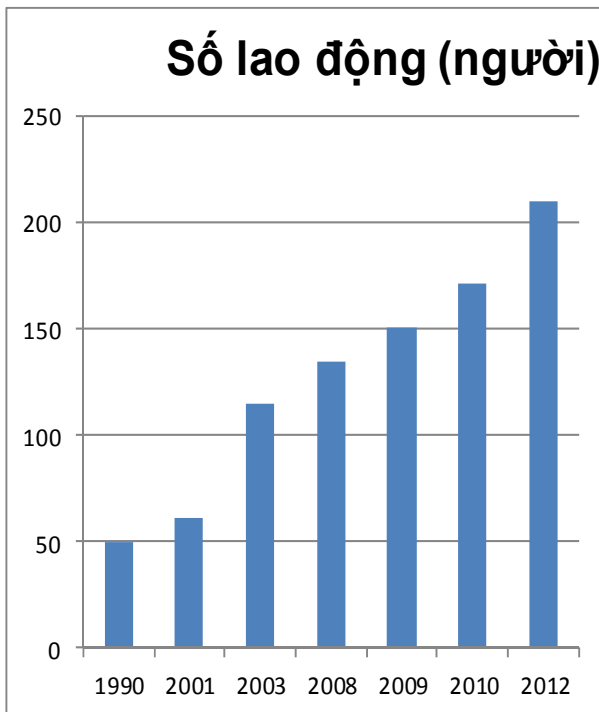


<b>Tên giao dịch</b>	<b>Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng</b>
<b>Số GCNĐKKD</b>	3500101107
<b>Vốn điều lệ</b>	1.299.978.180.000 VNĐ
<b>Vốn đầu tư CSH</b>	1.299.978.180.000 VNĐ
<b>Địa chỉ</b>	265 Lê Hồng Phong, Phường 8, Tp. Vũng Tàu, T. Bà Rịa-Vũng Tàu
<b>Điện thoại</b>	(064) 3859 248 - Fax (064) 3560 712
<b>Email</b>	info@dic.vn - Website www.dic.vn
<b>Mã cổ phiếu</b>	<b>DIG</b>

## Thông tin chung

### Quá trình hình thành & phát triển

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng với tiền thân là Nhà nghỉ của Bộ Xây dựng, hoạt động trên nhiều lĩnh vực như khách sạn, dịch vụ du lịch và thương mại, đầu tư phát triển bất động sản, xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng.... trong đó xây dựng cơ bản và đầu tư kinh doanh Bất động sản là lĩnh vực thế mạnh và luôn được xác định là hoạt động chủ yếu của Tổng công ty. Trải qua hơn 22 năm hình thành và phát triển, DIC Corp đã không ngừng lớn mạnh, đầu tư kinh doanh nhiều dự án bất động sản tại các thành phố trọng điểm và đã trở thành một trong những nhà phát triển dự án bất động sản hàng đầu tại Việt Nam hiện nay.



Quá trình hình thành & phát triển

**26/05/1990**

Tiền thân là Nhà nghỉ Bộ Xây Dựng, được thành lập ngày 26/05/1990 theo QĐ số 311/BXD-TCLĐ của Bộ trưởng BXD với nhiệm vụ ban đầu là kinh doanh dịch vụ du lịch và làm công tác điều dưỡng.

**05/05/1993**

Thành lập lại Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 153A/BXD-TCLĐ lấy tên là Công ty Đầu tư xây dựng và Dịch vụ du lịch với tổng số vốn kinh doanh 8,2 tỷ đồng.

**15/02/2001**

Bộ Xây dựng ban hành Quyết định đổi tên thành Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng.

**01/07/2003**

Chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình “Công ty mẹ - Công ty con”.

**13/03/2008**

Chính thức trở thành Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng với vốn điều lệ 370 tỷ đồng, trong đó Vốn Nhà nước (Bộ Xây dựng) chiếm 65,06%.



**08/2009**

Tăng VDL lên 600 tỷ đồng và thực hiện niêm yết 60 triệu cổ phiếu trên Sàn giao dịch chứng khoán TP HCM-HOSE.

**12/2009**

Tăng VDL lên 700 tỷ đồng và thực hiện niêm yết 70 triệu cổ phiếu trên Sàn giao dịch chứng khoán TP HCM-HOSE.

**01/2010**

Tăng Vốn điều lệ lên 1.000 tỷ đồng và nâng số cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch lên 100 triệu cổ phần. Chính thức là đơn vị thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam theo đề án thí điểm của Thủ tướng Chính phủ.

**12/2011**

Tăng Vốn điều lệ lên 1.300 tỷ đồng và nâng số cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch lên 130 triệu cổ phần.

**02/10/2012**

Kết thúc thí điểm hình thành Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam. Chính thức chuyển giao quyền và nghĩa vụ chủ sở hữu vốn Nhà nước từ Công ty mẹ - Tập đoàn Sông Đà về Bộ Xây dựng.

## 2013

Tăng Vốn điều lệ lên 1.430 tỷ đồng và nâng số cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch lên

### Quá trình hình thành & phát triển Các mốc sự kiện quan trọng

## 1997

- Khởi công Dự án Khu đô thị Trung tâm Chí Linh-TP.Vũng Tàu



- Quy mô diện tích: 100 ha
- Tổng vốn đầu tư : 4.200 tỷ đồng
- Vị trí: nằm ở cửa ngõ Tp. Vũng Tàu
- Đã đưa vào sử dụng chung cư 18 tầng Vungtau Seaview 4 (268 căn hộ); Chung cư đôi 21 tầng Vungtau Seaview 1-2 (800 căn hộ); Cụm 4 chung cư Lakeside (756 căn hộ); trường tiểu học, mầm non; hệ thống hạ tầng giao thông, điện nước, công viên cây xanh, công trình văn hóa thể thao, chợ và nhiều hạng mục khác.

## 2002

- Khởi công Dự án Khu Biệt thự Phương Nam - TP.Vũng Tàu
- Tổng vốn đầu tư : 51 tỷ đồng
- Vị trí: trên khu đất sau trụ sở VP DIC Corp

143 triệu cổ phần trong Quý 1/2013. Dự kiến trong quý II & quý III/2013 tăng VDL lên 1.560 tỷ đồng và quý IV/2013 lên 1.716 tỷ đồng .

- Khởi công Dự án Khách sạn DIC Star-TP.Vũng Tàu
- Quy mô diện tích: 1.062 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư : 57 tỷ đồng
- Vị trí: 143 Thùy Vân, Tp. Vũng Tàu



## 2005

- Khởi công Dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước, tỉnh Đồng Nai



- Quy mô diện tích: 464,6 ha
- Tổng vốn đầu tư : 7.506 tỷ đồng
- Vị trí: Cù lao Ông Cò, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai



## 2007

- Khởi công Dự án Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế Vũng Tàu
  - Quy mô diện tích: 2,9 ha
  - Tổng vốn đầu tư : 1.600 tỷ đồng
  - Vị trí: Trên khu đất tiếp giáp với vòng xoay Đài Liệt sỹ, P.Thắng Tam, Vũng Tàu



- Quy mô diện tích: 202,8 ha
- Tổng vốn đầu tư : 4.267 tỷ đồng
- Vị trí: tiếp giáp tuyến kênh Xà No và Quốc lộ 61 từ Cần Thơ đi Rạch Giá Kiên Giang Cù lao

- Khởi công Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
  - Quy mô diện tích: 446,9 ha
  - Tổng vốn đầu tư : 8.700 tỷ đồng
  - Vị trí: gần tuyến đường cao tốc Hà Nội – Việt Trì (trong hệ thống đường xuyên Á)
- Khởi công Dự án Khu Biệt thự An Sơn, tỉnh Lâm đồng



## 2009

- Khởi công Dự án Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, tỉnh BR-VT
  - Quy mô diện tích: 29,7 ha
  - Tổng vốn đầu tư : 332 tỷ đồng
  - Vị trí: huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT

- Quy mô diện tích: 3,7 ha
- Tổng vốn đầu tư : 212 tỷ đồng
- Vị trí: nằm trọn trên ngọn đồi An Sơn trung tâm thành phố Đà Lạt (gần Dinh 3 của Vua Bảo Đại)

## 2010

- Khởi công Dự án Khu Dân cư Thương mại phường 4 Thị xã Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang



- Khởi công Dự án Cao ốc Thủy Tiên, Tp.Vũng Tàu



- Quy mô diện tích: 3.589 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng: 2.540m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng: 24.722m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư : 330 tỷ đồng
- Vị trí: Phường 5, Trần Phú, Vũng Tàu
- Khởi công diêm du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Hồ Ba Hang, Hà Nam
- Quy mô diện tích: 650 ha

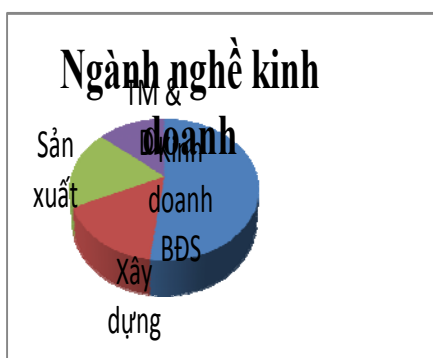
- Tổng vốn đầu tư : 4.950 tỷ đồng
- Vị trí: thuộc địa phận xã Ba Sao, xã Liên Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam

## Sự kiện khác năm 2012

- Theo bảng xếp hạng của các tổ chức bình chọn doanh nghiệp tiêu biểu (V1.000), DIC Corp được xếp thứ 45/200.
- Đứng thứ 89/1.000 DN nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều nhất năm 2012 và là năm thứ 3 liên tiếp được xếp hạng 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, nhiều nhất trên toàn quốc.

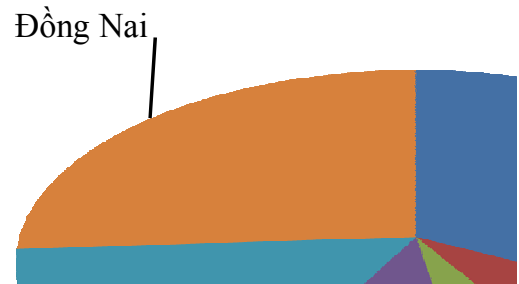
## Thông tin chung

### Ngành nghề và địa bàn kinh doanh



- 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, 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: Kinh doanh XNK, Kinh doanh dịch vụ du lịch. Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng.

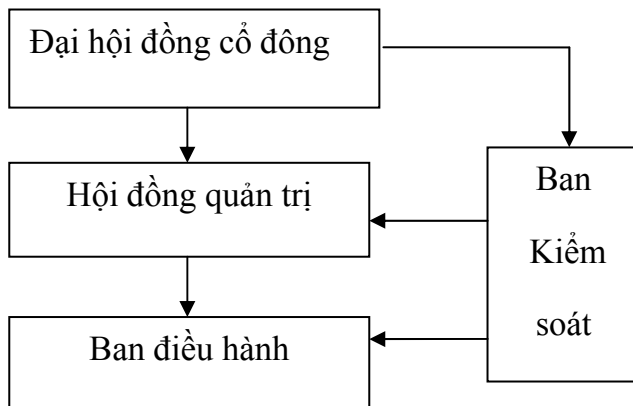
## Địa bàn kinh doanh



### Thông tin chung

Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

Mô hình quản trị của DIC Corp được tổ chức và điều hành theo hình thức Công ty cổ phần, tuân thủ các quy định của Pháp luật hiện hành.



### Mô hình quản trị & cơ cấu bộ máy quản lý

Nhìn chung, mô hình quản trị mới đã được xây dựng và tiếp cận với các chuẩn mực và thông lệ quốc tế, bước đầu tăng cường hiệu quả quản lý, quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản trị của Hội đồng Quản trị đối với bộ máy điều hành; thực hiện chức năng quản trị vốn đầu tư của chủ sở hữu tại các Công ty thành viên thông qua hệ thống các quy chế quản trị xuyên suốt toàn Tổng Công ty về chiến lược, đầu tư, quản lý rủi ro, kiểm tra kiểm soát và cơ chế bổ nhiệm, báo cáo của người đại diện vốn của DIC Corp tại các Công ty thành viên do Tổng công ty đầu tư vốn.

## Giới thiệu Hội đồng quản trị và Ban điều hành



**Ông NGUYỄN THIỆN TUẤN**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế  
Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT  
Quá trình công tác: có 33 năm kinh nghiệm quản lý, điều hành trong nhiều ngành kinh doanh khác nhau như du lịch, xây lắp... và đặc biệt có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Dưới sự lãnh đạo và điều hành của Ông, DIC Corp đã có những bước phát triển đột phá trong thời gian qua, đồng thời với những định hướng chiến lược rõ ràng, Ông đã tạo được nền tảng vững chắc làm tiền đề cho Công ty phát triển bền vững trong tương lai.



**Ông TRẦN MINH PHÚ**  
Thành viên HĐQT kiêm  
Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế  
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm TGĐ  
Quá trình công tác: đã có 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính.  
Trong suốt thời gian 25 năm làm việc trong lĩnh vực tài chính kế toán, Ông đã tham gia nhiều khóa huấn luyện, đào tạo nghiệp vụ chuyên môn như lớp KTT, quản trị tài chính, quản trị chi phí, quản trị nguồn nhân lực, kiểm soát nội bộ.



**Ông ĐỖ DOÃN CHIẾN**  
Thành viên HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Chuyên viên kinh tế cao cấp  
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm P.TGĐ  
Quá trình công tác: đã có 30 năm công tác trong ngành xây dựng. Năm 1995 Ông chính thức làm việc tại DIC Corp với chức danh Trưởng phòng đầu tư và sau đó được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc.



**Ông PHẠM NGỌC ÁNH**  
Thành viên HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng  
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm P.TGĐ  
Quá trình công tác: đã có 32 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng. Năm 1994 Ông chính thức làm việc tại DIC Corp với các chức danh Giám đốc Xí nghiệp, Phó ban quản lý dự án và sau đó được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc.



**Ông LÊ MINH TUẤN**  
Thành viên HĐQT kiêm  
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ quản trị kinh doanh  
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT kiêm P.Tổng Giám đốc và GD Tài chính  
Quá trình công tác: hoạt động 15 năm trong lĩnh vực tài chính  
3/1996 - 10/1997: Chuyên viên Phòng Tài chính kế toán DIC Corp  
10/1997 - 5/2003: Phó Phòng TC-KT DIC Corp  
5/2003 - 4/2004: Giám đốc Công ty DIC VLXD.  
4/2004 - 07/2012: Kế toán trưởng DIC Corp  
07/2012 - nay: Phó TGĐ kiêm GD Tài chính



**Ông DON DI LAM**  
Thành viên HĐQT

Trình độ chuyên môn: Cử nhân thương mại và chính trị  
Chức vụ hiện nay: Thành viên HĐQT không điều hành; Tổng Giám đốc Công ty VinaCapital  
Quá trình công tác: Tham gia hoạt động trong nhiều lĩnh vực như tài chính-ngân hàng-kế toán-kiểm toán và bất động sản.



**Ông LÊ ĐÔNG THÀNH**  
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế  
Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp  
Quá trình công tác: có 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng  
Năm 2010 Ông chính thức làm việc tại DIC Corp với chức danh Phó Tổng Giám đốc phụ trách các dự án Phía Bắc.



**Ông LÊ VĂN TẮNG**  
Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng  
Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp  
Quá trình công tác: có 33 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng  
01/2005-08/2006: Trưởng phòng Đầu tư DIC Corp  
09/2006 – 04/2010: Giám đốc Nhân sự DIC Corp  
05/2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp



**Ông NGUYỄN HÙNG CƯỜNG**  
Phó Tổng Giám đốc

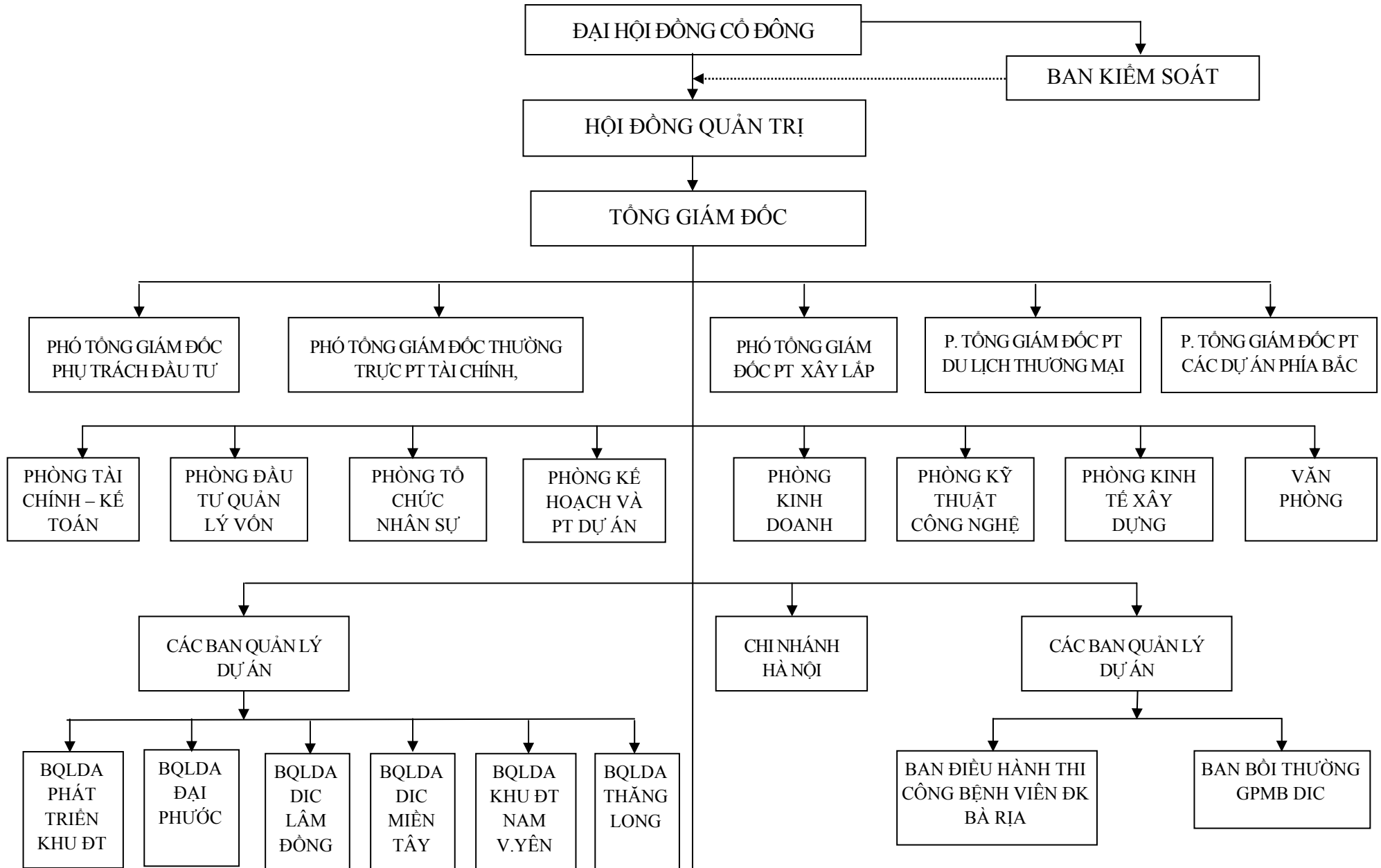
Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh  
Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp  
Quá trình công tác: có 06 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh tế xây dựng  
09/2006-11/2006: Chuyên viên P.Kế hoạch-Dự án DIC Corp  
11/2006-06/2012: Tổng Giám đốc Công ty CP DIC Sport  
06/2012-nay: Phó Tổng Giám đốc DIC Corp



**Bà HOÀNG THỊ HÀ**  
Trưởng Ban Kiểm soát

Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa học  
Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban Kiểm soát DIC Corp  
Quá trình công tác:  
04/1999-  
06/2012:Chuyên viên P.Tài chính-Kế toán DIC Corp  
07/2012-nay: Trưởng ban Kiểm soát DIC Corp

SƠ ĐỒ BỘ MÁY TỔ CHỨC



**Thông tin về mô hình quản trị (tiếp theo)**  
**Công ty con, Công ty liên kết**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Đơn vị	Địa chỉ	SXKD chính	VĐL thực góp	DIC Corp góp vốn	
					Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>2.938.452</b>	<b>1.205.048</b>	
<b>CÔNG TY CON</b>				<b>526.396</b>	<b>381.364</b>	
1	Cty CP ĐTPTXD Số 1	Tầng 18 Seaview4 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	15.000	7.751	51,67%
2	Cty CP DIC Xây dựng Cửu Long	Tòa nhà DIC Group, Lô 17, đường 25B, khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, Đồng Nai	Xây dựng công trình	13.535	7.650	51,00%
3	Cty CP DIC Du lịch và Thương mại	169 Thùy Vân, P8, Vũng Tàu	Du lịch và thương mại	112.943	77.454	68,58%
4	Cty TNHH 1 Thành viên Thương mại dịch vụ DIC	Tầng trệt Seaview4 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Du lịch và thương mại	10.000	10.000	100,00%
5	Cty CP Vật liệu xây dựng DIC	Km61, QL51, P.Kim đình, Tp.Bà Rịa, tỉnh BR-VT	Sản xuất kinh doanh VLXD	88.000	83.400	94,77%
6	Cty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền trung	Thôn Phú Nham Đông, Xã Duy Sơn, Duy Xuyên, Quảng Nam	Khai thác và sản xuất đá xây dựng	29.726	19.860	66,81%
7	Cty CP ĐTPTXD Hà Nam	Đường 1A, P.Hai Bà Trưng, TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	Đầu tư phát triển KĐT	66.192	60.750	91,78%
8	Cty CP Gạch men Anh em DIC	KCN Bắc Chu Lai, huyện Núi Thành, Quảng Nam	Sản xuất và kinh doanh gạch men	180.000	103.500	57,50%
9	Cty CP Sông đà DIC	Tầng 15 nhà A Tòa nhà HH4 Sông Đà Twin Tower, đường Phạm Hùng, xã Mỹ Đình, huyện Từ Liêm, Hà Nội	Xây dựng công trình giao thông	11.000	11.000	100,00%

**Báo cáo thường niên 2012**

Stt	Đơn vị	Địa chỉ	SXKD chính	VDL thực góp	DIC Corp góp vốn	
					Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>				<b>2.412.056</b>	<b>823.684</b>	
1	Cty CP Bất động sản DIC	265 Lê Hồng phong, P8, Vũng Tàu	Kinh doanh nhà ở, môi giới BDS	11.284	4.815	42,67%
2	Cty CP ĐTPTXD Phương Nam	233 Lê Hồng Phong, P8, Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch	340.000	139.400	41,00%
3	Cty CP ĐTPTXD Bê Tông	169 Thùy Vân, Phường 8, Thành Phố Vũng Tàu, Tỉnh BRVT	SXKD Bê tông tươi	35.000	12.600	36,00%
4	Cty CP ĐTPTXD DIC Số 2	Số 5 đường 6 Khu đô thị Chí linh, P.Thắng Nhất, Vũng Tàu	Xây dựng công trình	25.200	10.500	41,67%
5	Cty TNHH Xi Măng FICO Bình Dương	Ấp 1, xã Thường Tân, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.	SXKD Xi măng	17.988	5.278	29,34%
6	Cty CP ĐTPTXD Phước An	Ngõ 28, Đường Mê Linh, Phường Khai Quang, TP Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc.	Xây dựng công trình	15.000	5.250	35,00%
7	Cty CP ĐTPTXD Hội An	25 Hùng Vương, Hội An, Quảng Nam	Xây dựng, đầu tư phát triển khu đô thị	29.999	8.991	29,97%
8	Cty CP ĐTPTXD Vina Đại Phước	Biệt thự số 4, khu Biệt thự Đại Phước Lotus, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Đầu tư kinh doanh BDS	1.474.000	450.800	30,58%
9	Cty CP ĐTPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu	B12 Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	Kinh doanh du lịch thể thao	63.435	23.999	37,83%
10	Công ty TNHH J&D Đại An	Lô E, đường 5, KCN Long Bình, TP.Biên Hòa, Đồng Nai.	Đầu tư kinh doanh BDS	76.500	40.000	52,29%
11	Cty CP Cầu kiện bê tông DIC - Tín Nghĩa	Đường số 2, KCN Nhơn Trạch 3, Xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai	SXKD Cầu kiện bê tông	35.000	13.081	37,37%
12	Cty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Lô 17, đường 25B, KCN Nhơn Trạch II, Đồng Nai.	Đầu tư kinh doanh nhà ở	215.600	86.220	39,99%
13	Cty CP Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - VT	Km 03, QL 51, Tam Phước, Biên Hòa, Đồng Nai.	Xây dựng công trình giao thông	73.050	22.750	31,14%



## Thông tin chung

### Định hướng phát triển

- **Định hướng phát triển đến năm 2017**

- Tiếp tục xây dựng và phát triển DIC Group trở thành một Tổ hợp mạnh, có quy mô lớn, đa ngành nghề, đa sở hữu, lấy hiệu quả kinh tế là thước đo cho sự phát triển ổn định và bền vững.

- Tiếp tục đầu tư mở rộng qui mô kinh doanh vào lĩnh vực phát triển các khu đô thị và khu du lịch sinh thái, đảm bảo cho Tổng Công ty có tiềm lực kinh tế mạnh, đủ sức cạnh tranh với các doanh nghiệp trong nước và trong khu vực.

- Không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, góp phần vào sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam.

### Mục tiêu chủ yếu

- Xây dựng Tổng Công ty trở thành một đơn vị vững mạnh, đứng trong top đầu các doanh nghiệp phát triển và kinh doanh bất động sản lớn tại Việt Nam.

- Trong giai đoạn kinh tế suy thoái như hiện nay, Tổng Công ty không đề cao việc tăng trưởng về sản lượng, doanh thu, đầu tư phát triển, mà đặc biệt chú trọng: Bảo toàn vốn, phần đầu có lợi nhuận để chia cổ tức, đảm bảo đời sống CBCNV và quyền lợi của nhà đầu tư. Khi có điều kiện thuận lợi, sẽ phần đầu để đạt mức tăng trưởng cao hơn.

- Tiếp tục đổi mới và phát triển Doanh nghiệp theo chiều sâu. Điều chỉnh cơ cấu các lĩnh vực SXKD và Đầu tư của Tổng Công ty một cách hợp lý, phù hợp, để thúc đẩy sự phát triển và tăng cường năng lực cạnh tranh của Tổ hợp DIC.

- Chú trọng tập trung vào việc tái cấu trúc, giảm thiểu chi phí, tăng thêm thị phần và lợi nhuận để tạo nền móng chuẩn bị cho thời kỳ hồi phục của nền kinh tế. Mục tiêu chủ yếu là phần đầu giữ vững và ổn định SXKD, không để đình trệ và ngừng hoạt động.

- Xây dựng nguồn lực kinh tế, tài chính, nhân lực vững mạnh, đáp ứng yêu cầu quản lý và tổ chức SXKD trong nền kinh tế thời kỳ hội nhập.

- Phát huy hết tiềm năng sẵn có và tận dụng nắm bắt thời cơ, chủ động tìm kiếm cơ hội để phát triển các khu Đô thị, khu công nghiệp với nhiều sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu thị trường, có hiệu quả cao, mở rộng thị trường trong nước và quốc tế.

- Xây dựng một cơ chế lãnh đạo, quản lý mới một cách hệ thống, bài bản, tiếp thu các tri thức kinh doanh hiện đại; Nâng cao năng lực quản trị đạt tầm chuyên nghiệp và đẳng cấp.

- Đẩy mạnh việc nghiên cứu, áp dụng các công nghệ mới vào đầu tư, sản xuất kinh doanh.

- Tăng cường và mở rộng hợp tác với các đối tác, nhà đầu tư, các đơn vị có tiềm lực trong và ngoài nước... để tận dụng tốt các cơ hội kinh doanh.

- Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực có bản lĩnh, sức khỏe tốt, trình độ cao, chuyên nghiệp, tâm huyết, đáp ứng chiến lược phát triển Tổ hợp DIC lâu dài.

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, chú trọng duy trì và phát triển văn hóa Doanh nghiệp nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động trong toàn tổ hợp DIC Group.

### Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Định hướng chiến lược phát triển của DIC Corp giai đoạn 2013-2017 và tầm nhìn tới 2020, thực hiện sứ mệnh là “luôn luôn hài lòng khách hàng”, với phương châm hành động “Tăng trưởng ổn định bền vững, khi xuất hiện thời cơ tốt sẽ tăng tốc độ giải ngân”, nhằm đưa DIC Corp hoạt động hiệu quả tới năm 2017.

Để thực hiện mục tiêu này, DIC Corp lựa chọn chiến lược phát triển là doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, khai thác sâu hơn và đa dạng hơn thị trường hoạt động. Về địa lý, DIC Corp tiếp tục kiên trì nguyên tắc phát triển ở khu vực truyền thống là thành thị, đồng thời sẽ từng bước tiếp tục tăng sự hiện diện ra các tỉnh, thành phố trong cả nước. Về khách hàng, bên cạnh việc tiếp tục duy trì ưu tiên cho các phân đoạn khách hàng truyền thống, DIC Corp sẽ nâng cao năng lực, hoạt động với các phân đoạn khách hàng rộng hơn, cả DN cũng như cá nhân. Về sản phẩm, bên cạnh các sản phẩm truyền thống, DIC Corp sẽ từng bước nghiên cứu áp dụng sản phẩm mới nhằm đáp ứng đầy đủ hơn nhu cầu đa dạng của khách hàng.

Để thực hiện chiến lược kinh doanh này, trong những năm tới DIC Corp sẽ nghiên cứu rà soát phân bổ lại đầu mối phục vụ khách hàng nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ, kiến tạo những không gian sống hoàn hảo với kiến trúc độc đáo và chất lượng vượt trội nhằm mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và toàn xã hội.

Tăng cường năng lực về nguồn nhân lực, về vận hành và kiểm soát, quản lý rủi ro hướng theo các chuẩn mực và thông lệ quốc tế tốt nhất, nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định bền vững.

#### **Kế hoạch SXKD 05 năm giai đoạn 2013 - 2017**

- Tổng doanh thu: 4.386,6 tỷ đồng, trong đó: Doanh thu kinh doanh bất động sản 3.765 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính 282 tỷ đồng, doanh thu khác 340 tỷ đồng.

- Tổng vốn đầu tư phát triển: 3.860 tỷ đồng, trong đó: Đầu tư phát triển dự án 3.578,8 tỷ đồng, đầu tư tài chính 281 tỷ đồng.

- Tổng lợi nhuận trước thuế: 800 tỷ đồng (Lợi nhuận sau thuế 640 tỷ đồng).

- Cổ tức và cổ phiếu thưởng: 90 %.

- Vốn điều lệ: 2.500 tỷ đồng (tăng 1.070 tỷ đồng so với năm 2012).

Mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng

**Giá trị đóng góp - Ủng hộ qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

Năm 1996-2000	Năm 2001-2005	Năm 2006-2010	Năm 2011	Năm 2012
1.430	3.850	37.500	6.150	1.247

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

Doanh nghiệp đã tích cực tham gia các hoạt động xã hội và được cộng đồng ghi nhận. Đây chính là niềm hạnh phúc và động lực để DIC Corp ngày càng đóng góp nhiều hơn nữa vì một xã hội phồn thịnh hơn, cụ thể trong năm qua DIC Corp đã hỗ trợ một số kinh phí:

- Tổ chức cuộc thi “tự hào sử xanh” 5 trđ
- Tết cho người nghèo huyện Nhơn Trạch 30 trđ
- Xây dựng nhà đại đoàn kết xã Quất Lưu 60 trđ
- Ủng hộ nạn nhân chất độc da cam tỉnh BR-VT 100 trđ



Quyên góp ủng hộ nhân dân Nhật Bản khắc phục hậu quả sóng thần năm 2011



Trao tặng 300 triệu đồng chương trình Vòng tay nhân ái 2 năm 2011

## Thông tin chung

### Các rủi ro

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

## Tình hình hoạt động trong năm

### Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2012	TH/KH	Thực hiện 2011	2012/2011
1	Tổng giá trị đầu tư phát triển	402.500	761.000	53%	855.000	-53%
2	Doanh thu	808.938	698.000	116%	929.704	-13%
3	Lợi nhuận sau thuế	6.461	115.000	6%	116.013	-94%
4	Chia cổ tức và cổ phiếu thưởng	dự kiến 16%	tối đa 22%		20%	

Năm 2012, Tổng giá trị đầu tư phát triển đạt 402,5 tỷ đồng, hoàn thành 53% kế hoạch đề ra và giảm 53% so với năm trước; tổng Doanh thu đạt 808,9 tỷ đồng, hoàn thành 116% kế hoạch đề ra và giảm 13% so với năm trước; Lợi nhuận sau thuế đạt 6,4 tỷ đồng, hoàn thành 6% kế hoạch đề ra và giảm 94% so với năm trước. Về chỉ tiêu cổ tức và cổ phiếu thưởng, DIC Corp dự kiến chia với tỷ lệ 16% và sẽ được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2013.

Nguyên nhân DIC Corp không hoàn thành các chỉ tiêu do ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 đề ra chủ yếu là do nền kinh tế vĩ mô chưa thực sự ổn định và còn nhiều khó khăn, thị trường bất động sản trầm lắng và chưa có dấu hiệu phục hồi.

## Tình hình hoạt động trong năm

### Tổ chức và nhân sự

#### Danh sách HĐQT và Ban điều hành DIC Corp

Stt	Họ tên	Chức danh		Tổng số Cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu CP tại ngày 25/03/2013
		HĐQT	Ban điều hành		
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch		991.617	0,693%
2	Trần Minh Phú	Thành viên	Tổng Giám đốc	103.573	0,072%
3	Đỗ Doãn Chiến	Thành viên	Phó TGD	10.750	0,008%
4	Phạm Ngọc Ánh	Thành viên	Phó TGD	-	-

**Báo cáo thường niên 2012**

5	Lê Minh Tuấn	Thành viên	Phó TGD	-	-
6	Don Di Lam (đại diện quỹ VOF)	Thành viên độc lập		8.638.988	6,041%
7	Nguyễn Hùng Cường		Phó TGD	62.457	0,044%
8	Lê Văn Tảng		Phó TGD	28.317	0,020%
9	Lê Đông Thành		Phó TGD	-	-
10	Hoàng Thị Hà		Trưởng BKS	-	-
11	Nguyễn Cao Cường		Thành viên BKS	4.188	0,003%
12	Nguyễn Trọng Nghĩa		Thành viên BKS	-	-
12	Nguyễn Quang Tín		Kế toán trưởng	1.430	0,001%

**Ghi chú:** Ngày 14/03/2013 HĐQT DIC Corp đã thống nhất thông qua việc Ông Don Di Lam từ nhiệm khỏi vị trí thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013-2018.

**Thay đổi trong Ban điều hành**

Stt	Họ tên	Chức danh trước khi thay đổi		Chức danh sau khi thay đổi	
		HĐQT	Ban điều hành	HĐQT	Ban điều hành
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	Tổng Giám đốc	Chủ tịch	
2	Trần Minh Phú	Thành viên	Phó TGD	Thành viên	Tổng Giám đốc
3	Lê Minh Tuấn	Thành viên	Kế toán trưởng kiêm GD Tài chính	Thành viên	Phó TGD kiêm GD Tài chính
4	Nguyễn Hùng Cường				Phó TGD
5	Nguyễn Văn Hoàn		Trưởng BKS		GD Đầu tư-Quản lý vốn
6	Hoàng Thị Hà				Trưởng BKS
7	Hồ Mạnh Hùng		Thành viên BKS		
8	Nguyễn Quang Tín		GD Đầu tư-Quản lý vốn		Kế toán trưởng

## Chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

Cơ cấu lao động của DIC Corp:

Trình độ	Nam	Nữ	Tổng số	Tỷ lệ %
Sau đại học	9	2	11	5.16%
Đại học	113	38	151	70.89%
Cao đẳng, Trung cấp	4	7	11	5.16%
Lao động khác	36	4	40	18.78%

DIC Corp xác định con người là yếu tố quyết định sự thành bại của doanh nghiệp, vì vậy ngay từ những ngày đầu thành lập, Lãnh đạo DIC Corp đã chú trọng tuyển dụng, bồi dưỡng các cán bộ trẻ, khỏe, có năng lực và tâm huyết xây dựng DN. Công tác quy hoạch cán bộ cũng luôn được quan tâm sâu sắc, gắn công tác đào tạo và đào tạo lại cùng công tác quy hoạch cán bộ với phương châm chất lượng, cơ bản, thiết thực, hiệu quả, phù hợp với nhu cầu công tác. Chính vì vậy, hiện nay DIC Corp có đội ngũ cán bộ giỏi về chuyên môn, nghiệp vụ, có năng lực và nhiều kinh nghiệm trong quản lý, điều hành và thực thi công việc theo đặc thù sản xuất kinh doanh, góp phần xây dựng và phát triển DN bền vững trong suốt quá trình hình thành và phát triển.

### Một số chính sách hiện nay

#### • Đảm bảo chế độ cho người lao động

- Xây dựng và hướng dẫn các đơn vị thuộc Tổ hợp DIC Group ban hành Quy chế trả lương, trả thưởng phù hợp với tình hình sản xuất kinh doanh, trên cơ sở căn cứ vào chức danh công việc và mức độ hoàn thành công việc của từng cá nhân; tuân thủ tuyệt đối những quy định của pháp luật về chế độ tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm đối với người lao động.

- Tổ chức nhiều lớp đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.

#### • Công tác tổ chức nhân sự

- Rà soát, chỉnh sửa và trình Hội đồng quản trị ký quyết định thành lập lại các Hội đồng: Thi đua khen thưởng, Hội đồng lương, Hội đồng bảo hộ lao động và các Hội đồng khác hoạt động trong DIC Corp và tổ hợp DIC Group theo quy định của pháp luật nhà nước.

- Có chính sách thu hút nhân tài hợp lý phù hợp với chiến lược phát triển nguồn nhân lực của DIC Group đủ khả năng tiếp nhận những thành tựu công nghệ.

- Xây dựng lực lượng lao động tại DIC Group có trình độ chuyên môn cao, có ý thức, tác phong và văn hóa khi tham gia quá trình sản xuất; tạo nên môi trường làm việc có văn hóa, có kỷ luật nhằm đạt được các mục tiêu tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả, giúp cho Tổ hợp DIC Group phát triển bền vững.

- Tham mưu, xây dựng phương án thay đổi nhân sự đối với người đại diện vốn của DIC Corp tham gia các chức danh quản lý, điều hành tại các công ty thành viên.

## Tình hình hoạt động trong năm

### Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

**Đầu tư dự án:** Năm 2012 tổng vốn đã giải ngân vào các dự án là **374,8 tỷ đồng**, chủ yếu tập trung đầu tư các dự án trọng điểm có nguồn thu 2012 - 2013, số còn lại giãn tiến độ, hạn chế giải ngân theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị.

#### Một số giải pháp đã thực hiện trong năm:

- Chỉ thực hiện đầu tư bằng nguồn vốn tự có, vốn tái đầu tư là chính, hạn chế vay vốn tín dụng lãi suất cao. Tìm kiếm nhà tài trợ vốn uy tín, có lãi suất thấp để giải ngân theo kế hoạch tiến độ. Lựa chọn nhà thầu tư vấn, xây lắp, nhà đầu tư cấp II có năng lực để mời thầu, hoặc chuyển nhượng dự án.

- Trên cơ sở rà soát các dự án, Công ty mẹ đã có văn bản gửi các cơ quan liên quan đề nghị dừng triển khai hai dự án: Khu du lịch sinh thái Hưng Lộc, huyện Thống Nhất, Đồng Nai (diện tích 80 ha) và Trạm nghiên cứu xi măng Bến Tre (công suất 1 triệu tấn/năm).

- Thay đổi mục tiêu đầu tư tại dự án khách sạn Phoenix 1 thành dự án chung cư Phoenix 1. Chủ trương đầu tư trụ sở DIC Corp tại Khu trung tâm Chí Linh và đầu tư khách sạn 4 sao tại 265 Lê Hồng Phong, Tp. Vũng Tàu.

- Tạm giãn tiến độ đầu tư dự án Khu Dân cư và Bệnh viện Đa khoa Vĩnh Thanh, Đồng Nai, xuất phát từ những nguyên nhân khách quan dẫn đến các cấp thẩm quyền địa phương chưa xác định được mốc ranh ngoài thực địa để bàn giao mốc cho DIC Corp. Trong năm đơn vị đã có văn bản xin gia hạn thời gian hiệu lực thỏa thuận địa điểm để tiếp tục lập thủ tục đầu tư dự án và đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận.

- Trong năm hưởng ứng chính sách nhà ở xã hội của Thủ Tướng Chính phủ, Tổng Công ty đã đăng ký Bộ Xây dựng kế hoạch xây dựng tại 03 Dự án (Khu Dân cư Hiệp Phước - Đồng Nai, Khu Dân cư Đô thị mới Phú Mỹ - Tân Thành, Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên - Vĩnh Phúc), với tổng diện tích đất 150.718 m<sup>2</sup> để xây dựng các cụm chung cư dành cho người có thu nhập thấp, theo tinh thần Nghị quyết số 18 ngày 20/04/2009 của Chính phủ.



**Chi tiết vốn giải ngân và tiến độ thực hiện từng dự án**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Dự án	Vốn đã giải ngân	Tiến độ thực hiện dự án
1	Khu đô thị Trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu	57.342	- Đã thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trên diện tích 70,75ha.
	- CC Lakeside	30.521	- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh Cụm chung cư Vungtau Seaview 1, 2, 4, và cụm chung cư Lakeside với tổng mức đầu tư 858 tỷ đồng, tổng diện tích sàn xây dựng là 289.513m <sup>2</sup> , (không kể tầng hầm) cung cấp 1.838 căn hộ cho thị trường nhà ở Tp. Vũng Tàu.
	- DIC Phoenix	14.836	- Đã xây dựng khu tái định cư tại chỗ cho các hộ thuộc diện phải giải tỏa của Dự án Khu Trung tâm Chí Linh với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh và đồng bộ (264 lô đất, trong đó có 137 lô bàn giao cho Tỉnh để bố trí tái định cư cho các hộ thuộc diện giải tỏa của dự án đường Quốc lộ 51B).
	- Hạ tầng kỹ thuật	11.985	- Đang triển khai đầu tư xây dựng Dự án DIC Phoenix (thi công kết cấu phần thân tầng 5). Dự án Vungtau Gateway đang triển khai thiết kế kỹ thuật.
2	Khu du lịch sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	150.218	- Đã hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư. - Đã thu hút được 5 nhà đầu tư cấp 2 thực hiện các dự án cấp 2 với tổng mức đầu tư khoảng 1 tỷ USD, trong đó 1 dự án đã đầu tư xây dựng hoàn thành và đưa vào khai thác là dự án Sân golf Đại Phước. - Đã xây dựng hoàn chỉnh Cầu Đại Phước nối dự án với huyện Nhơn Trạch với giá trị 220,64 tỷ đồng. - Đang tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính của dự án.

**Báo cáo thường niên 2012**

3	Khu Biệt thự An Sơn, Đà Lạt	27.252	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã hoàn thành 95% các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án (5% còn lại là phần trải thảm nhựa mặt đường, sau khi thi công xong phần móng các căn biệt thự sẽ thi công hoàn thành), đã thi công xong móng của 38 căn biệt thự</li> </ul>
4	Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	109.460	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tổng diện tích đã đền bù, GPMB: 116,84 ha.</li> <li>- Đã được Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc xác nhận: Cơ bản hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật chính trên diện tích khoảng 13,6ha và san nền hoàn chỉnh giai đoạn 1.</li> </ul>
5	Cao ốc Thủy Tiên	34.146	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã được phép điều chỉnh thời hạn hoạt động của dự án là 50 năm kể từ tháng 10/2012.</li> <li>- Hiện đang thi công đến tầng phần kết cấu đến tầng 15.</li> <li>- Hoàn thiện phòng mẫu chuẩn bị chào bán sản phẩm vào đầu Quý II năm 2013.</li> </ul>
6	Khu dân cư Hiệp Phước, Đồng Nai	3.153	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã thực hiện công tác đền bù, GPMB được khoảng 97%/tổng diện tích.</li> <li>- Đã được phê duyệt Quy hoạch 1/500, thiết kế cơ sở và dự án đầu tư xây dựng công trình.</li> <li>- Đang tiến hành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.</li> </ul>
7	Dự án Phương Nam, Long Điền	51	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tiếp tục thi công xây dựng HTKT.</li> </ul>
8	Khu Đô thị mới Bắc Vũng Tàu	600	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đã được UBND Tp. Vũng Tàu phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số: 3345/QĐ-UBND ngày 31/10/2012.</li> </ul>
9	Khu Dân cư thương mại phường 4 Hậu Giang	1.097	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sở TN&amp;MT tỉnh Hậu Giang đã cấp sổ đỏ trên phần diện tích 20,17ha DIC Corp đã thực hiện xong công tác bồi thường GPMB và thu hồi đất, tổ chức trồng trụ ranh giữ đất.</li> </ul>
10	Khu đô thị du lịch Long Tân	405	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thực hiện các thủ tục pháp lý xin chuyển đổi mục tiêu đầu tư của dự án, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án.</li> </ul>

*Báo cáo thường niên 2012*

11	Khu chung cư kết hợp Dịch vụ Thăng Long, Vũng Tàu	431	- Cùng với đơn vị tư vấn lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 dự án cho phù hợp với quy mô và giá trị của khu đất.
12	Khu Đô thị mới An Thới, Phú Quốc	191	- Lập quy hoạch chung phân khu tỷ lệ 1/2000.
13	Mỏ đá xây dựng Soklu, huyện Thống Nhất, Đồng Nai	14	- Tiếp tục thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy phép khai thác, Giấy chứng nhận đầu tư dự án.
<b>Cộng</b>		<b>384.360</b>	

• **Đầu tư tài chính**

Trong năm qua, Tổng Công ty tiếp tục đầu tư vốn vào các doanh nghiệp SXKD hiệu quả, lợi nhuận cao, lĩnh vực chính, khả năng phát triển lâu dài. Đồng thời kiên quyết thoái vốn ra khỏi các doanh nghiệp SXKD kém hiệu quả, trái ngành nghề. Mục tiêu là sử dụng đồng vốn của cổ đông hiệu quả, có lợi tức cao nhất. Cụ thể, tổng số vốn đầu tư tài chính trong năm 2012 **đạt 27,7 tỷ đồng**. Tính đến thời điểm 31/12/2012, DIC Corp đã góp vốn vào 09 công ty con (tỷ lệ sở hữu trên 50%), 13 công ty liên kết (tỷ lệ sở hữu từ 20% đến 50%), 11 DN góp vốn khác (tỷ lệ sở hữu đến 20%) và góp vốn liên doanh thực hiện 03 dự án (Khu dân cư Phú Mỹ, Khu dân cư Hiệp Phước và Khu công nghiệp xen kẽ dân cư Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, TP.HCM) với tổng số vốn như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Loại hình	Vốn DIC đăng ký góp		Tỷ trọng/Tổng g vốn ĐTTC (%)	Vốn DIC đã góp			Số còn phải góp		
				Lũy kế đến 31/12/2012	T.lệ hoàn thành (%)	Phát sinh năm 2012			
	Theo thực tế	Theo mệnh giá	Theo mệnh giá	Theo thực tế	Theo mệnh giá	Theo mệnh giá	Theo thực tế	Theo mệnh giá	
Công ty con	423.554	452.414	21%	352.504	381.364	84%	4.523	71.050	71.050
Công ty liên kết	1.250.260	1.238.434	57%	835.532	823.684	67%	5.630	414.728	414.750
Đầu tư dài hạn khác	218.311	210.083	10%	194.311	186.083	89%	-	24.000	24.000
Góp vốn liên doanh	250.739	250.739	12%	79.511	79.511	32%	21.522	171.228	171.228
Trái phiếu, ủy thác ĐT	13.757	11.118	1%	13.757	11.118	100%	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.156.621</b>	<b>2.162.788</b>	<b>100%</b>	<b>1.475.616</b>	<b>1.481.761</b>	<b>69%</b>	<b>31.676</b>	<b>681.006</b>	<b>681.028</b>

**Tình hình góp vốn vào các công ty năm 2012**

Đơn vị tính: triệu đồng

Loại hình	VĐL đăng ký	VĐL thực góp	Vốn DIC đã góp	Hoạt động trong năm
<b>Cộng</b>	<b>8,582,988</b>	<b>5,367,605</b>	<b>1,470,642</b>	
Công ty con	650,669	526,397	381,364	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Góp 4,52 tỷ đồng vào Cty DIC Hà Nam theo tiến độ đăng ký ban đầu.</li> <li>- Sáp nhập 02 Cty con cùng ngành nghề SXKD hoạt động trên cùng địa bàn là DIC Long Hương và DIC Minh Hưng thành Cty DIC Vật liệu. Chuyển 32,87 tỷ đồng khoản nợ và tín dụng nội bộ của 02 Cty thành vốn góp vào Cty DIC Vật liệu.</li> <li>- Đăng làm thủ tục giải thể Cty Sông Đà DIC do thay đổi mục tiêu đầu tư kinh doanh, giảm số vốn còn phải góp 44 tỷ đồng so với đăng ký. Số còn phải góp vào các Công ty con sau khi giải thể Cty Sông Đà DIC dự kiến là 27,05 tỷ đồng.</li> <li>- Hoàn thành góp vốn theo đăng ký đối với 7/9 công ty con.</li> </ul>
Công ty liên kết	4,469,771	2,412,056	823,684	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Góp 1,33 tỷ đồng vào Cty DIC Tín Nghĩa, tăng tỷ lệ sở hữu từ 25% lên 37,4% VĐL.</li> <li>- Góp 4,3 tỷ đồng vào Cty DIC Du lịch thể thao theo tiến độ đăng ký ban đầu.</li> <li>- Hoàn thành góp vốn theo đăng ký đối với 12/13 công ty liên kết, phần còn phải góp 414,73 tỷ đồng là khoản góp vào Công ty Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu.</li> </ul>
Đầu tư dài hạn khác	2,865,548	2,315,516	186,083	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành góp vốn theo đăng ký đối với 10/11 công ty, phần còn phải góp 24 tỷ đồng là khoản góp theo đăng ký vào Công ty CP Sông Đà - Hà Nội.</li> </ul>
Góp vốn liên doanh	597,000	113,636	79,511	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đến thời điểm 31/12/2012, DIC Corp tham gia góp vốn liên doanh và số vốn còn phải góp 171,23 tỷ đồng vào 03 dự án là: Khu dân cư xây dựng đợt đầu 35 ha đô thị mới Phú Mỹ (còn phải góp 19,07 tỷ đồng), Khu dân cư Hiệp Phước (còn phải góp 19,16 tỷ đồng) và KCN xen dân cư Xuân Thới Thượng, Hóc Môn, TPHCM (còn phải góp 133 tỷ đồng), tuy nhiên dự án này đang tạm dừng góp vốn.</li> <li>- Trong năm góp 21,52 tỷ đồng cho Liên danh A.T.A triển khai thực hiện dự án Phú Mỹ.</li> </ul>

**Thu nhập từ hoạt động ĐTTC của DIC Corp**

Năm 2012, một số đơn vị trong tổ hợp DIC Group đã có dự kiến mức chi trả cổ tức, tuy nhiên chưa chính thức thông qua ĐHĐCĐ thường niên 2013. Nhìn chung, thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính của DIC Corp giảm mạnh so với năm trước, do tình hình kinh tế trong và ngoài nước gặp rất nhiều khó khăn. Năm 2012 tổng mức cổ tức nhận được bằng tiền là 4.689,4 triệu đồng, bằng cổ phiếu là 2.130,4 triệu đồng, chi tiết cụ thể như sau:

Stt	Tên đơn vị	Vốn góp của DIC (tại thời điểm chốt chia cổ tức)			Cổ tức & thưởng CP 2012			
		SLCP	Giá trị (tr.đ)	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)	Bằng tiền		Bằng CP	
					Tỷ lệ (%)	Thành tiền (tr.đ)	Tỷ lệ (%)	Thành tiền (tr.đ)
	<b>Công ty con</b>					<b>1.161,8</b>		
1	DIC Du lịch	7.745.373	77.453,7	68,58%	1,5%	1.161,8		
	<b>Công ty liên kết</b>					<b>2.520,0</b>		<b>1.050,0</b>
2	DIC Bê tông	1.259.994	12.599,9	36,00%	20%	2.520,0		
3	DIC Số 2	1.050.000	10.500,0	41,67%			10%	1.050,0
	<b>Đầu tư dài hạn khác</b>					<b>727,6</b>		<b>582,4</b>
4	DIC Số 4	727.600	7.276,0	14,55%	10%	727,6		
5	Đầu tư thương mại DIC	1.456.000	14.560,0	8,8%	4%	582,4	4%	582,4
	<b>Vốn ủy thác đầu tư</b>					<b>280,0</b>		<b>498,0</b>
6	DIC Số 2	218.000	2.180				10%	218,0
7	Đầu tư thương mại DIC	700.000	7.000		4%	280,0	4%	280,0
<b>Tổng cộng</b>						<b>4.689,4</b>		<b>2.130,4</b>

**Tóm tắt hoạt động và tình hình tài chính các Công ty con, Công ty liên kết**

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Đơn vị	VCSH	VĐL	2012		Tăng (giảm) so với 2011				Hoàn thành KH		Hệ số sinh lời			
				Doanh thu	LN sau thuế	Doanh thu		LN sau thuế		Doanh thu	LN sau thuế	LNST/DTT (ROS)	LNST/TTS (ROA)	LNST/VCSH (ROE)	LNST/VĐL
						Số tiền	%	Số tiền	%						
<b>CÔNG TY CON</b>		<b>289.159</b>	<b>526.401,2</b>	<b>752.621,8</b>	<b>(45.220,6)</b>	<b>113.290,8</b>		<b>(22.690,7)</b>							
1	Cty CP ĐTPTXD Số 1	120	15.000	118.868	8.456	43.210	57,0%	6.802	411,0%	132,0%	282,0%	7,2%	9,5%	7072,6%	56,4%
2	Cty CP DIC Xây dựng Cửu Long	13.113	13.536	59.210	811	43.608	280,0%	5.053	119,0%	98,0%	45,0%	1,4%	1,1%	6,2%	6,0%
3	Cty CP DIC Du lịch và Thương mại	113	112.943	270.886	2.406	6.623	2,5%	(1.285)	-34,8%	100,3%	25,9%	0,9%	1,5%	2,1%	2,1%
4	Cty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	1.524	10.000	14.407	550	463	3,3%	1.066	206,6%	120,1%	275,0%	3,8%	4,1%	36,0%	5,5%
5	Cty CP Vật liệu xây dựng DIC	70.489	88.000	78.005	(13.396)	3.891	5,3%	(15.270)	814,8%	89,1%	ko HT	-17,2%	-9,8%	-19,0%	15,2%
6	Cty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền trung	11.771	29.730	5.097	(6.664)	(2.825)	-35,7%	10.149	60,4%	25,5%	ko HT	123,1%	-13,1%	53,3%	22,4%
7	Cty CP Gạch men Anh em DIC	121.484	180.000	206.149	(37.383)	18.321	9,8%	(29.206)	357,2%	98,1%	ko HT	-18,1%	-9,3%	-30,8%	20,8%
8	Cty CP DIC Hà Nam	64.004	66.192	chưa có nguồn thu do đang trong giai đoạn đầu tư Khu du lịch sinh thái Hồ Ba Hàng và Dự án Cảng thông quan nội địa Thanh Liêm											
9	Cty CP Sông đà DIC	6.541	11.000	đang làm thủ tục giải thể											
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>		<b>929.553</b>	<b>864.792</b>	871.171	18.196	(181.340)									
1	Cty CP Bất động sản DIC	14.680	11.284	3.196	217	(6.514)	-67,1%	(1.096)	-83,4%	53,3%	17,0%	6,8%	1,1%	1,4%	1,9%
2	Cty CP ĐTPTXD Phương Nam	340.000	340.000	chưa có nguồn thu do đang trong giai đoạn đầu tư Trung tâm Hội nghị Triển lãm Quốc tế-Khách sạn Pullman											

**Báo cáo thường niên 2012**

Stt	Đơn vị	VCSH	VĐL	2012		Tăng (giảm) so với 2011				Hoàn thành KH		Hệ số sinh lời			
				Doanh thu	LN sau thuế	Doanh thu		LN sau thuế		Doanh thu	LN sau thuế	LNST/DTT (ROS)	LNST/TTS (ROA)	LNST/VCSH (ROE)	LNST/VĐL
						Số tiền	%	Số tiền	%						
3	Cty CP DIC Bê Tông	77.881	35.000	371.352	9.517	(153.104)	-29,2%	(171.541)	930,4%	101,7%	88,9%	2,6%	6,2%	12,2%	27,2%
4	Cty CP DIC Số 2	36.905	25.200	60.559	674	(77.224)	-56,0%	(3.216)	-83,0%	55,0%	18,0%	1,2%	0,6%	1,8%	2,7%
5	Cty Xi Măng FICO Bình Dương	19.984	17.988	86.678	2.135	(31.982)	-27%	939	79%	60,0%	53,4%	2,5%	2,7%	10,7%	11,9%
6	Cty CP DIC Phước An	15.231	15.000	22.085	368	15.652	243,0%	453	532,9%	20,0%	8,0%	1,7%	1,0%	2,4%	2,5%
7	Cty CP DIC Hội An	58.984	29.999	320.815	12.869	68.559	27,0%	23	0,2%	115,0%	107,0%	4,0%	5,7%	21,8%	42,9%
8	Cty CP Vina Đại Phước			chưa đủ điều kiện hạch toán doanh thu											
9	Cty CP ĐPTXD Du lịch Thể thao Vũng Tàu	56.172	63.435	4.217	(1.140)	336	8,7%	4.990	81,4%	131,8%	ko HT				
10	Công ty J&D Đại An	76.245	76.535	314	191	270	613,6%	Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, nên doanh thu từ thu nhập tài chính.							
11	Cty CP DIC - Tín Nghĩa	20.729	30.000	1.955	(6.636)	2.667	73,3%	(2.876)		2,41%		339,4%	-14,3%	-32,0%	22,1%
12	Cty Đầu tư Việt Thiên Lâm	212.742	220.351	chưa có nguồn thu do đang trong giai đoạn đầu tư											
13	Cty CP Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - VT	74.172	73.050												



## Tình hình hoạt động trong năm

### Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Biến động
Tổng giá trị tài sản	4.815.765.058.359	5.090.921.794.472	5,71%
Doanh thu thuần	770.096.149.047	768.855.924.785	-0,16%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	129.433.949.297	7.850.023.874	-93,94%
Lợi nhuận khác	24.462.529.859	150.065.655	-99,39%
Lợi nhuận trước thuế	148.456.357.960	7.661.739.483	-94,84%
Lợi nhuận sau thuế	116.013.452.437	6.461.637.586	-94,43%
Trả cổ tức (13%)	168.988.138.000	Dự kiến chia cổ tức và cổ phiếu thưởng tỷ lệ 16%.	
- Cổ tức bằng tiền (10%)	129.997.818.000		
- Cổ tức bằng cổ phiếu (3%)	38.990.320.000		
Cổ phiếu thưởng từ thặng dư vốn(7%)	90.987.370.000		

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	
	Hợp nhất	Hợp nhất	Công ty mẹ
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,50	2,69	3,82
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,30	0,21	0,32
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng nguồn vốn	47,77%	49,81%	41,13%
+ Hệ số Nợ/VCSH	95,94%	103,21%	69,88%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,44	0,35	0,05
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (%)	0,16	0,15	0,03
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	15,06%	0,84%	10,79%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/VCSH	4,84%	0,26%	0,51%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,41%	0,13%	0,30%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/DTT	16,81%	1,02%	7,70%

## Tình hình hoạt động trong năm

### Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tổng số cổ phần đang lưu hành tính đến cuối năm 2012 là 129.997.818 cổ phần và đến tháng 02/2013 là 142.995.587 cổ phần, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP HCM, toàn bộ là cổ phần phổ thông và đều được chuyển nhượng tự do.

- Cơ cấu cổ đông chốt tại ngày 25/03/2013

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn đầu tư CSH</b>	<b>990.795.360.000</b>	<b>69,29</b>	<b>439.160.510.000</b>	<b>30,71</b>	<b>1.429.955.870.000</b>	<b>100,00</b>
Cổ đông Nhà nước	811.112.910.000	56,72			811.112.910.000	56,72
Cổ đông sáng lập	811.112.910.000	56,72			811.112.910.000	56,72
Cổ đông sở hữu trên 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	811.112.910.000	56,72	161.465.790.000	11,29	972.578.700.000	68,01
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5% cổ phiếu có quyền biểu quyết	44.629.000.000	3,12	167.421.790.000	11,71	212.050.790.000	14,83
Cổ đông nắm giữ dưới 1% cổ phiếu có quyền biểu quyết	135.053.450.000	9,44	110.272.930.000	7,71	245.326.380.000	17,16

STT	Danh mục	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>		<b>142.995.587</b>	<b>100,00</b>	<b>3.623</b>	<b>120</b>	<b>3.503</b>
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	97.257.870	68,01	3	3	
	- Trong nước	81.111.291	56,72	1	1	
	- Nước ngoài	16.146.579	11,29	2	2	
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu < 5%)	32.624.813	22,82	51	50	1
	- Trong nước	5.356.586	3,75	13	12	1
	- Nước ngoài	27.268.227	19,07	38	38	
3	Cổ đông khác	13.112.904	9,17	3.569	67	3.502
	- Trong nước	12.611.659	8,82	3.489	62	3.427
	- Nước ngoài	501.245	0,35	80	5	75

• **Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Ngày 12/12/2012 Hội đồng quản trị DIC Corp ra Nghị quyết số 134/NQ-HĐQT DIC Corp về việc trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu và phát hành thưởng cổ phiếu, theo đó Vốn đầu tư của chủ sở hữu thay đổi như sau:

Đơn vị tính: đồng

Vốn đầu tư CSH trước khi tăng vốn	Tăng Vốn đầu tư CSH			Vốn đầu tư CSH sau khi tăng vốn
	Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 3%)	Chia cổ phiếu thưởng (tỷ lệ 7%)	Cộng	
1.299.978.180.000	38.990.320.000	90.987.370.000	129.977.690.000	1.429.955.870.000

• **Giao dịch cổ phiếu quỹ**

Số lượng CPQ ban đầu	Số lượng CPQ đăng ký bán	Số lượng CPQ đã bán	Số lượng CPQ hiện tại	Thời điểm giao dịch
3.624.550	3.624.550	3.624.550	0	20/11/2012-10/12/2012

- **Chứng khoán khác:** Trong năm 2012 DIC Corp không thực hiện phát hành chứng khoán nào khác.

**Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**  
**Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2012, nền kinh tế tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Các nền kinh tế lớn trên thế giới vẫn trong tình trạng khủng hoảng nợ công và suy thoái. Nguồn vốn FDI, ODA hạn chế, xuất nhập khẩu bất lợi. Các nhà đầu tư gặp khó khăn về tài chính khi tham gia liên doanh, góp vốn, tăng vốn cho các dự án mới và các dự án đã đầu tư tại Việt Nam.

Trong nước, tình hình sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn do kinh tế vĩ mô còn bất ổn trước mắt và tăng trưởng thấp trong vài năm đầu tái cơ cấu nền kinh tế. Chính sách thắt chặt tiền tệ, tài khóa, chống lạm phát tiếp tục được thực hiện cũng gây bất lợi cho Doanh nghiệp trong việc tiếp cận vốn vay, huy động khó khăn với lãi suất cao. Thị trường chứng khoán thanh khoản thấp, thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu hồi phục, nguồn tiền mặt khan hiếm, giao dịch rất ảm đạm. Thị trường liên tục hình thành nhiều đáy mới, giá chuyên nhượng BĐS sụt giảm ở tất cả các phân khúc. Nhà đầu tư chưa có niềm tin, tâm lý vẫn còn e ngại, chủ yếu là chờ đợi những đợt hạ giá.

Dự báo năm 2012 còn nhiều diễn biến phức tạp hơn năm 2011, Doanh nghiệp tiếp tục phải đối mặt với nhiều áp lực rất gay gắt, phải tái cấu trúc để tồn tại. Trước thực tế trên, HĐQT và Ban Lãnh đạo DIC Corp đã họp thống nhất không đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và tăng trưởng đầu tư, mục đích là: Bảo toàn vốn, hạn chế rủi ro, chi sử dụng vốn tự có là chính, kết hợp nguồn vốn tín dụng có thể giải ngân và lãi suất hợp lý, phân đầu có lợi nhuận để chia cổ tức, đảm bảo đời sống CBCNV và quyền lợi của nhà đầu tư. Mục tiêu là giữ vững và ổn định SXKD, không để đình trệ và ngừng hoạt động. Trong năm, khi xuất hiện thời cơ tốt sẽ tăng tiến độ sản xuất và tốc độ giải ngân, để đạt mức tăng trưởng cao hơn.

Vì vậy, hệ thống chỉ tiêu Kế hoạch SXKD các cổ đông đã giao cho Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012, Ban điều hành tổ chức thực hiện là tương đối nặng nề. Tuy nhiên, trong hoàn cảnh khó khăn chung của cả nước thì với kết quả hoạt động SXKD đạt được trong năm qua, có thể đánh giá là Doanh nghiệp đã duy trì được mục tiêu phát triển ổn định, bền vững, công tác triển khai thực hiện có thể xem là hiệu quả, phù hợp với SXKD

của Tổng Công ty, phù hợp với tình hình kinh tế xã hội chung của cả nước, mặc dù chưa hoàn thành mức kế hoạch đề ra. Cụ thể một số chỉ tiêu đã được biểu quyết thông qua tại Đại hội tổ chức ngày 19/04/2012 như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2012	Tỷ lệ hoàn thành KH(%)	Tăng (giảm) so với 2011
1	Kế hoạch kinh doanh năm 2012	Tổng giá trị đầu tư phát triển	402.500	761.000	53%	-53%
		- Đầu tư dự án	374.800	690.000	56%	
		- Đầu tư tài chính	27.700	71.000	91%	
		Doanh thu	808.938	698.000	116%	-13%
		Lợi nhuận sau thuế	6.462	115.000	6%	-94%
		Cổ tức và cổ phiếu thưởng	Dự kiến 16%	tối đa 22%		-4%
2	VĐL	Tăng vốn điều lệ	1.430	1.430	100%	

• **Công tác đầu tư phát triển năm 2012**

Tính đến 31/12/2012, tổng vốn DIC Corp đã đầu tư vào các doanh nghiệp khác là 1.475 tỷ đồng và đầu tư vào các dự án là 3.482 tỷ đồng. Trong đó, tổng giá trị vốn giải ngân đầu tư các dự án và đầu tư tài chính của Doanh nghiệp trong năm 2012 đạt 402,5 tỷ đồng, hoàn thành 53% kế hoạch và giảm 53% so với năm 2011 **do một số nguyên nhân khách quan:**

- Trong năm qua, toàn Tổng Công ty thực hiện nghiêm túc chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 24/02/2011 về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội. Trên cơ sở đó, DIC Corp đã rà soát, phân loại các nhóm dự án ưu tiên đầu tư, giãn tiến độ các dự án theo chỉ đạo của Bộ Xây dựng (Chỉ thị số 01/CT-BXD ngày 04/3/2011); Văn bản số 260/TĐ-ĐT ngày 04/3/2011 của Tập đoàn CNXDVN.

- Công ty mẹ, chỉ đầu tư các dự án trọng điểm có nguồn thu 2012 - 2013 bằng nguồn vốn tự có, vốn tái đầu tư, các nguồn vốn hợp pháp khác là chính. Không đầu tư bằng vốn tín dụng lãi suất cao. Giãn tiến độ các dự án chưa có doanh thu trong ngắn hạn.

- Thực hiện chủ trương sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp giai đoạn 2011-2015, HĐQT DIC Corp đã xây dựng kế hoạch tái cấu trúc các công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư khác. Trong năm 2012, DIC Corp thực hiện tái cấu trúc giai đoạn 1 và tiến hành thực hiện tái cấu trúc giai đoạn 2 theo hướng tinh gọn, hiệu quả, tạo động lực mới phát triển doanh nghiệp. Sau tái cấu trúc, dự kiến số DN thuộc Tổ hợp DIC đến năm 2015 sẽ giảm xuống còn 26 thành viên, trong đó bao gồm 08 DN hoạt động trong lĩnh vực bất động sản; 07 DN xây lắp; 06 DN sản xuất kinh doanh VLXD và 05 DN thương mại – dịch vụ .

Đến thời điểm này, DIC Corp đã thoái vốn thành công tại CTCP Đầu tư XD Đô thị Việt Nam, DIC Deco thu hồi về 3,36 tỷ đồng; sáp nhập thành công công ty DIC Minh Hưng và DIC Long Hương thành DIC Vật liệu. Trong quý 3/2012, DIC Corp đã tiến hành tạm dừng góp vốn đối với dự án Khu công nghiệp xen kẽ dân cư Xuân Thới Thượng và đang thực hiện thủ tục giải thể đối với Công ty CP Sông Đà DIC, công ty TNHH Đại Phước K&D. Đồng thời triển khai kế hoạch thoái vốn tại 06 doanh nghiệp có chủ trương là: Công ty CP xi măng FICO Tây Ninh, Công ty CP tài chính Sông Đà, Công ty CP Sông Đà - Hà Nội, Công ty CP cao su Phú Riềng - Kratie, Công ty CP Sông Đà 25, Công ty CP Đầu tư và xây lắp khí (PVID).

Dự kiến nguồn vốn ĐTTC thu hồi về trong năm nếu thực hiện thoái vốn thành công khoảng trên 134 tỷ đồng. Với kế hoạch thoái vốn/sáp xếp lại các doanh nghiệp/dự án nêu trên, đến thời điểm cuối năm 2012, số lượng đầu mối quản lý theo cơ cấu vốn đầu tư tài chính sẽ giảm từ 39 (bao gồm cả 03 liên doanh thực hiện dự án) xuống còn 36 đầu mối đến cuối năm 2013. Vốn ĐTTC theo danh mục đầu tư sẽ còn khoảng 1.342,12 tỷ đồng (giảm 9,95% vốn ĐTTC so với thời điểm hiện tại).

Bên cạnh đó, vốn đầu tư vào các DN hiện nay phần lớn đang trong giai đoạn đầu tư dự án kinh doanh phát triển bất động sản, chưa có khả năng mang lại thu nhập cho DIC Corp trong 1, 2 năm tới khoảng  $\approx 972,22$  tỷ đồng – chiếm  $\approx 65,89\%$  tổng vốn ĐTTC.

- Các đơn vị thành viên: Tạm dừng đầu tư phát triển dự án mới, trường hợp đơn vị có kế hoạch đưa công trình vào khai thác năm 2012 cũng phải tính toán: Vốn giải ngân, lãi suất, doanh thu, chi phí, hiệu quả, để quyết định giá trị giải ngân và tập trung nguồn vốn hoàn thành. Không để sử dụng đồng vốn hiệu quả thấp, phát sinh lãi vay, tăng chi phí, gia tăng tổng mức đầu tư. Khuyến khích sử dụng các nguồn nguyên vật liệu, sản phẩm, dịch vụ nội bộ để hạn chế khó khăn về vốn lưu động.

- Như vậy, vốn đầu tư phát triển giảm là phù hợp với điều kiện thực tế, bảo toàn vốn của DIC Corp và phòng tránh được các rủi ro tiềm ẩn khi mà lãi suất cho vay không ổn định.

• **Chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2012**

Tổng doanh thu đạt 808,9 tỷ đồng, hoàn thành 116% kế hoạch và lợi nhuận sau thuế đạt 6,4 tỷ đồng, hoàn thành 6% kế hoạch.

Từ năm 2011, do kinh tế trong nước trì trệ và suy thoái, lạm phát cao trên 18%, lãi suất vay thương mại trên 18% năm, GDP cả nước chỉ tăng 5,9%. Các thị trường chứng khoán sụt giảm, bất động sản suy thoái, tổng cầu giảm mạnh, sức mua suy yếu, hàng chục nghìn doanh nghiệp bị phá sản, ngừng hoạt động. Vì vậy, các lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty cũng bị ảnh hưởng nặng nề, các chỉ tiêu kinh tế giảm sút, trong đó **Tổng doanh thu và Lợi nhuận sau thuế đều giảm so với kế hoạch đề ra do:**

- Thị trường bất động sản đóng băng bởi ảnh hưởng chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ. Thực tế cho thấy, thị trường bất động sản là thị trường có sức lan tỏa mạnh, ảnh hưởng đến các ngành khác như xây dựng, sản xuất VLXD, tư vấn... Trong khi đó, DIC Corp

là đơn vị hoạt động đa ngành nghề; lĩnh vực chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, dịch vụ du lịch và thương mại... nên khi thị trường bất động sản trầm lắng, dẫn đến hoạt động xây lắp, vật liệu xây dựng cũng giảm theo. Sản phẩm được kỳ vọng mang lại lợi nhuận cao của DIC Corp là kinh doanh nhà và đô thị thì thị trường lại âm ảm kéo dài.

- Lãi suất vay vốn của các tổ chức tín dụng quá cao kéo theo chi phí tài chính hầu hết các doanh nghiệp tăng lên, mặc dù Chính phủ đã kịp thời có giải pháp nới lỏng chính sách tiền tệ vào cuối năm tuy nhiên nguồn vay vốn lãi suất thấp chưa đến được với doanh nghiệp;

- Bên cạnh đó, trước thực trạng nền kinh tế toàn cầu hết sức khó khăn như hiện nay, tất cả mọi lĩnh vực như dịch vụ du lịch, xây lắp, tiêu thụ VLXD ... toàn xã hội giảm mạnh, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị trong Tổ hợp DIC.



## **Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

### **Tình hình tài chính**

Tình hình tài chính của Tổng Công ty luôn lành mạnh, đảm bảo khả năng thanh toán nhanh và khả năng thanh toán ngắn hạn; luôn được công khai minh bạch trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Kết quả sản xuất kinh doanh, nguồn vốn, công nợ, lợi nhuận, chỉ tiêu về khả năng sinh lợi như tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu, trên vốn chủ sở hữu, trên tổng tài sản thể hiện trên các báo cáo tài chính Quý, Năm đã được kiểm toán là căn cứ pháp lý để các nhà đầu tư tìm hiểu, so sánh, kỳ vọng và tin tưởng đầu tư vào Tổng Công ty.

Báo cáo thường niên 2012

Đơn vị tính: đồng

Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	2012	2011	Biến động	2012	2011	Biến động
<b>I. Tình hình tài chính</b>						
A. Tài sản ngắn hạn	2.999.856.173.727	2.775.334.642.941	8,1%	3.372.636.050.307	3.097.803.050.747	8,9%
B. Tài sản dài hạn	1.366.679.900.715	1.387.875.400.830	-1,5%	1.718.285.744.165	1.717.962.007.612	0,0%
<b>Tổng cộng Tài sản</b>	<b>4.366.536.074.442</b>	<b>4.163.210.043.771</b>	<b>4,9%</b>	<b>5.090.921.794.472</b>	<b>4.815.765.058.359</b>	<b>5,7%</b>
A. Nợ phải trả	1.796.151.715.739	1.640.623.987.277	9,5%	2.535.514.310.919	2.300.650.511.776	10,2%
B. Vốn chủ sở hữu	2.570.384.358.703	2.522.586.056.494	1,9%	2.456.651.288.954	2.398.026.623.986	2,4%
- Vốn điều lệ	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000	0,0%	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000	0,0%
C. Lợi ích của cổ đông thiểu số		-		98.756.194.599	117.087.922.597	
<b>Tổng cộng Nguồn vốn</b>	<b>4.366.536.074.442</b>	<b>4.163.210.043.771</b>	<b>4,9%</b>	<b>5.090.921.794.472</b>	<b>4.815.765.058.359</b>	<b>5,7%</b>
<b>II. Tình hình công nợ</b>						
<b>A. Nợ phải thu</b>						
<b>1. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>1.073.579.611.899</b>	<b>1.130.215.366.053</b>	<b>-5,0%</b>	<b>1.174.465.567.306</b>	<b>1.172.172.434.761</b>	<b>0,2%</b>
- Phải thu khách hàng	894.823.082.814	936.274.394.635	-4,4%	1.004.788.203.378	1.003.013.483.472	0,2%
- Trả trước cho người bán	66.134.685.832	67.848.817.339	-2,5%	75.909.107.255	67.137.656.478	13,1%
- Các khoản phải thu khác	112.621.843.253	126.092.154.079	-10,7%	96.625.705.380	102.967.174.348	-6,2%
- Dự phòng phải thu khó đòi				(2.857.448.707)	(945.879.537)	202,1%



**Báo cáo thường niên 2012**

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	2012	2011	Biến động	2012	2011	Biến động
<b>II. Tình hình công nợ</b>						
<b>B. Nợ phải trả</b>	<b>1.796.151.715.739</b>	<b>1.640.623.987.277</b>	<b>9,5%</b>	<b>2.535.514.310.919</b>	<b>2.300.650.511.776</b>	<b>10,2%</b>
<b>1. Nợ ngắn hạn</b>	<b>784.467.020.142</b>	<b>876.531.779.785</b>	<b>-10,5%</b>	<b>1.252.794.643.770</b>	<b>1.238.521.256.590</b>	<b>1,2%</b>
- Vay và nợ ngắn hạn	64.180.000.000	209.254.418.775	-69,3%	287.661.146.665	389.694.134.496	-26,2%
- Phải trả người bán	51.543.540.397	14.890.617.865	246,1%	175.154.550.146	119.028.182.921	47,2%
- Người mua trả tiền trước	223.534.069.576	196.032.805.706	14,0%	243.093.804.122	215.991.271.668	12,5%
- Thuế và các khoản phải nộp NN	77.617.162.395	98.695.164.596	-21,4%	84.027.157.666	100.230.371.952	-16,2%
- Phải trả người lao động	6.059.829.558	6.344.166.380	-4,5%	19.160.824.690	16.871.759.408	13,6%
- Chi phí phải trả	31.578.296.642	36.566.123.642	-13,6%	41.900.842.470	46.201.875.330	-9,3%
- Phải trả phải nộp khác	329.190.101.341	309.877.069.363	6,2%	401.159.616.846	345.599.464.176	16,1%
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	764.020.233	4.871.413.458	-84,3%	636.701.165	4.904.196.639	-87,0%
<b>2. Nợ dài hạn</b>	<b>1.011.684.695.597</b>	<b>764.092.207.492</b>	<b>32,4%</b>	<b>1.282.719.667.149</b>	<b>1.062.129.255.186</b>	<b>20,8%</b>
- Phải trả dài hạn khác	83.355.216.800	43.216.800	192777%	86.009.516.800	5.353.716.800	1507%
- Vay và nợ dài hạn	757.877.438.983	589.600.185.294	29%	838.254.911.512	693.945.854.896	21%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	15.266.242.779	15.266.242.779	0%	15.266.242.779	15.266.242.779	0%
- Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	357.746.941	-100%	-	799.694.285	-100%
- Doanh thu chưa thực hiện	155.185.797.035	158.824.815.678	-2%	343.188.996.058	346.763.746.426	-1%

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	2012	2011	Biến động	2012	2011	Biến động
<b>III. Cơ cấu tài sản</b>						
1. Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	69%	66,7%	3%	66,2%	64,3%	3%
2. Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	31%	33,3%	-6%	33,8%	35,7%	-5%
<b>IV. Cơ cấu nguồn vốn</b>						
1. Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	41,1%	39,4%	4%	49,8%	47,8%	4%
2. Nguồn Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	58,9%	60,6%	-3%	48,3%	52,2%	-8%
<b>V. Khả năng thanh toán</b>						
1. Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	3,82	3,17	21%	2,69	2,50	8%
2. Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,32	0,40	-21%	0,21	0,30	-29%
<b>V. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>						
+ Hệ số LN sau thuế/Doanh thu thuần	10,79%	30,4%	-65%	0,84%	15,1%	-94%
+ Hệ số LN sau thuế/VCSH	0,51%	4,0%	-87%	0,26%	4,8%	-95%
+ Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	0,30%	2,5%	-88%	0,13%	2,4%	-95%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	7,70%	40,8%	-81%	1,02%	16,8%	-94%
+Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)				191	981	

## Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

### Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Kể từ ngày thành lập đến nay, công tác đổi mới và phát triển doanh nghiệp luôn được Tổng Công ty coi trọng và được xem là nguyên tắc song hành để phát triển doanh nghiệp ổn định, bền vững. Thông qua công tác đổi mới và phát triển doanh nghiệp, DIC Corp đã cơ cấu các hoạt động xây lắp, sản xuất VLXD, thương mại, dịch vụ cân đối hài hòa với tỷ trọng hợp lý, không dàn trải, không phát triển các ngành nghề không thuộc thế mạnh của DN để hạn chế rủi ro.

Thông qua công tác đổi mới và phát triển doanh nghiệp, Tổng Công ty đã thực hiện: Kiểm soát, chỉ đạo, điều hành các hoạt động SXKD chặt chẽ theo đúng Pháp luật. Phát triển lực lượng CBCNV theo đúng quy hoạch thông qua các Quy chế: Quản lý tài chính, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Người đại diện vốn, Quy chế về tuyển dụng, bổ nhiệm, bố trí cán bộ, quy chế thi đua khen thưởng, các quy định về chức năng nhiệm vụ của phòng, ban chức năng. Xác lập kế hoạch SXKD ngắn hạn, trung hạn, dài hạn rất rõ ràng để đạt mục tiêu đề ra trong từng giai đoạn.

Vì vậy, các đơn vị trong Tổng Công ty hoạt động SXKD trên nhiều lĩnh vực khác nhau, liên tục được phát triển về quy mô, mở rộng về số lượng, nhưng đều bình đẳng về lợi ích kinh tế và thống nhất về mục tiêu phát triển, theo đúng định hướng chiến lược của Tổng Công ty. Cụ thể, **một số cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý như sau:**

➤ **Công tác đổi mới doanh nghiệp**

Tổng công ty đã thành lập Ban chỉ đạo tái cấu trúc. Thực hiện tái cấu trúc về tổ chức và nhân sự để tăng cường năng lực chỉ đạo, lãnh đạo, điều hành của cán bộ. Trong đó:

**Hội đồng quản trị:** DIC Corp đã sắp xếp lại Hội đồng quản trị, cụ thể Chủ tịch HĐQT là thành viên chuyên trách thời kiêm nhiệm Tổng Giám đốc điều hành.

**Ban Tổng Giám đốc:**

- Bổ nhiệm một thành viên trong hội đồng quản trị là Phó Tổng Giám đốc làm Tổng Giám đốc điều hành.

- Bổ nhiệm bổ sung 02 Phó Tổng Giám đốc, trong đó:

+ 01 Phó Tổng Giám đốc thường trực thay thế Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm Tổng Giám đốc.

+ 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Kinh tế - Tài chính.

- Đã giải thể Ban chuẩn bị thành lập công ty để quản lý, vận hành khai thác kinh doanh tài sản, bất động sản, du lịch; Ban quản lý dự án Thăng Long; Ban quản lý dự án Phương Nam; Sàn giao dịch bất động sản Hà Nội; Ban bồi thường dự án Chí Linh; Ban bồi thường dự án Đồng Nai.

- Trên cơ sở kết luận của các tổ công tác kiểm tra hoạt động của Người đại diện vốn (NDDV) tại các Công ty và kết quả SXKD, đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của người đại diện vốn, HĐQT DIC Corp thực hiện sắp xếp lại NDDV tại các Công ty khác, trong đó: Thôi kiêm nhiệm NDDV, thôi kiêm nhiệm giữ chức danh chủ chốt tại DIC Cửu Long và DIC khoáng sản Miền Trung; Chấm dứt Hợp đồng lao động và Hợp đồng ủy quyền NDDV tại DIC Tín nghĩa, thực hiện luân chuyển, điều chuyển một số chức danh tại DIC Vật liệu...

- Các đơn vị thành viên, đã xây dựng phương án tiết giảm chi phí quản lý, thực hiện sắp xếp lại nhân sự, Phòng Ban, đơn vị trực thuộc theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, hiệu quả.

➤ **Công tác đầu tư**

Dự kiến tổng vốn đầu tư ra ngoài doanh nghiệp giữ ở tỷ lệ tương đương 70% vốn điều lệ; số thành viên có vốn góp của DIC Corp giảm 10 thành viên so với hiện nay, cụ thể:

- Sáp nhập, dừng, thoái vốn các đơn vị không có tiềm năng phát triển. Thực hiện sáp nhập 02 doanh nghiệp cùng lĩnh vực sản xuất VLXD và cùng địa bàn là công ty cổ phần DIC Minh Hưng và Công ty cổ phần DIC Long Hương để thành lập Công ty CP VLXD DIC. Triển khai kế hoạch thoái vốn tại 06 doanh nghiệp có chủ trương thoái vốn là: Công ty CP xi măng FICO Tây Ninh, Công ty CP tài chính Sông Đà, Công ty CP Sông Đà - Hà Nội, Công ty CP cao su Phú Riềng - Kratie, Công ty CP Sông Đà 25, Công ty CP Đầu tư và xây lắp khí (PVID).

- Giải thể, cho phá sản các đơn vị thua lỗ. Đang làm thủ tục giải thể Công ty Sông Đà DIC.

- Phát triển và mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác trong và ngoài nước có lợi thế cạnh tranh cao.

➤ **Công tác quản lý**

- Phân cấp trách nhiệm, quyền hạn, chức năng, nhiệm vụ của các cấp
- Định biên nhân lực của các Phòng, Ban chức năng.
- Hoàn chỉnh các Quy chế, Quy định quản lý nội bộ trong tất cả các lĩnh vực.

➤ **Công tác phát triển nguồn nhân lực**

- Thực hiện đánh giá lại nguồn nhân lực, sắp xếp lại lao động các Phòng, Ban. Sau khi sắp xếp lại lao động, Công ty mẹ giảm chi phí tiền lương khoảng 200 triệu đồng/tháng.

- Lực lượng cán bộ công nhân viên tại thời điểm hiện nay đã hội đủ tiêu chí về lượng và chất, là lực lượng trẻ có tư duy, trình độ và đạo đức kinh doanh tốt.

- Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực có trình độ quản lý và khả năng ứng dụng công nghệ mới.

➤ **Công tác khác**

- Tăng cường áp dụng khoa học kỹ thuật, công nghệ tiên tiến, hiện đại.
- Không ngừng xây dựng và phát triển thương hiệu DIC ngày càng nổi tiếng.
- Không ngừng nâng cao thu nhập, đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần cho CBCNV.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp mang bản sắc riêng của DIC Group.

## **Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc**

### **Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Trước tình hình sức tiêu thụ thị trường giảm, chi phí đầu vào tăng, cạnh tranh ngày càng gay gắt, khả năng tiếp cận vốn khó khăn. Để cân bằng giữa hiệu quả ngắn hạn và dài hạn, trong hoạch định chiến lược phát triển SXKD ổn định, bền vững. Hệ thống chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2013 của Tổng Công ty dự thảo trình ĐHCĐ thường niên lần này, đã được HĐQT tiếp tục định hướng là: Không đề cao việc tăng trưởng giá trị sản lượng, nhưng đặc biệt chú trọng yếu tố thanh khoản; bảo toàn vốn; thực hiện tốt nghĩa vụ nộp ngân sách; phấn đấu có doanh thu, lợi nhuận để chia cổ tức; đảm bảo đời sống CBCNV và quyền lợi của cổ đông, trong đó:

• **Tổng Doanh thu:** Định hướng phải có tăng trưởng, làm cơ sở để tăng lợi nhuận, phúc lợi, cổ tức, nộp ngân sách, thu nhập cho CBCNV. Tổng doanh thu kế hoạch năm 2013 là 621,6 tỷ đồng, trong đó Doanh thu kinh doanh bất động sản 410 tỷ đồng, Doanh thu hoạt

động tài chính 61,6 tỷ đồng và Doanh thu khác 150 tỷ đồng. Chỉ đạo tăng doanh thu phải bằng các giải pháp quyết liệt về: tiêu thụ sản phẩm, chuyển nhượng, thanh quyết toán các hạng mục công trình hoàn thành.

• **Tổng vốn đầu tư phát triển:** kế hoạch năm 2013 là 662,4 tỷ đồng, trong đó Đầu tư phát triển dự án 612,8 tỷ đồng, đầu tư tài chính 49,6 tỷ đồng. Trọng tâm năm 2013 là phát triển các dự án Khu đô thị, Khu dân cư, nhà ở có thu và dự phòng thu cho năm 2014.

Tiếp tục phân nhóm dự án theo địa bàn để chủ động chỉ đạo, quản lý, giám sát và bố trí vốn. Phân nhóm dự án theo doanh thu gồm: dự án có doanh thu chắc chắn, dự án có doanh thu dự phòng, dự án chưa có doanh thu để chủ động lên kế hoạch kinh doanh, hạch toán doanh thu, lợi nhuận trong năm 2013.

Nguồn vốn: Sử dụng các nguồn vốn tự bổ sung của doanh nghiệp là chính, ngoài ra huy động nguồn tài trợ khác, lãi suất hợp lý từ các nhà tài trợ trong và ngoài nước.

- **Tổng lợi nhuận trước thuế:** 110 tỷ đồng (Lợi nhuận sau thuế là 88 tỷ đồng).
- **Cổ tức và cổ phiếu thưởng:** 16%.
- **Vốn điều lệ:** 1.560 tỷ đồng (tăng 130 tỷ đồng so với năm 2012).

## **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Công ty**

### **Đánh giá về các mặt hoạt động của Tổng Công ty**

Bước vào năm kế hoạch 2012, một năm đầy khó khăn, thách thức với doanh nghiệp. Do kinh tế trong nước vừa lạm phát, vừa đình trệ, vốn đầu tư, giao dịch, sức mua đều giảm mạnh, thị trường thanh khoản thấp. Thị trường bất động sản hình thành nhiều đáy mới, giá chuyển nhượng sụt giảm ở tất cả các phân khúc. Nhà đầu tư thiếu niềm tin, tâm lý e dè, chờ đợi, giao dịch rất ảm đạm. Đặc biệt chính sách tiền tệ của Nhà nước (ưu tiên cho ổn định vĩ mô) đã gây nên tình trạng căng thẳng thanh khoản trong hệ thống ngân hàng.

Tổng Công ty và các đơn vị trong Tổng Công ty rất thiếu vốn cho hoạt động SXKD, nhưng do lãi vay vượt khả năng sinh lời, nhiều rủi ro nên nguồn vốn tín dụng không đáp ứng được nhu cầu vốn, gây khó khăn lớn cho hoạt động SXKD.

Cũng như nhiều công ty khác hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, DIC Corp cũng gặp rất nhiều khó khăn, thách thức trước những ảnh hưởng tiêu cực chung của nền kinh tế và tình trạng không ổn định của thị trường bất động sản trong nước trong những năm vừa qua. Chủ động vượt qua những khó khăn, thách thức, HĐQT Tổng Công ty đã đánh giá tình hình thực tế đồng thời đề ra những giải pháp tích cực, quyết liệt và phù hợp ngay từ đầu năm 2012, thể hiện bằng các Nghị quyết kịp thời trong định hướng và giải quyết triệt để những vấn đề lớn phát sinh trong SXKD về công tác tổ chức nhân sự, công tác đầu tư, công tác tài chính, đối ngoại; nỗ lực tiếp tục tìm kiếm những cơ hội đầu tư...DIC Corp đã tận dụng cơ hội khủng hoảng để tái cấu trúc lại Tổng Công ty, đồng thời đã thường xuyên bám sát tình hình thực

tiến, khai thác hiệu quả các biện pháp kích cầu của Chính Phủ, cơ hội giá rẻ để đầu tư, ứng xử linh hoạt, chỉ đạo sát sao để kịp thời điều chỉnh, xử lý công việc quyết liệt, triệt để, mang lại các kết quả thiết thực, vượt qua thách thức và tạo được nhiều cơ hội mới cho sự phát triển trong các năm tới. Ban lãnh đạo DIC Corp thống nhất cao trong chủ trương và chỉ đạo điều hành, không đặt mục tiêu tăng trưởng doanh số và tăng trưởng đầu tư, tiết kiệm nguồn vốn, hạn chế rủi ro, chỉ sử dụng vốn tự có là chính kết hợp nguồn vốn tín dụng có thể giải ngân và lãi suất hợp lý, hạn chế thấp nhất việc vay vốn tín dụng lãi suất cao. Ban điều hành Tổng Công ty đã thực hiện triệt để các nghị quyết của HĐQT bằng việc triển khai nhanh chóng, kịp thời thông qua các cuộc giao ban định kỳ, đột xuất, các quyết định kiểm tra, giám sát các đầu mối công việc đã triển khai và tại các đầu mối SXKD của Tổng Công ty trên các địa bàn.

Tuy chưa hoàn thành toàn diện kế hoạch SXKD năm 2012, nhưng kết quả đạt được như trên là thành quả nỗ lực cao của Ban lãnh đạo Công ty mẹ và các đơn vị thành viên trong điều kiện kinh doanh cực kỳ khó khăn trong năm 2012.

Năm 2012, theo bảng xếp hạng của các tổ chức bình chọn doanh nghiệp tiêu biểu (V 1.000), Công ty mẹ (DIC Corp) được xếp thứ 45/200 và đứng thứ 89/1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều nhất năm 2012 và là năm thứ 3 liên tiếp DIC Corp được xếp hạng 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nhiều nhất trên toàn quốc.

Kết quả hoạt động SXKD chưa hoàn thành toàn diện như đánh giá trên do các nguyên nhân, hạn chế sau :

- **Các nguyên nhân khách quan**

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

- Một số chính sách Nhà nước liên quan đến hoạt động SXKD của DIC Corp như công tác GPMB ;

- Thị trường bất động sản có nhiều biến động bất thường làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của DIC Corp.

- **Các nguyên nhân chủ quan :**

- + **Đối với công tác đầu tư**

- Việc triển khai các dự án còn chậm, chưa đáp ứng yêu cầu tiến độ : Dự án khu biệt thự An Sơn- Đà Lạt , cao ốc Thủy Tiên.

- + **Đối với công tác điều hành, tổ chức sản xuất**

- Việc ban hành các quy chế quản lý, phân cấp quản lý đã được triển khai ở tất cả các lĩnh vực hoạt động ; tuy nhiên còn một số lĩnh vực cần phải điều chỉnh : quản lý công tác thanh quyết toán, đấu thầu. Mặt khác công tác phổ biến và giám sát chấp hành thực hiện các quy chế, quy định quản lý cần thực hiện triệt để hơn cũng như các quy chế, quy định cần phải được điều chỉnh kịp thời phù hợp với thực tế hoạt động của đơn vị và Pháp luật nhà nước ;

- Việc triển khai công việc còn thiếu sự phối hợp chặt chẽ, nhịp nhàng giữa các Phòng, Ban, bộ phận làm hạn chế hiệu quả, chất lượng công việc.

+ **Đối với công tác kinh doanh**

- Công tác lập kế hoạch kinh doanh cũng như công tác tiếp thị, quảng bá sản phẩm, thương hiệu doanh nghiệp chưa được thực hiện tốt ;

- Công tác thu hồi vốn đối với các hợp đồng kinh doanh còn chậm.

Tuy chưa hoàn thành toàn diện kế hoạch SXKD năm 2012, nhưng với kết quả như trên là nỗ lực đáng ghi nhận của Ban Lãnh đạo Công ty mẹ và các đơn vị thành viên trong điều kiện kinh doanh cực kỳ khó khăn như hiện nay, đặc biệt là đối với các đơn vị kinh doanh lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Đứng trước những khó khăn, thách thức đó, ***Tổng Công ty đã xây dựng và triển khai nhiều giải pháp nhằm hạn chế những khó khăn để đạt hiệu quả cao nhất.***

• **Về công tác tái cấu trúc Công ty mẹ**

- Bổ sung thành viên Ban Tổng Giám đốc theo định hướng trẻ hóa Ban điều hành.

- Giải thể Phòng, ban không phát huy chức năng, nhiệm vụ trong hoạt động chung của bộ máy tổ chức.

- Thực hiện sắp xếp lại tổ chức, chức năng, nhiệm vụ, nhân sự các Phòng, Ban chức năng để tăng cường năng lực quản lý, tham mưu giúp lãnh đạo, chuyên môn nghiệp vụ, hạn chế sự chồng chéo.

+ Điều chỉnh chức danh từ Phó Giám đốc → Chuyên viên: 03 người

+ Từ chức danh cán sự → Bảo vệ: 03 người

+ Nghi luân phiên và nghỉ chờ việc (hưởng lương cơ bản): 12 người

+ Điều chuyển công tác (nội bộ): 10 người

+ Chấm dứt HĐLĐ: 17 người

+ Tổng số lao động sau khi thực hiện tái cấu trúc: 188 CBCNV.

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

- Thành lập mới Phòng chuyên môn theo nhu cầu nhiệm vụ công tác.

- Hàng năm, căn cứ vào kết quả SXKD của doanh nghiệp có vốn góp của DIC Corp, đánh giá mức độ hoàn thành chức năng nhiệm vụ của Người đại diện vốn. Trên cơ sở đó, thực hiện sắp xếp, luân chuyển phù hợp với năng lực, từ đó phát huy vai trò trách nhiệm của Người đại diện vốn, đạt hiệu quả sinh lời vốn góp của DIC Corp tại Doanh nghiệp khác

***Công tác đầu tư***

- Tăng vốn đối với doanh nghiệp hiệu quả.

- Sáp nhập, dừng, thoái vốn các đơn vị hoạt động kém hiệu quả và không có tiềm năng phát triển.

- **Về công tác tái cấu trúc Công ty con, Công ty liên kết**

Năm 2012 DIC Corp đã thực hiện sáp nhập 02 doanh nghiệp là công ty con thuộc DIC Corp hoạt động trong lĩnh vực SXKD vật liệu xây dựng (công ty cổ phần DIC Minh Hưng và Công ty cổ phần DIC Long Hưng). Thoái vốn thành công tại 02 Công ty CP Tư vấn Thiết kế Sáng tạo không gian DIC và Công ty CP ĐTPTĐT Việt Nam (Vina UIC).

### **Đánh giá chung**

- Về cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc giai đoạn I, làm thay đổi tư duy trong quan hệ lao động, ý thức CBCNV, bước đầu tinh gọn, hoàn chỉnh hơn bộ máy điều hành, tiết kiệm chi phí quản lý, tăng năng suất lao động và hiệu quả hoạt động SXKD;

- Tạo tiền đề để tiếp tục thực hiện tốt kế hoạch tái cấu trúc trong năm 2013 và 02 năm tiếp theo (2014, 2015).

## **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Công ty**

### **Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty**

Từ tháng 6/2012, Ban điều hành có 06 Thành viên, trong đó bổ nhiệm 01 Phó TGD giữ chức vụ TGD (Chủ tịch HĐQT thôi kiêm nhiệm TGD), đồng thời HĐQT bổ nhiệm bổ sung mới 02 P.TGD, trong đó 4/6 thành viên Ban điều hành tham gia HĐQT. Qua đó, vừa tăng cường năng lực quản lý của HĐQT, vừa đảm bảo việc xây dựng và triển khai các Nghị quyết của HĐQT luôn được thuận lợi và kịp thời, sát với tình hình hoạt động của Tổng Công ty. Qua quá trình giám sát, HĐQT đánh giá Ban điều hành đã thực hiện nhiệm vụ của mình một cách cẩn trọng, đáp ứng được yêu cầu thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty, cụ thể : Ban điều hành đã triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các nghị quyết của HĐQT ; kịp thời thông tin báo cáo và đề xuất điều chỉnh trong tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT ; đề xuất các kế hoạch kinh doanh và các biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động và quản lý của Tổng Công ty ; năng động, chủ động, sáng tạo trong công tác điều hành tổ chức hoạt động kinh doanh thuộc phạm vi trách nhiệm, quyền hạn được giao.

Thực hiện Kế hoạch SXKD từ Nghị quyết ĐHCĐ thường niên 2012, Ban điều hành Tổng Công ty đã cụ thể hóa và triển khai quyết liệt kế hoạch nguồn thu năm 2012 từ chuyển nhượng bất động sản, dự án cấp II, thu hồi nợ đến hạn, lãi suất, cổ tức được chia. Các giải pháp linh hoạt Ban điều hành đã áp dụng trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế toàn cầu như hiện nay là vận dụng chính sách giãn nợ, cơ chế trả chậm không lãi suất đối với kinh doanh bất động sản ở phân khúc căn hộ chung cư. Vì vậy, chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận năm qua thực hiện giảm chủ yếu do nguyên nhân khách quan, nhưng phù hợp với tình hình chung của đất nước, phù hợp với tình hình SXKD của Tổng Công ty.



Lãnh đạo Tổng Công ty đã xác định rõ mục tiêu, xây dựng Kế hoạch tái cấu trúc đến 2015 và giai đoạn I cụ thể, sát với yêu cầu và tình hình thực tế của Tổng Công ty, nghiêm túc tổ chức thực hiện theo đúng kế hoạch đề ra.

Có sự thống nhất cao giữa Đảng ủy, HĐQT, tổ chức Công đoàn, Lãnh đạo và CNV các Phòng, Ban Tổng Công ty trong xây dựng và thực hiện Kế hoạch tái cấu trúc. Tôn trọng và nghiêm chỉnh chấp hành các quy định pháp luật, các quyền lợi chính đáng trong việc triển khai thực hiện.

## **Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Tổng Công ty**

### **Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị**

#### **• Dự báo tình hình kinh tế xã hội năm 2013**

Thế giới: Các nền kinh tế lớn vẫn trong tình trạng khủng hoảng nợ công, tiềm ẩn sụp đổ hệ thống tài chính, tăng trưởng suy giảm, nguy cơ rơi vào đợt suy thoái mới; nguồn tài trợ vốn ODA hạn chế.

Trong nước: Diễn biến kinh tế Việt Nam năm 2013 là một trong những năm không dễ dự báo nếu chỉ căn cứ vào những diễn biến tình hình thực tế của năm 2012 và các yếu tố tác động khác sẽ diễn ra trong thời gian sắp tới. Chính phủ tiếp tục kiểm soát lạm phát, xử lý nợ xấu, tái cấu trúc nền kinh tế, thắt chặt chính sách tiền tệ, hạn chế tối đa khởi công dự án mới.

Đã có nhiều ý kiến dự báo kinh tế vĩ mô năm 2013, song theo dự báo thì mức tăng trưởng còn tiếp tục gặp khó khăn, nhiều khả năng mức tăng trưởng kinh tế chỉ đạt ở mức 4 – 5%.

Đối với thị trường bất động sản thì dự báo vẫn tiếp tục trầm lắng và chưa tìm được hướng đi rõ ràng trong năm 2013.

Nguồn tiền mặt khan hiếm; Các kênh huy động vốn khó khăn; Nhiều Doanh nghiệp lâm vào tình trạng phá sản hoặc thu hẹp sản xuất; Đời sống CBCNV khó khăn.

Dự báo năm 2013, tình hình kinh tế trong và ngoài nước còn nhiều diễn biến phức tạp, khó lường, vì vậy, Doanh nghiệp phải đối mặt với nhiều áp lực, thách thức. Khả năng mất vốn, sáp nhập, giải thể, phá sản đều có thể xảy ra. Để tồn tại, Doanh nghiệp phải thích ứng, chờ thời cơ tốt phát triển.

#### **• Tại Công ty mẹ**

Tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tái cấu trúc doanh nghiệp, giai đoạn 2011 - 2015 đúng phương án và lộ trình. Công ty mẹ, với tư cách chủ sở hữu vốn nắm giữ cổ phần chi phối, hoặc cổ đông lớn nhất tại các Doanh nghiệp khác, tiếp tục triển khai: Sáp nhập các doanh nghiệp cùng lĩnh vực, ngành nghề SXKD chính, cùng địa bàn, nhằm mục đích tăng cường công tác quản lý, chỉ đạo, tăng năng lực SXKD, tăng hiệu quả sử dụng tài sản, các nguồn nguyên liệu, tránh cạnh tranh nội bộ về SXKD.

Tiếp tục cơ cấu lại nguồn vốn tại các Công ty con, Công ty liên kết, doanh nghiệp khác theo nguyên tắc: Tăng vốn tại các doanh nghiệp SXKD chính, hiệu quả. Thoái vốn tại các doanh nghiệp không thuộc lĩnh vực SXKD chính, SXKD không hiệu quả, cổ tức thấp.

Tiếp tục thực hiện bố trí lại, luân chuyển, ngừng hợp đồng ủy quyền với người đại diện vốn theo quy chế Người đại diện vốn. Tiếp tục sắp xếp, phân công lại lao động tại các Phòng, Ban chức năng, theo phương án đã được HĐQT phê duyệt.

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý doanh nghiệp và quản lý lao động gồm: Quy chế, quy định, nội quy, thỏa ước, hợp đồng lao động, hợp đồng ủy quyền ... theo nguyên tắc chuyên nghiệp và đúng pháp luật.

Thành lập Hội đồng bán đấu giá cổ phần để thoái vốn tại: Công ty Cổ phần Cao su Phú Riềng - Kratie, Công ty Tafico, Công ty Cổ phần Sông Đà – Hà Nội, Công ty Tài chính cổ phần Sông Đà và một số đơn vị khác. Năm 2013, thực hiện phát hành trái phiếu, tăng vốn điều lệ theo kế hoạch.

- **Tại các đơn vị thành viên**

Năm 2013, Công ty mẹ tiếp tục hướng dẫn, theo dõi các đơn vị thành viên thực hiện phương án tái cấu trúc doanh nghiệp, trên cơ sở kết quả thực hiện tái cấu trúc SXKD và sắp xếp lại tổ chức, nhân sự của doanh nghiệp năm 2012. Các giải pháp tái cấu trúc doanh nghiệp năm 2013 tại các đơn vị thành viên phải được thực hiện quyết liệt, đồng bộ theo phương án đã được HĐQT phê duyệt.

- **Giải pháp tổ chức thực hiện**

- **Giải pháp chỉ đạo về công tác điều hành và tổ chức sản xuất**

- Chỉ đạo thực hiện tiếp tục thực hiện phương án tái cấu trúc doanh nghiệp của DIC Group bao gồm kế hoạch tái cấu trúc Công ty mẹ (DIC Corp), công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính khác theo hướng tinh gọn, giảm đầu mỗi, đảm bảo hiệu quả ; Tiếp tục sắp xếp tinh giản và điều chỉnh hợp lý để xây dựng bộ máy DIC Corp, đảm bảo gọn nhẹ, đủ năng lực quản lý, điều hành các công ty con, công ty liên kết ;

- Xây dựng chiến lược, định hướng trở thành doanh nghiệp chuyên ngành đầu tư bất động sản, khu đô thị và khu công nghiệp trong Bộ Xây dựng nhằm khai thác các nguồn lực hiệu quả cao nhất ;

- Tập trung rà soát, điều chỉnh, phê duyệt và ban hành các quy chế, quy định nội bộ DIC Corp cũng như quy chế, quy định quản lý đối với các công ty con, người đại diện phần vốn DIC Corp tại các công ty khác phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành và yêu cầu thực tế trong công tác quản lý nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành SXKD cũng như việc tôn trọng và thực hiện đúng pháp luật.

- **Giải pháp chỉ đạo về công tác đầu tư phát triển:**

Năm 2013, kế hoạch vốn đầu tư phát triển của Công ty mẹ (DIC Corp) là 662,4 tỷ đồng, trong đó:

✓ **Khu vực Miền đông Nam bộ và tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:** Kế hoạch vốn đầu tư 431,8 tỷ đồng, trong đó: Tập trung vốn cho các dự án trọng điểm, có sản phẩm chuyên nhượng trong năm 2013. Kế hoạch tiến độ và giải ngân như sau:

- Dự án Khu trung tâm Chí Linh (và các dự án thành phần): Kế hoạch vốn đầu tư 150,8 tỷ đồng: chi trả đền bù GPMB, thanh toán khối lượng thi công mới và sửa chữa, bảo trì đường giao thông nội bộ, đường Nguyễn Hữu Cảnh, công trình DIC Phoenix, Vungtau Gateway.

- Dự án Cao ốc Thủy Tiên, Tp. Vũng Tàu: Kế hoạch vốn đầu tư 74,2 tỷ đồng để thanh toán giá trị khối lượng xây dựng hoàn thành.

- Dự án Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ, Tân Thành, Bà Rịa - Vũng Tàu (DIC Corp đã góp vốn, tỷ lệ 80%): Kế hoạch tiến độ xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, hội đủ điều kiện chuyển nhượng đất thương phẩm.

- Dự án Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai: Kế hoạch vốn đầu tư 124,6 tỷ đồng. Tiếp tục thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật các phân khu 1,2,3&7; Nhà máy cấp nước ngầm; thiết kế mẫu biệt thự.

- Dự án Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai: Kế hoạch vốn đầu tư 16,6 tỷ đồng để thanh toán khối lượng thi công hạ tầng kỹ thuật tại dự án.

- Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân, Nhơn Trạch, Đồng Nai: Kế hoạch vốn đầu tư 37,1 tỷ đồng nhằm hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư; tiến hành công tác đền bù GPMB theo hình thức thỏa thuận với dân nếu thuận lợi.

- Dự án Khu Dân cư Phường 4 thị xã Vị Thanh và xã Vị Đông, Vị Thủy, Hậu Giang: Kế hoạch vốn đầu tư 9,8 tỷ đồng dùng để thanh toán đền bù giải tỏa diện tích còn lại giai đoạn 1 (63ha); hoàn thành hạng mục đắp bờ bao và trồng trụ ranh; khảo sát, dò tìm xử lý bom mìn, vật nổ.

- Các dự án khác (đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư): Kế hoạch vốn đầu tư 18,7 tỷ đồng, gồm có: Dự án Khu chung cư kết hợp dịch vụ Thăng Long – Dragon - Tp. Vũng Tàu, Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, Khu đô thị An Thới Phú Quốc, Khu đô thị du lịch Phương Nam huyện Long Điền, Khu Du lịch An Hải, Khu Dân cư – Bệnh viện Đa khoa Vĩnh Thanh, Mỏ đá Soklu. Tùy theo tình hình thực tế, DIC Corp sẽ quyết định kế hoạch tiến độ, giải ngân từng dự án cho phù hợp.

✓ **Khu vực Miền trung và Tây nguyên:** Kế hoạch vốn đầu tư 30 tỷ đồng, trong đó:

- Dự án Khu Biệt thự An Sơn, Đà Lạt, Lâm Đồng: Kế hoạch vốn đầu tư 25,5 tỷ đồng dùng để thanh toán khối lượng hạ tầng kỹ thuật đã thi công năm 2012, thi công móng 62 căn và tiến hành xây thô các căn Biệt thự theo thiết kế.

- Các dự án khác: Sản xuất VLXD đá xây dựng, đá ốp lát, gạch ngói tại Miền Trung. Năm 2013, hạn chế đầu tư mới, tập trung khai thác tối đa công suất thiết bị, dây chuyền hiện có, chờ thời cơ tốt tái đầu tư.

✓ **Khu vực phía Bắc:** Kế hoạch vốn đầu tư 160 tỷ đồng, trong đó:

- Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc. Kế hoạch vốn đầu tư 160 tỷ đồng. Thực hiện đền bù các đợt tiếp theo diện tích khoảng 40ha; thi công giai đoạn 2 san nền sơ bộ phân khu 1 (65ha); thi công hạ tầng kỹ thuật giao thông, cấp nước, thoát nước, điện chiếu sáng, cáp ngầm hạ thế phân khu 1; thi công nhà mẫu, Công viên đồi cảnh quan, công chào; thanh toán khối lượng thi công năm 2012.

- Các dự án khác còn lại khu vực phía Bắc: Khu du lịch sinh thái và vui chơi giải trí Ba Sao tỉnh Hà Nam; Cảng thông quan nội địa và dịch vụ công nghiệp Thanh Liêm, Hà Nam. Tập trung hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư, khi thời cơ thuận lợi sẽ tăng tiến độ đầu tư và kế hoạch giải ngân.

➤ **Giải pháp chỉ đạo kinh doanh bất động sản:**

Năm 2013, kế hoạch thu từ bất động sản của Công ty mẹ (DIC Corp) là 664 tỷ đồng, được chỉ đạo như sau:

- Nguồn thu chủ động năm 2013: Thu các đợt tiếp theo về chuyển nhượng căn hộ chung cư Lakeside; thu theo phân kỳ chuyển nhượng QSD đất và biệt thự tại Dự án Khu Biệt thự An Sơn, Đà Lạt; thu từ chuyển nhượng căn hộ Cao ốc Thủy Tiên, Tp. Vũng Tàu; thu từ chuyển nhượng đất có hạ tầng Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước, Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên và Khu dân cư đô thị mới Phú Mỹ Tân Thành.

- Thu thoái vốn tại Tafico Tây Ninh, Công ty CP tài chính Sông Đà, Công ty CP Sông Đà - Hà Nội, Công ty CP cao su Phú Riềng - Kratie, Công ty CP Sông Đà 25, Công ty CP Đầu tư và xây lắp khí (PVID); Thu từ khoản nợ phải thu các nhà đầu tư thứ phát như Công ty CP Vina Đại Phước, Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm, Công ty TNHH Đại Phước K & D, DIC Phước An...

- Nguồn thu dự phòng năm 2013: Thu dự phòng từ chuyển nhượng đất có hạ tầng tại Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai; Khu dân cư thương mại phường 4 thị xã Vị Thanh, Vị Đông huyện Vị Thủy, Hậu Giang và chuyển nhượng Siêu thị DIC.

➤ **Giải pháp chỉ đạo về công tác tài chính**

- Theo dõi diễn biến tình hình kinh tế thế giới và trong nước để kịp thời xây dựng và triển khai thực hiện các giải pháp ứng phó nhằm giảm đến mức thấp nhất ảnh hưởng tới hoạt động SXKD của DIC Corp.

- Thực hiện phát hành trái phiếu 500 tỷ đồng khi điều kiện thuận lợi.

- Tăng vốn điều lệ của Công ty mẹ DIC Corp từ 1.430 tỷ đồng lên 1.716 tỷ đồng.

- Tập trung thu hồi vốn đầu tư tại các Dự án: Khu Đô thị Du lịch Sinh thái Đại Phước - tỉnh Đồng Nai, Khu Đô thị mới Nam Vĩnh Yên - tỉnh Vĩnh Phúc, Biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt, Cao ốc Thủy Tiên - Tp. Vũng Tàu, Khu Dân cư Đô thị mới Phú Mỹ, Tân Thành và các dự án khác.

- Tập trung thực hiện đồng bộ các giải pháp tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển: tiết giảm tối đa chi phí đầu vào, hạ giá thành sản phẩm; giải quyết hàng tồn kho, xử lý các khoản nợ đọng, nợ khó đòi, thu hồi vốn để tái sản xuất và đầu tư phát triển.

➤ **Giải pháp chỉ đạo về đầu tư tài chính**

- Để việc đầu tư ra ngoài doanh nghiệp đạt hiệu quả như kỳ vọng, tiếp tục tăng cường công tác quản lý vốn đầu tư ra ngoài DIC Corp, xây dựng nhiều biện pháp nâng cao chất lượng quản lý hoạt động tại các doanh nghiệp, giám sát hoạt động của Người đại diện vốn của DIC Corp tại các đơn vị thành viên để đảm bảo doanh nghiệp không đi chệch định hướng phát triển của Tổ hợp.

- Phân tích, đánh giá hiệu quả SXKD, lợi nhuận, cổ tức tại các đơn vị có vốn góp DIC Corp. Rà soát năng lực, trách nhiệm quản lý, điều hành của Người đại diện vốn theo Quy chế. Tổ chức định kỳ việc đánh giá hiệu quả quản lý vốn đầu tư của DIC Corp ở Doanh nghiệp khác đối với những cán bộ được cử làm đại diện.

➤ **Giải pháp chỉ đạo về công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng và an toàn lao động**

- Tiếp tục củng cố và nâng cao chất lượng công tác tư vấn xây dựng.

- Tiếp tục tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nhằm đảm bảo chất lượng các sản phẩm xây lắp. Thực hiện tốt công tác an toàn, bảo hộ lao động tại các công trường.

- Phát triển khoa học công nghệ theo chiều sâu, triển khai mạnh mẽ việc ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý, điều hành hoạt động SXKD trong Tổ hợp DIC.

➤ **Giải pháp chỉ đạo về công tác thi đua khen thưởng và đời sống người lao động**

- Đẩy mạnh công tác thi đua khen thưởng trong toàn Tổng Công ty. Khuyến khích bằng lợi ích vật chất, tinh thần một cách xứng đáng với kết quả cống hiến của cá nhân, tập thể đối với các lĩnh vực SXKD và đầu tư.

- Tiếp tục đẩy mạnh việc phát động và hưởng ứng phong trào thi đua, phấn đấu hoàn thành toàn diện, vượt mức kế hoạch năm 2013.

- Ưu đãi và hỗ trợ thích hợp đối với người lao động có trình độ và cống hiến, người có thời gian công tác lâu năm, người có hoàn cảnh khó khăn. Tạo điều kiện thuận lợi, bình đẳng

đề cán bộ, công nhân viên có cơ hội phấn đấu, thăng tiến, phát triển và làm việc lâu dài tại Tổng Công ty.

## Quản trị Công ty

### Hội đồng quản trị

#### Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

Stt	Họ tên	Thành viên HĐQT				
		DIC Corp	DIC Hà Nam	DIC Phương Nam	VINA ĐP	FICO Tây ninh+Bình Dương
1	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	Chủ tịch	Phó CT	Phó CT	
2	Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên				Thành viên
3	Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên				
4	Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên				
5	Ông Trần Minh Phú	Thành viên				
6	Ông Don Di Lam	Thành viên độc lập				

#### Tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Tiểu ban	Thành viên	Chức danh	Hoạt động
Ban Thư ký	Nguyễn Quang Tín	Trưởng ban	- Tổ chức các cuộc họp của HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo lệnh của Chủ tịch HĐQT hoặc BKS
	Hoàng Duy Thịnh	Thành viên	- Lập biên bản các cuộc họp, tư vấn về thủ tục các cuộc họp
	Nguyễn Thị Loan	Thành viên	- Cung cấp các thông tin cho thành viên HĐQT, BKS và phục vụ công bố thông tin

## Hoạt động của Hội đồng quản trị

### Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ	Lý do không tham dự
1	Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch	31	100%	
2	Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên	31	100%	
3	Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên	31	100%	
4	Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên	31	100%	
5	Ông Trần Minh Phú	Thành viên	31	100%	
6	Ông Don Di Lam	Thành viên	18	58%	Công tác nước ngoài

- Trong năm 2012, Hội đồng quản trị tiến hành 31 cuộc họp, ban hành 27 nghị quyết phù hợp với luật pháp Nhà nước và điều lệ DIC Corp, sát với tình hình hoạt động của Tổng Công ty đồng thời giám sát Ban điều hành triển khai thực hiện.

- Ban điều hành đã triển khai nghiêm túc, cẩn trọng, có hiệu quả các Nghị quyết của HĐQT; kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của HĐQT; đề xuất các kế hoạch kinh doanh và những biện pháp nâng cao hiệu quả hoạt động và quản lý của Tổng công ty;

- Trong tháng 6/2012, HĐQT đã tăng 01 thành viên chuyên trách (Chủ tịch HĐQT), Chủ tịch HĐQT thôi không tham gia vào Ban điều hành của Tổng Công ty, đảm bảo tối thiểu 1/3 thành viên của HĐQT là thành viên độc lập, nâng cao năng lực quản lý của HĐQT. HĐQT đã kịp thời ban hành quy chế hoạt động của HĐQT, thực hiện phân công, phân nhiệm cụ thể từng thành viên HĐQT; đồng thời cụ thể thẩm quyền phê duyệt giữa Chủ tịch HĐQT, HĐQT Đại hội đồng cổ đông và ủy quyền thẩm quyền Tổng Giám đốc đối với từng công việc thuộc từng lĩnh vực hoạt động của Tổng Công ty. Vì vậy, ngay sau khi chuyển giao từ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc qua Chủ tịch HĐQT chuyên trách (tháng 6/2012) mọi công việc và hoạt động của Tổng Công ty vẫn duy trì hoạt động bình thường, không gây bất cứ xáo trộn, ảnh hưởng nào.

- Đối với các công ty cổ phần có vốn góp của DIC Corp, HĐQT thông qua giám sát và báo cáo của phòng Đầu tư - quản lý vốn và các phòng chức năng khác về hoạt động của các đơn vị cũng như năng lực công tác của người đại diện vốn. Thông qua Ban điều hành, kịp thời điều chỉnh người đại diện vốn tại các đơn vị kịp thời, nâng cao hiệu quả quản lý vốn DIC Corp đầu tư vào doanh nghiệp khác.

- Năm 2012, Hội đồng quản trị DIC Corp đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau :

- + Công tác tổ chức sản xuất để thực hiện kế hoạch SXKD năm 2012 của DIC Corp ;
- + Công tác kinh doanh, thu hồi vốn tạo nguồn vốn cho đầu tư phát triển các dự án của DIC Corp ;
- + Công tác tái cấu trúc doanh nghiệp : sắp xếp tổ chức, lao động Công ty mẹ ; công tác đầu tư tài chính : thoái vốn, sáp nhập tại các công ty thành viên, góp vốn...
- + Ban hành, sửa đổi và hoàn thiện các quy chế quản trị...
- + Công tác xây dựng chiến lược phát triển và kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh của DIC Corp.
- + Công tác thiết kế, quy hoạch, chất lượng sản phẩm và ký kết hợp đồng.
- + Công tác tổ chức, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cho ĐHĐCĐ.

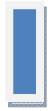
### **Các Nghị quyết đã ban hành trong năm 2012**

<b>Stt</b>	<b>Số NQ</b>	<b>Ngày</b>	<b>Nội dung</b>
1	109	10/02/2012	Tăng tỷ lệ vốn góp tại DIC Tín nghĩa
2	110	10/02/2012	Thành lập sàn giao dịch bất động sản của DIC Corp tại Hà Nội
3	111	10/02/2012	Thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông năm 2012
4	112	12/03/2012	Thông qua phương án phát hành trái phiếu năm 2012
5	113	16/04/2012	Ủy quyền các khu đất tại dự án Khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước cho công ty TNHH Nhật Khánh Nguyên
6	114	12/06/2012	Xin ý kiến cổ đông bằng văn bản v/v từ nhiệm và bầu bổ sung thành viên BKS
7	115	11/07/2012	Thoái vốn tại Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh, mức giá tối thiểu 12.000 đồng.
8	116	11/07/2012	Thoái vốn tại Công ty CP Vina Đại Phước.
9	117	11/07/2012	Thống nhất điều chỉnh thành viên góp vốn tại K&D
10	119	24/08/2012	Giảm giá trị khu đất hợp tác với Công ty TNHH Phước An theo thỏa thuận hợp tác số: 14/2011/TTHT-DIC-PHUOCAN ký ngày 29/04/2011
11	121	06/09/2012	Thông qua chủ trương giải thể Sàn giao dịch BĐS DIC Hà Nội và sắp xếp lại nhân sự Chi nhánh DIC Corp tại Hà Nội
12	122	10/09/2012	Thoái vốn tại Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh trên cơ sở bảo toàn vốn và mang lại lợi ích cao nhất cho DIC Corp



**Báo cáo thường niên 2012**

13	123	25/09/2012	Chia cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu, chia cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn cổ phần
14	124	25/09/2012	Thông qua chủ trương dừng góp vốn và tạm dừng hoạt động đối với Công ty CP Sông Đà DIC
15	125	08/10/2012	Thoái vốn tại DIC DECO qua hình thức chào bán cổ phần theo giá cạnh tranh
16	125a	08/10/2012	Thông qua chủ trương các chỉ tiêu tại Đại hội đồng cổ đông bất thường của DIC Minh Hưng
17	126	22/10/2012	Thông qua cử người đại diện vốn của DIC Corp tại DIC Vật liệu
18	127	31/10/2012	Bán cổ phiếu quỹ
19	128	12/11/2012	Phê duyệt phương án sắp xếp lại chức năng, nhiệm vụ và phân công lao động tại các phòng, ban DIC Corp
20	129	16/11/2012	Tăng tỷ lệ vốn góp tại DIC Sport bằng quyền sử dụng khu đất có diện tích 2.570,5 m <sup>2</sup> thuộc dự án Khu TT Chí Linh
21	130	05/12/2012	Phê duyệt chủ trương giải thể Công ty CP Sông Đà DIC
22	131	07/12/2012	Phê duyệt phương án cử cán bộ tham gia quản lý, điều hành tại các Công ty CP chi phối (DIC Corp sở hữu >50% vốn điều lệ)
23	132	10/12/2012	Vay vốn của Công ty TNHH TMSXDV Xuất nhập khẩu Trân Châu
24	133	10/12/2012	Dùng tài sản của DIC Corp để thế chấp, bảo lãnh cho Công ty TNHH TMSXDV XNK Trân Châu vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN Chi nhánh TPHCM
25	134	12/12/2012	Thông qua việc chốt danh sách thực hiện trả cổ tức năm 2011 bằng tiền; trả cổ tức năm 2011 bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu thưởng vào ngày dự kiến là 25/12/2012
26	135	21/12/2012	Thay đổi mục tiêu đầu tư tại dự án khách sạn Phoenix I thành dự án chung cư Phoenix I; Chủ trương đầu tư trụ sở DIC Corp tại khu TTCL và chủ trương đầu tư khách sạn 4 sao tại Khu đất 265 Lê Hồng Phong, P8, Tp.Vũng Tàu
27	136	21/12/2012	Phê duyệt kết quả đấu thầu gói thầu: thi công xây dựng phần thân (kết cấu, xây thô tường bao che và tô trát mặt ngoài) 62 căn biệt thự Dự án khu biệt thự đồi An Sơn.



## Quản trị Công ty

### Ban Kiểm soát

Với phương châm hoạt động “trung thực, độc lập và minh bạch”, Ban Kiểm soát có chức năng giúp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị kiểm soát việc chấp hành các chế độ, chính sách của Nhà nước; tính hợp pháp, chính xác, trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý điều hành hoạt động SXKD, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê, trong ghi chép sổ kế toán, lập báo cáo tài chính, bảo đảm lợi ích hợp pháp tối đa của Tổng Công ty và cổ đông Tổng Công ty.

#### • Thành viên Ban Kiểm soát

Trong năm 2012, Trưởng ban kiểm soát xin từ nhiệm vì lý do được cử giữ chức vụ Giám đốc Đầu tư - Quản lý vốn của Tổng Công ty, một thành viên xin từ nhiệm vì lý do cá nhân. Hội đồng quản trị đã xin ý kiến cổ đông bằng văn bản bầu bổ sung Trưởng ban kiểm soát và thành viên ban kiểm soát thay thế. Đến nay nhân sự Ban kiểm soát gồm ba thành viên trong đó 1 trưởng ban chuyên trách và 02 thành viên kiêm nhiệm.

Stt	Họ tên	Chức vụ	Sở hữu cổ phần tại ngày 25/03/2013	
			Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Hoàng Thị Hà	Trưởng BKS	0	0%
2	Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng BKS tiền nhiệm	5.120	0,004%
3	Hồ Mạnh Hùng	TV BKS tiền nhiệm	9.449	0,007%
4	Nguyễn Cao Cường	TV BKS bán chuyên trách	4.188	0,003%
5	Nguyễn Trọng Nghĩa	TV BKS bán chuyên trách	-	0,000%

#### • Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát đã hoạt động theo đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, và các Quy chế, Quy định của Tổng Công ty.

Trong nhiệm kỳ qua Ban kiểm soát đã bám sát các Nghị Quyết của Đại Hội đồng cổ đông; các Nghị quyết của hội đồng quản trị; các quy định tại Điều lệ của Tổng công ty; Pháp luật nhà nước và các Quy chế, Quyết định của HĐQT, Tổng Giám đốc Tổng công ty để kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, thẩm định báo cáo tài chính, giám sát hoạt động điều hành của HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty.

Một số hạn chế : Ban kiểm soát chưa phát huy được hết vai trò, nhiệm vụ của các thành viên. Do đó kết quả công tác giám sát chưa đạt hiệu quả như kỳ vọng.

Năm 2012, Ban kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Tổng công ty trên cơ sở các qui định pháp luật, điều lệ của Tổng Công ty và các yêu cầu của chủ sở hữu. Nội dung cụ thể các công việc bao gồm:

- Kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD; giám sát việc thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012; giám sát việc tuân thủ điều lệ , các quy chế quản lý nội bộ của Tổng công ty, các quy chế chỉ thị của Tập đoàn; của Bộ Xây dựng và Pháp luật nhà nước.

- Trưởng ban kiểm soát tham gia các cuộc họp định kỳ của Hội đồng quản trị, các cuộc họp giao ban của công ty nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty và đưa ra các ý kiến góp ý trong phạm vi trách nhiệm và quyền hạn của BKS.

- Thẩm định báo cáo tài chính giữa niên độ và cả năm.

- Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập; xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập.

- Trong năm 2012 Ban Kiểm soát đã phối hợp với Hội đồng quản trị, các phòng chức năng của Tổng công ty tiến hành kiểm tra tình hình hoạt động tại các Ban Quản lý dự án, Đơn vị trực thuộc và các đơn vị thành viên chi phối (tổng số lượt kiểm tra là 12 lần). Ngoài ra, Ban kiểm soát thực hiện một số công tác đột xuất khác do Hội đồng quản trị - Chủ sở hữu vốn yêu cầu.

- Hàng Quý Ban kiểm soát đều triệu tập các thành viên tham gia họp nhằm đánh giá hoạt động của ban kiểm soát của từng quý và đề ra phương hướng hoạt động cho quý tiếp theo, phân công nhiệm vụ rõ ràng giữa các thành viên.



## Quản trị Công ty

Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BDH & BKS

### Thù lao HĐQT, Ban kiểm soát năm 2012

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Họ tên	Chức danh		Thù lao	Lương Thưởng	Cộng
<b>I</b>		<b>HĐQT</b>	<b>Ban điều hành</b>	<b>1.129</b>	<b>4.987,8</b>	<b>6.116,8</b>
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch		635	471,9	1.106,9
2	Trần Minh Phú	Thành viên	Tổng GD	90	771,7	861,7
3	Phạm Ngọc Ánh	Thành viên	Phó TGD	90	667,2	757,2
4	Đỗ Doãn Chiến	Thành viên	Phó TGD	90	667,2	757,2
5	Lê Minh Tuấn	Thành viên	Phó TGD	90	649,2	739,2
6	Don Di Lam	Thành viên		90		90
7	Lê Văn Tăng	Thư ký	Phó TGD	36	660,1	696,2
8	Lê Đông Thành		Phó TGD		649,6	649,6
9	Nguyễn Hùng Cường		Phó TGD		450,6	450,6
10	Nguyễn Quang Tín	Trưởng ban thư ký		4		
11	Hoàng Duy Thịnh	TV ban thư ký		2		
12	Nguyễn Thị Loan	TV ban thư ký		2		
<b>II</b>	<b>Ban kiểm soát</b>			<b>548,2</b>	<b>706</b>	<b>1.254,3</b>
1	Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng BKS tiền nhiệm		214,7	254,9	469,6
2	Hoàng Thị Hà	Trưởng BKS		174,7	105,8	280,6
3	Hồ Mạnh Hùng	Thành viên BKS tiền nhiệm		118	47,6	165,6
4	Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên BKS kiêm nhiệm		4,7		4,7
5	Nguyễn Cao Cường	Thành viên BKS kiêm nhiệm		36	297,7	333,7
<b>Cộng</b>				<b>1.677,2</b>	<b>5.693,9</b>	<b>7.371,1</b>

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ**

Stt	Họ tên	Chức danh		Mua		Bán		Quan hệ với CĐNB
		HĐQT	Ban điều hành	Số lượng	Thời gian	Số lượng	Thời gian	
1	Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch		159.000	12/12/2011-12/02/2012			
				62.000	12/12/2011-04/01/2012			
2	Đỗ Doãn Chiến	TV	Phó TGD					
3	Lê Minh Tuấn	TV	Phó TGD			75.900	08/03/2012-08/05/2012	
4	Don Di Lam (đại diện VOF)	TV	Phó TGD			754.000	12/03/2012-11/05/2013	
5	Lê Văn Tăng	TV	Phó TGD	7.740	26/12/2011-24/02/2012			
				2.260	11/05/2012-11/07/2012			
6	Nguyễn Hùng Cường		Phó TGD	56.780	21/09/2012-21/10/2012	2.029.910	20/08/2012-29/08/2012	
7	Hồ Mạnh Hùng		TV BKS tiền nhiệm			10.000	04/03/2012-04/05/2012	
8	Hồ Kim Kim Hương					3.200	29/02/2012-29/03/2012	em Ông Hùng
7	Nguyễn Thị Thanh Huyền			72.500	11/09/2012-11/10/2012			con Ông chủ tịch

- Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không phát sinh.
- Tổng công ty thực hiện đúng các quy định về quản trị công ty.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thiện Tuấn**

**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 31/12/2012  
đã được kiểm toán



## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 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 31/12/2012.

### **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 5 ngày 09-04-2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

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

#### **Hội đồng Quản trị:**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc (từ 14/06/2012)
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Tổng Giám đốc (đến 14/06/2012)
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Ánh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Đông Thành	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (từ 01/07/2012)
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc (từ 14/06/2012)

#### **Ban kiểm soát:**

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban (từ 01/07/2012)
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng ban (đến 30/06/2012)
Ông Hồ Mạnh Hùng	Thành viên (đến 01/11/2012)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên (từ 14/11/2012)

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty và các công ty con tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 cho năm tài chính năm 2012 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 41 kèm theo

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Nguyễn Thiện Tuấn**  
Chủ tịch

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized cursive letters.

**Trần Minh Phú**  
Tổng Giám đốc



Số: 139/BCKT/TC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**Về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012**  
**của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con được lập ngày 18/02/2013 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 05 đến trang 41 kèm theo.

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

**Cơ sở ý kiến**

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

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

Đến thời điểm 31/12/2012 Tổng Công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho một số khoản nợ phải thu về kinh doanh bất động sản quá hạn thanh toán với số tiền ước tính khoảng 130.552.536.735 đồng, làm cho lợi nhuận trong năm tăng lên một khoản tương ứng. Theo ý kiến Tổng Công ty, điều kiện để thu hồi công nợ này là Tổng Công ty phải hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng nhưng đến thời điểm này vẫn chưa xong.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2013

**Kiểm toán viên**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>3.372.636.050.307</b>	<b>3.097.803.050.747</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>260.287.492.979</b>	<b>254.316.555.535</b>
1. Tiền	111		194.787.492.979	75.416.555.535
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.500.000.000	178.900.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	120	V.2	-	<b>113.103.395.628</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	113.103.395.628
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.174.465.567.306</b>	<b>1.172.172.434.761</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3	1.004.788.203.378	1.003.013.483.472
2. Trả trước cho người bán	132	V.4	75.909.107.255	67.137.656.478
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.5	96.625.705.380	102.967.174.348
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.857.448.707)	(945.879.537)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	V.6	<b>1.903.370.204.837</b>	<b>1.430.609.846.614</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.903.400.740.215	1.433.580.676.589
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(30.535.378)	(2.970.829.975)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>34.512.785.185</b>	<b>127.600.818.209</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7.960.556.591	9.681.789.854
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		-	30.057.426
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.7	26.552.228.594	117.888.970.929
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.718.285.744.165</b>	<b>1.717.962.007.612</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>571.607.014.712</b>	<b>580.075.306.282</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	423.301.321.281	438.263.919.806
- Nguyên giá	222		643.290.170.017	635.487.954.852
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(219.988.848.736)	(197.224.035.046)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.9	246.525.431	217.481.457
- Nguyên giá	225		287.612.999	257.302.004
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(41.087.568)	(39.820.547)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	9.775.809.506	9.848.311.115
- Nguyên giá	228		10.390.573.213	10.335.079.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(614.763.707)	(486.768.598)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	138.283.358.494	131.745.593.904
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.12	<b>1.073.759.356.906</b>	<b>1.050.114.246.888</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		898.738.752.297	879.337.899.144
2. Đầu tư dài hạn khác	258		216.930.845.246	219.250.945.246
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(41.910.240.637)	(48.474.597.502)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>72.919.372.547</b>	<b>87.772.454.442</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	41.144.060.386	56.193.867.344
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14	31.072.149.142	30.945.180.833
3. Tài sản dài hạn khác	268		703.163.019	633.406.265
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>5.090.921.794.472</b>	<b>4.815.765.058.359</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.535.514.310.919</b>	<b>2.300.650.511.776</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.252.794.643.770</b>	<b>1.238.521.256.590</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	287.661.146.665	389.694.134.496
2. Phải trả người bán	312	V.16	175.154.550.146	119.028.182.921
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	243.093.804.122	215.991.271.668
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	84.027.157.666	100.230.371.952
5. Phải trả người lao động	315		19.160.824.690	16.871.759.408
6. Chi phí phải trả	316	V.19	41.900.842.470	46.201.875.330
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.20	401.159.616.846	345.599.464.176
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		636.701.165	4.904.196.639
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.282.719.667.149</b>	<b>1.062.129.255.186</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	86.009.516.800	5.353.716.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	838.254.911.512	693.945.854.896
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.23	15.266.242.779	15.266.242.779
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	V.24	-	799.694.285
5. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.25	343.188.996.058	346.763.746.426
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.456.651.288.954</b>	<b>2.398.026.623.986</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.26</b>	<b>2.456.651.288.954</b>	<b>2.398.026.623.986</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		835.035.951.707	846.542.820.581
3. Cổ phiếu quỹ	414		-	(54.356.218.656)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		77.393.977.882	72.278.117.496
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		76.051.669.177	70.873.278.727
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		168.191.510.188	162.710.445.838
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>	<b>V.27</b>	<b>98.756.194.599</b>	<b>117.087.922.597</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>510</b>		<b>5.090.921.794.472</b>	<b>4.815.765.058.359</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Năm 2012

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	774.088.549.619	772.213.627.386
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	5.232.624.834	2.117.478.339
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	768.855.924.785	770.096.149.047
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	585.646.043.728	536.767.557.153
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		183.209.881.057	233.328.591.894
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	28.044.360.632	128.438.049.306
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	49.807.383.281	88.120.145.675
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		53.857.130.868	38.138.603.999
8. Chi phí bán hàng	24		79.098.984.178	70.701.170.190
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		74.497.850.356	73.511.376.038
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7.850.023.874	129.433.949.297
11. Thu nhập khác	31	VI.7	12.038.052.988	31.169.761.949
12. Chi phí khác	32	VI.8	11.887.987.333	6.707.232.090
13. Lợi nhuận khác	40		150.065.655	24.462.529.859
14. Phần lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	50		(338.350.046)	(5.440.121.197)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	60		7.661.739.483	148.456.357.960
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	VI.9	1.327.070.206	17.436.884.965
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62	VI.10	(126.968.309)	15.006.020.558
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	70		6.461.637.586	116.013.452.437
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(17.692.202.527)	(11.461.148.648)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		24.153.840.113	127.474.601.085
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	80	VI.11	191	981

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

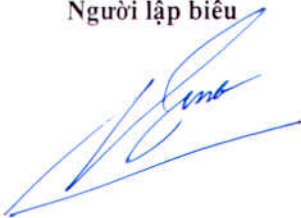
Ngày 18 tháng 02 năm 2013

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Năm 2012

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	855.252.213.199	754.721.253.887
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(765.685.033.743)	(702.889.331.818)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(117.519.843.635)	(90.980.216.593)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(162.711.708.394)	(89.829.492.293)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(12.182.403.484)	(91.936.459.713)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	160.250.195.298	172.795.192.549
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(171.819.553.018)	(468.449.589.794)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(214.416.133.777)</b>	<b>(516.568.643.775)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(9.251.672.167)	(30.200.526.185)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	1.257.342.929	1.722.331.490
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	-	(441.550.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác	24	113.103.395.928	579.386.604.372
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(23.533.146.199)	(152.856.600.212)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.360.000.000	754.425.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	50.445.929.468	66.364.111.763
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>135.381.849.959</b>	<b>23.620.346.228</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của cổ đông thiểu số, bán cổ phiếu quỹ	31	44.906.418.095	45.569.919.087
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	(1.625.068.313)	(54.356.218.656)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	291.265.615.625	654.841.706.838
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(248.989.546.840)	(132.750.901.946)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(558.001.986)	(201.884.086.320)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>84.999.416.581</b>	<b>311.420.419.003</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>5.965.132.763</b>	<b>(181.527.878.544)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>254.316.555.535</b>	<b>435.843.879.883</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ	61	5.804.681	554.196
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>260.287.492.979</b>	<b>254.316.555.535</b>

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2012

**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 5 ngày 09-4-2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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



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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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



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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

## II. 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)

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

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 3. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

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

#### 1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

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

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

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

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

**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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân 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

Phân 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:*

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



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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 13. Công cụ tài chính

#### **Tài sản tài chính**

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

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

#### **Nợ phải trả tài chính**

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

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

#### **Bù trừ các công cụ tài chính**

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

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



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

**14. Báo cáo bộ phận**

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

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

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

**15. Bên liên quan**

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

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

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	7.262.049.796	9.139.465.174
Tiền gửi ngân hàng	187.435.930.552	66.258.565.568
Tiền đang chuyển	89.512.631	18.524.793
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	65.500.000.000	178.900.000.000
<b>Cộng</b>	<b>260.287.492.979</b>	<b>254.316.555.535</b>

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn (tiền gửi có kỳ hạn)	-	113.103.395.628
+ Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	63.103.395.628
+ Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà CN Vũng Tàu	-	50.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>113.103.395.628</b>

3305  
C  
TRÁCH  
DỊCH  
TÀI C  
VÀ  
N  
T.V.T.

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

**3. Phải thu khách hàng**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	438.877.632.278	438.571.059.004
Phải thu khách hàng khác	565.910.571.100	564.442.424.468
<b>Cộng</b>	<b>1.004.788.203.378</b>	<b>1.003.013.483.472</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	382.015.522	1.977.875.553
Các nhà cung cấp khác	75.527.091.733	67.137.656.478
<b>Cộng</b>	<b>75.909.107.255</b>	<b>67.137.656.478</b>

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu khác từ các công ty liên quan	-	13.102.451.191
Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi ngân hàng	8.452.187.100	30.059.873.813
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	26.819.655.600
Phải thu khác	51.478.862.680	22.910.193.744
<b>Cộng</b>	<b>96.625.705.380</b>	<b>102.967.174.348</b>

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	84.871.108.219	87.122.827.893
Công cụ, dụng cụ	7.572.041.920	7.472.850.095
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.720.446.728.308	1.242.527.908.473
Thành phẩm	68.800.042.010	66.548.658.353
Hàng hoá	15.170.002.333	10.591.296.339
Hàng gửi đi bán	2.077.424.645	1.128.042.395
Hàng hóa bất động sản	4.463.392.780	18.189.093.041
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.903.400.740.215</b>	<b>1.433.580.676.589</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(30.535.378)	(2.970.829.975)
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<b>1.903.370.204.837</b>	<b>1.430.609.846.614</b>

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

Tại ngày 31/12/2012, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 668 tỷ đồng (31/12/2011: 516 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 136.774.868.256 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011: 85.765.255.461 đồng)

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước	557.788.414.370	419.400.251.313
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	78.813.754.723	71.023.989.856
Dự án khu đô thị mới bắc Vũng Tàu	1.196.507.370	572.701.928
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	2.582.476.269	2.569.193.269
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	82.358.417.489	67.325.474.698
Khối căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	49.953.819.694	39.398.087.610
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	446.017.052.477	221.510.453.602
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	99.665.713.801	97.450.166.099
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	1.765.220.041	1.800.226.943
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	110.891.075.745	87.032.493.441
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	3.357.965.764	2.950.640.512
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	231.156.302
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	30.328.155.232	27.796.361.526
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	70.152.013.096	17.493.363.575
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	90.055.442.352	89.598.142.761
Chi phí dở dang khác	95.238.552.291	96.324.213.746
<b>Cộng</b>	<b><u>1.720.446.728.308</u></b>	<b><u>1.242.527.908.473</u></b>

**7. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng	24.835.640.774	114.787.285.878
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	579.893.775	234.893.247
Tài sản ngắn hạn khác	1.136.694.045	2.866.791.804
<b>Cộng</b>	<b><u>26.552.228.594</u></b>	<b><u>117.888.970.929</u></b>

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



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

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>221.652.984.613</b>	<b>335.770.163.031</b>	<b>47.732.421.242</b>	<b>12.417.655.656</b>	<b>17.914.730.310</b>	<b>635.487.954.852</b>
Số tăng trong năm	32.586.812.201	28.013.231.650	7.776.209.408	458.132.353	8.223.113.644	77.057.499.256
- Mua trong năm	1.641.895.473	1.880.452.639	185.308.500	363.836.353	752.558.000	4.824.050.965
- Đầu tư XDCB hoàn thành	15.819.274.235	-	-	-	7.339.910.725	23.159.184.960
- Tăng khác	15.125.642.493	26.132.779.011	7.590.900.908	94.296.000	130.644.919	49.074.263.331
Số giảm trong năm	22.937.651.688	30.891.055.807	5.171.230.482	439.031.205	9.816.314.909	69.255.284.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	588.681.091	3.619.883.293	439.031.205	94.296.000	4.741.891.589
- Giảm khác	22.937.651.688	30.302.374.716	1.551.347.189	-	9.722.018.909	64.513.392.502
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>231.302.145.126</b>	<b>332.892.338.874</b>	<b>50.337.400.168</b>	<b>12.436.756.804</b>	<b>16.321.529.045</b>	<b>643.290.170.017</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>44.537.673.259</b>	<b>114.164.224.996</b>	<b>21.243.456.937</b>	<b>9.259.179.038</b>	<b>8.019.500.816</b>	<b>197.224.035.046</b>
Số tăng trong năm	14.323.932.402	28.327.460.579	8.159.285.729	1.289.867.533	699.162.738	52.799.708.981
- Khấu hao trong năm	9.102.720.817	12.056.016.457	4.785.495.206	1.104.631.732	612.385.156	27.661.249.368
- Tăng khác	5.221.211.585	16.271.444.122	3.373.790.523	185.235.801	86.777.582	25.138.459.613
Số giảm trong năm	6.037.965.493	18.409.820.538	3.579.197.242	145.492.940	1.862.419.078	30.034.895.291
- Thanh lý, nhượng bán	-	588.681.091	2.412.689.615	145.492.940	-	3.146.863.646
- Giảm khác	6.037.965.493	17.821.139.447	1.166.507.627	-	1.862.419.078	26.888.031.645
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>52.823.640.168</b>	<b>124.081.865.037</b>	<b>25.823.545.424</b>	<b>10.403.553.631</b>	<b>6.856.244.476</b>	<b>219.988.848.736</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	177.115.311.354	221.605.938.035	26.488.964.305	3.158.476.618	9.895.229.494	438.263.919.806
Tại ngày cuối năm	178.478.504.958	208.810.473.837	24.513.854.744	2.033.203.173	9.465.284.569	423.301.321.281

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

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

Đơn vị tính: VND

	<b>Phương tiện văn tài</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	257.302.004
Thuê tài chính trong năm	287.612.999
Mua lại tài sản thuê tài chính	(257.302.004)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>287.612.999</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	39.820.547
Khấu hao trong năm	74.781.877
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>41.087.568</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	217.481.457
Tại ngày cuối năm	<b>246.525.431</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	229.919.400	315.830.813	10.335.079.713
Tăng trong năm	-	55.493.500	-	55.493.500
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.789.329.500</b>	<b>285.412.900</b>	<b>315.830.813</b>	<b>10.390.573.213</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	273.129.722	146.123.406	67.515.470	486.768.598
Khấu hao trong năm	74.560.956	31.964.820	21.469.333	127.995.109
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>347.690.678</b>	<b>178.088.226</b>	<b>88.984.803</b>	<b>614.763.707</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	9.516.199.778	83.795.994	248.315.343	9.848.311.115
Tại ngày cuối năm	<b>9.441.638.822</b>	<b>107.324.674</b>	<b>226.846.010</b>	<b>9.775.809.506</b>

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	21.310.826.746	21.310.826.746
Dự án xi măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	50.045.643.368	49.662.382.119
Cảng thông quan nội địa	38.441.914.698	38.243.077.425
Dự án khu dự lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	4.319.343.966	3.960.287.769
Chi phí xây dựng dở dang khác	23.716.070.625	18.119.460.754
<b>Cộng</b>	<b>138.283.358.494</b>	<b>131.745.593.904</b>

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

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

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>824.421.912.761</b>			<b>826.543.305.807</b>
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34	5.627.602.092	527.790	29,34	5.993.870.107
Công ty CP Tư vấn Thiết kế sáng tạo không gian DIC	-	-	-	90.000	45,00	163.058.184
Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	17.677.703.491	899.100	29,97	16.779.849.967
Công ty CP bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67	6.264.187.797	481.500	42,67	6.260.363.954
Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	427.150.150.607	45.080.000	28,00	428.583.039.576
Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	13.407.128.300	1.050.000	41,67	16.120.535.967
Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	28.141.086.516	1.259.994	36,00	28.392.157.785
Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	13.940.000	41,00	139.868.503.284	13.940.000	41,00	139.982.933.335
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	84.546.277.603	8.622.034	22,00	84.990.741.210
Công ty TNHH J&D Đại An	-	25,00	42.323.087.598	-	25,00	42.225.081.294
Công ty CP cấu kiện bê tông Đông Sài Gòn	1.308.100	33,57	9.351.237.657	1.175.000	33,57	10.775.450.916
Công ty CP Đầu tư phát triển DL thể thao Vũng Tàu	1.970.000	26,27	21.690.122.652	1.970.000	26,27	18.097.189.318
Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	2.275.000	25,00	23.030.532.159	2.275.000	25,00	23.030.532.159
Công ty CP Đầu tư phát triển Phước An	525.000	35,00	5.344.293.005	525.000	35,00	5.148.502.035
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>74.316.839.536</b>			<b>52.794.593.337</b>
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước - Nhơn Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	60.932.752.022		80,00	39.410.505.823
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)

	31/12/2012			01/01/2012		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị VND
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>			<b>216.930.845.246</b>			<b>219.250.945.246</b>
- Đầu tư cổ phiếu và dài hạn khác			160.120.445.246			163.120.445.246
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.550.000	10,00	68.000.000.000
+ Công ty CP Đầu tư KCN và đô thị IDICO	45.978	10,00	459.780.000	45.978	10,00	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	130.000	10,40	1.240.000.000	130.000	10,40	1.240.000.000
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng Đô thị VN (Vina UIC)			-	300.000	10,00	3.000.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000	4,80	24.000.000.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00	5.625.000.000	500.000	10,00	5.625.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.452.548	8,80	23.388.097.326	1.320.499	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 Riềng 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
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
- Góp vốn vào Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	10,00	35.091.000.000	-	10,00	35.091.000.000
- Đầu tư dài hạn khác			19.719.400.000			19.039.500.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(41.910.240.637)</b>			<b>(48.474.597.502)</b>
<b>Cộng</b>			<b>1.073.759.356.906</b>			<b>1.050.114.246.888</b>

**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)**

**13. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	13.070.187.783	16.325.433.860
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.939.240.863	6.121.966.448
Chi phí phát hành trái phiếu	7.653.289.922	11.983.384.166
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.481.341.818	21.763.082.870
<b>Cộng</b>	<b>41.144.060.386</b>	<b>56.193.867.344</b>

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	31.930.636.182	31.543.445.652
Khoản hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước	(858.487.040)	(598.264.819)
<b>Cộng</b>	<b>31.072.149.142</b>	<b>30.945.180.833</b>

**15. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>177.736.655.556</b>	<b>153.655.855.247</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu (a)	48.141.798.190	24.999.970.847
Ngân hàng TMCP Hàng Hải - Vũng Tàu (b)	1.151.706.000	3.624.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (c)	8.679.079.510	9.445.839.437
Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn (d)	47.617.026.442	45.660.097.938
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (e)	13.209.970.992	11.781.115.142
Ngân hàng Công thương Việt Nam (f)	3.263.450.185	3.288.450.185
Ngân hàng TMCP An Bình (g)	7.495.658.166	2.893.689.109
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (h)	3.366.779.783	2.720.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (i)	34.900.717.430	36.079.025.789
Ngân hàng HSBC (j)	7.850.868.858	10.393.666.800
Vay cá nhân	2.059.600.000	2.770.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.22)</b>	<b>109.924.491.109</b>	<b>236.038.279.249</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Vũng Tàu	4.080.000.000	4.080.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Vũng Tàu	-	2.892.684.000
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai	60.000.000.000	192.181.734.775
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	45.612.157.775	26.766.471.585
Ngân hàng TMCP Phát triển nhà - Vũng Tàu	-	10.000.000.000
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	232.333.334	117.388.889
<b>Cộng</b>	<b>287.661.146.665</b>	<b>389.694.134.496</b>

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

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

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay là 12 tháng. Số dư nợ vay là 20.350.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng hạn mức từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất theo thời điểm. Thời hạn vay tối đa là 12 tháng. Số dư nợ vay là 23.863.798.190 đồng.

Hợp đồng tín dụng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất 14%/năm. Thời hạn vay là 9 tháng. Số dư nợ vay là 3.000.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản thế chấp. Lãi suất 11%/năm. Thời hạn vay là 3 tháng. Số dư nợ vay là 982.000.000 đồng.

(b) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Thành phố Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 1.151.706.000 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi các tài sản là 4 xe ô tô, hàng tồn kho luân chuyển và công trình cải tạo khách sạn Vũng Tàu và nhà hàng khách sạn Vũng Tàu và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân.

(c) Khoản vay này thể hiện hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201000655 ngày 05/04/2011 và hợp đồng hạn mức tín dụng số 1803-LAV-201200261 ngày 03/05/2012 với hạn mức vay của hai hợp đồng này là 20 tỷ đồng của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam. Số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 8.679.079.510 đồng và được đảm bảo bằng tài sản với giá trị còn lại cuối kỳ của tài sản cố định đã dùng để thế chấp khoản vay này là 31,38 tỷ đồng. Khoản vay này chịu lãi suất theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 9 tháng.

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

Hợp đồng vay số LAV2011102926 ngày 05/09/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh Nhơn Trạch - Đồng Nai có số dư nợ là 37.999.168.585 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo là giá trị tài sản cố định với giá trị còn lại là 3.556.710.628 đồng và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 8 tháng.

Hợp đồng vay của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh khu kinh tế mới Chu Lai với hạn mức là 10 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 9.617.857.857 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất theo thời điểm và thời hạn vay là 12 tháng.

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

Hợp đồng vay số 6500H1/NHNT có tài sản đảm bảo của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 9 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 7.334.316.909 đồng.

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

Hợp đồng vay số 01.2012/NHNT-VLXD.DIC ngày 05/12/2012 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Vũng Tàu, thời hạn vay là 6 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 4.600.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay này là thế chấp quyền khai thác khu đất mô sét gạch Mỹ Xuân 3, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.



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

- (f) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay số 40-2010/HĐTD-VIETINBANK của Ngân hàng TMCP Công thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam, thời hạn vay là 12 tháng theo từng lần nhận nợ, lãi suất theo từng giấy nhận nợ. Số dư nợ vay là 3.263.450.185 đồng. Giá trị còn lại của tài sản cố định dùng để thế chấp khoản vay này và khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt nam – Chi nhánh Quảng Nam [mục (e) ở trên] là 22.515.074.431 đồng.
- (g) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 7.495.658.166 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (h) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Vũng Tàu với số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 3.369.959.513 đồng. Khoản vay này được đảm bảo bởi thế chấp tài sản cố định và chịu lãi suất thả nổi tùy theo từng thời điểm giải ngân. Thời hạn vay là 12 tháng kể từ ngày giải ngân.
- (i) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng TMCP Sài Gòn – chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức là 40 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 34.900.717.430 đồng. Khoản vay này có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.
- (j) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay của Ngân hàng HSBC với hạn mức là 11 tỷ đồng và có số dư nợ tại thời điểm 31/12/2012 là 7.850.868.858 đồng. Khoản vay này và khoản vay ở mục (d) ở trên có tài sản đảm bảo là các khoản nợ phải thu và giá trị thành phẩm tồn kho 500.000USD, chịu lãi suất tùy theo từng thời điểm giải ngân và thời hạn vay là 12 tháng.

**16. Phải trả người bán**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	31.987.257.503	8.852.927.395
Các nhà cung cấp khác	143.167.292.643	110.175.255.526
<b>Cộng</b>	<b>175.154.550.146</b>	<b>119.028.182.921</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	243.093.804.122	215.991.271.668
<b>Cộng</b>	<b>243.093.804.122</b>	<b>215.991.271.668</b>

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

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.747.269.534	2.985.021.931
Thuế tiêu thụ đặc biệt	31.612.268	24.075.844
Thuế xuất, nhập khẩu	44.311.570	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.410.122.842	94.870.597.307
Thuế thu nhập cá nhân	350.467.483	986.579.982
Thuế tài nguyên	608.434.176	30.680.757
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.181.818.190	1.197.172.290
Các loại thuế khác	653.121.603	136.243.841
<b>Cộng</b>	<b>84.027.157.666</b>	<b>100.230.371.952</b>

**19. Chi phí phải trả**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	13.781.250.000	17.062.500.000
Lãi vay phải trả	23.745.054.531	21.973.178.867
Chi phí xây dựng công trình	3.165.851.306	5.609.908.854
Chi phí phải trả khác	1.208.686.633	1.556.287.609
<b>Cộng</b>	<b>41.900.842.470</b>	<b>46.201.875.330</b>

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	1.833.654.425	1.183.405.425
Bảo hiểm xã hội	5.965.446.642	4.912.661.464
Bảo hiểm y tế	265.144.242	-
Bảo hiểm thất nghiệp	107.287.271	-
Nhận ký quỹ ký cược	2.529.200.000	1.339.996.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979	14.164.518.979
Cổ tức phải trả	2.026.982.330	21.163.654.210
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	147.175.602.652	129.362.746.575
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	24.138.033.724	23.323.399.045
Các khoản phải trả, phải nộp khác	182.795.542.581	150.149.082.478
<b>Cộng</b>	<b>401.159.616.846</b>	<b>345.599.464.176</b>



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

**21. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	85.966.300.000	5.310.500.000
Phải trả dài hạn khác	43.216.800	43.216.800
<b>Cộng</b>	<b>86.009.516.800</b>	<b>5.353.716.800</b>

**22. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>488.254.911.512</b>	<b>343.945.854.896</b>
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển, CN Vũng Tàu (a)	6.916.208.909	13.600.208.909
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Quảng Nam (b)	4.957.067.327	1.539.994.000
Ngân hàng Công Thương Việt Nam	-	3.692.729.886
Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT Đồng Nai (c)	406.653.438.983	234.772.185.294
Ngân hàng TMCP Sài Gòn (d)	66.170.000.905	85.015.687.305
Ngân hàng TMCP Hàng Hải TP. Vũng Tàu	-	1.162.517.916
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (e)	3.414.388.889	3.968.043.334
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	-	98.000.000
Nợ dài hạn đối tượng khác	143.806.499	96.488.252
<b>Trái phiếu thường phát hành (f)</b>	<b>350.000.000.000</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>838.254.911.512</b>	<b>693.945.854.896</b>

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

Hợp đồng vay có hạn mức 35 tỷ đồng từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Bà Rịa Vũng Tàu, được đảm bảo bởi tài sản công ty con với giá trị sổ sách tại ngày 30 tháng 06 năm 2012 khoảng 89 tỷ đồng (31/12/2011: 80 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 108 tháng, mỗi tháng 340 triệu đồng bắt đầu từ tháng 07 năm 2005. Số dư còn lại được thanh toán trong đợt cuối cùng. Lãi suất theo thời điểm.

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

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

Số dư nợ gốc của ba hợp đồng trên là 10.996.208.909 đồng, trong đó có 4.080.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn và được đảm bảo bởi thế chấp toàn bộ tài sản và quyền sử dụng đất khách sạn DIC Star và khách sạn Vũng Tàu với giá trị còn lại của tài sản này là 73 triệu đồng.

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

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

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

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 3.594.204.827 đồng.

(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 2012 là 557,79 tỷ đồng (31/12/2011: 419,4 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 2012 số dư nợ chưa thanh toán là 370.937.438.983 đồng. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2014 là 115 tỷ (Dự án Đại Phước GĐI), đến năm 2015 là 190 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII), đến năm 2016 là 210 tỷ (Dự án Đại Phước 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, nên được phân loại lại là nợ dài hạn.

Hợp đồng vay có hạn mức 95 tỷ VNĐ từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tỉnh Đồng Nai được đảm bảo bằng hàng tồn kho với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 110,89 tỷ đồng (31/12/2011: 87,03 tỷ đồng). Khoản vay được trả một lần vào ngày 07/10/2010, lãi suất theo thời điểm. Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2012 là 95.000.000.000 đồng và đến hạn trả trong năm 2012. Tuy nhiên, Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2013 là 60 tỷ nên được phân loại là nợ ngắn hạn, đến năm 2014 là 35 tỷ nên được phân loại lại là nợ dài hạn (Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng).

Hợp đồng vay số LAV20110252 ngày 21/04/2011 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – chi nhánh Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai với lãi suất theo thời điểm. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp. Số dư nợ gốc là 716.000.000 đồng.

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

Hợp đồng vay số 78/HĐTD/SCB-ĐN/07 ngày 24/07/2007 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 7,2%/năm với thời hạn vay là 96 tháng. Số dư nợ gốc là 71.593.258.890 đồng tương đương 3.437.356,39 USD.

Hợp đồng vay số 09/HĐTD/SCB.ĐN.09 ngày 13/04/2009 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Đà Nẵng, được đảm bảo bởi hệ thống dây chuyền sản xuất gạch men, toàn bộ hệ thống nhà xưởng. Khoản vay này chịu lãi suất là 10,5%/năm điều chỉnh 6 tháng 1 lần với thời hạn vay là 10 năm. Số dư nợ gốc là 40.188.899.790 đồng.

Ngoài ra, số dư nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 của 2 hợp đồng trên đến hạn trả là 45.612.157.775 đồng nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(e) Khoản vay này thể hiện 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. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp với tổng giá trị tài sản đảm bảo là 8,4 tỷ đồng. Thời hạn vay là 60 tháng. Số dư nợ gốc là 3.646.722.223 đồng, trong đó có 232.333.334 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

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

- (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.

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.

**23. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	-
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>15.266.242.779</b>	<b>15.266.242.779</b>

**24. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Số đầu năm	799.694.285	631.984.830
Số trích lập trong năm	97.247.504	204.415.455
Số chi trong năm	(166.481.557)	(36.706.000)
Số đã kết chuyển vào thu nhập khác trong năm	(730.460.232)	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>799.694.285</b>

**25. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Số đầu năm	346.763.746.426	350.047.104.461
Số tăng trong năm	1.206.900.545	24.741.992.780
Số kết chuyển trong năm	(4.781.650.913)	(28.025.350.815)
<b>Số cuối năm</b>	<b>343.188.996.058</b>	<b>346.763.746.426</b>

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

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

26. **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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.000.000.000.000	1.045.722.800.763	(102.484.269.269)	(1.888.320.046)	71.250.983.301	70.573.975.391	346.194.281.629
Thường cổ phiếu và chia cổ tức bằng cổ phiếu	299.978.180.000	(139.987.950.000)					(159.990.230.000)
Lãi trong năm trước							127.474.601.085
Trích lập các quỹ					1.027.134.195	299.303.336	(1.389.756.876)
Mua cổ phiếu quỹ			(54.356.218.656)				
Bán cổ phiếu quỹ		(59.192.030.182)	102.484.269.269				
Chia cổ tức							(147.828.450.000)
Biến động khác				1.888.320.046			(1.750.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>846.542.820.581</b>	<b>(54.356.218.656)</b>	<b>-</b>	<b>72.278.117.496</b>	<b>70.873.278.727</b>	<b>162.710.445.838</b>
Lãi trong năm nay							24.153.840.113
Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				
Bán cổ phiếu quỹ			55.981.286.969				
Trích lập các quỹ					5.115.860.386	5.178.390.450	(18.672.775.763)
Biến động khác		(11.506.868.874)					
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>835.035.951.707</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>77.393.977.882</b>	<b>76.051.669.177</b>	<b>168.191.510.188</b>

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

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

	31/12/2012	%	01/01/2012	%
	VND		VND	
Vốn góp của nhà nước	737.375.380.000	56,72	737.375.380.000	56,72
Vốn góp của các đối tượng khác	562.602.800.000	43,28	562.602.800.000	43,28
<b>Cộng</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>100</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>100</b>

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

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

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2012	01/01/2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	129.997.818	129.997.818
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	129.997.818	129.997.818
- Cổ phiếu phổ thông	129.997.818	129.997.818
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	3.512.800
- Cổ phiếu phổ thông	-	3.512.800
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	129.997.818	126.485.018
- Cổ phiếu phổ thông	129.997.818	126.485.018
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

**27. 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:

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vốn đầu tư	145.110.919.000	144.678.919.000
Khoản lỗ của cổ đông thiểu số ở công ty con	(47.866.052.729)	(29.033.555.446)
Các quỹ của cổ đông thiểu số	1.511.328.329	1.442.559.043
<b>Cộng</b>	<b>98.756.194.599</b>	<b>117.087.922.597</b>

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>774.088.549.619</b>	<b>772.213.627.386</b>
Doanh thu bán hàng	471.513.094.542	302.955.712.572
Doanh thu hợp đồng xây dựng	127.569.885.720	84.295.342.452
Doanh thu cung cấp dịch vụ	84.816.885.949	84.915.315.336
Doanh thu kinh doanh bất động sản	90.188.683.408	300.047.257.026
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>5.232.624.834</b>	<b>2.117.478.339</b>
Giảm giá hàng bán	677.688.913	86.273.590
Hàng bán bị trả lại	4.267.417.099	1.700.882.133
Thuế tiêu thụ đặc biệt	287.518.822	315.189.853
Thuế xuất khẩu	-	15.132.763
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>768.855.924.785</b>	<b>770.096.149.047</b>
Doanh thu thuần bán hàng	470.307.062.619	302.834.214.554
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	127.569.885.720	84.295.342.452
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	84.529.367.127	84.600.125.483
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	86.449.609.319	298.366.466.558
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	421.285.932.192	268.233.659.143
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	109.789.831.986	72.398.080.176
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	25.407.910.473	29.677.855.384
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	32.102.663.674	163.487.132.475
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(2.940.294.597)	2.970.829.975
<b>Cộng</b>	<b>585.646.043.728</b>	<b>536.767.557.153</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	21.171.598.006	61.317.270.861
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	196.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.877.904.501	5.568.835.036
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	-	145.575.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	24.994.637	729.652.951
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	58.648.079.012
Lãi chậm thanh toán	2.963.673.910	1.823.314.572
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.189.578	9.321.874
<b>Cộng</b>	<b>28.044.360.632</b>	<b>128.438.049.306</b>

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

**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	53.857.130.868	38.138.603.999
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.628.668.591	246.181.131
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	329.560.254	1.204.521.685
Dự phòng và hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(6.564.356.864)	48.474.597.502
Chi phí tài chính khác	556.380.432	56.241.358
<b>Cộng</b>	<b>49.807.383.281</b>	<b>88.120.145.675</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu phí đổi tên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất	1.539.125.018	-
Xử lý công nợ không phải trả	984.663.916	226.236.000
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	987.226.153	5.454.545
Thu thanh lý tài sản cố định	3.137.708.721	1.722.331.490
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	3.793.792.790	-
Thu nhập khác	1.595.536.390	29.215.739.914
<b>Cộng</b>	<b>12.038.052.988</b>	<b>31.169.761.949</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	4.677.761.145	1.031.859.818
Phạt chậm nộp	1.182.892.690	1.863.966
Phạt do chậm thanh toán	203.128.440	-
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	198.000.000	294.000.000
Chi phí khác	5.626.205.058	5.379.508.306
<b>Cộng</b>	<b>11.887.987.333</b>	<b>6.707.232.090</b>

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

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

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.327.070.206	17.436.884.965
Điều chỉnh chi phí thuế các năm trước	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành</b>	<b>1.327.070.206</b>	<b>17.436.884.965</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	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	858.487.040	598.264.819
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	15.266.242.779
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(985.455.349)	(858.487.040)
<b>Cộng</b>	<b>(126.968.309)</b>	<b>15.006.020.558</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	24.153.840.113	127.474.601.085
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24.153.840.113	127.474.601.085
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	126.558.749	129.997.818
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>191</b>	<b>981</b>
<b>12. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	294.697.331.670	201.621.654.692
Chi phí nhân công	133.377.234.756	109.668.311.793
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.864.026.354	34.837.356.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	333.904.331.544	231.025.099.469
Chi phí khác	211.686.404.396	239.201.115.128
<b>Cộng</b>	<b>1.001.529.328.720</b>	<b>816.353.537.710</b>



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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Trong năm, Tổng Công ty phát sinh các nghiệp vụ chủ yếu với các bên liên quan 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 Cổ tức nhận được	47.441.828.747 1.575.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.694.300.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	22.301.625.906
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Du Lịch Thể Thao	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	70.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa Cổ tức nhận được	633.391.990 2.519.988.000
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa	Công ty liên kết	Bán dịch vụ, hàng hóa	380.000.000
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Mua dịch vụ,	2.715.369.815

Cho đến 31/12/2012, các khoản chủ yếu 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	(10.098.132.200)
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	93.082.175
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	82.031.950
Công Ty CP Cầu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	380.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Phước An	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	(17.298.291.772)

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	1.055.800.000	1.224.000.000
Thu nhập của Ban điều hành	4.349.027.540	3.982.785.196
<b>Cộng</b>	<b>5.404.827.540</b>	<b>5.206.785.196</b>

**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	86.449.609.319	217.763.197.329	267.146.912.141	291.957.681.685	(94.461.475.689)	768.855.924.785
Chi phí bộ phận	(32.102.663.674)	(199.983.143.595)	(236.039.805.282)	(211.981.906.866)	94.461.475.689	(585.646.043.728)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>54.346.945.645</b>	<b>17.780.053.734</b>	<b>31.107.106.859</b>	<b>79.975.774.819</b>	<b>-</b>	<b>183.209.881.057</b>
Chi phí không phân bổ						(153.596.834.534)
Thu nhập tài chính						28.044.360.632
Chi phí tài chính						(49.807.383.281)
Thu nhập khác						12.038.052.988
Chi phí khác						(11.887.987.333)
Lỗ từ công ty liên kết, liên doanh						(338.350.046)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(1.327.070.206)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						126.968.309
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>						<b>6.461.637.586</b>

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

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

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

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	260.287.492.979	254.316.555.535	260.287.492.979	254.316.555.535
Phải thu khách hàng và phải thu khác	1.099.114.853.826	1.105.034.778.283	1.099.114.853.826	1.105.034.778.283
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	113.103.395.628	-	113.103.395.628
Đầu tư dài hạn khác	175.020.604.609	170.776.347.744	175.020.604.609	170.776.347.744
<b>Cộng</b>	<b>1.534.422.951.414</b>	<b>1.643.231.077.190</b>	<b>1.534.422.951.414</b>	<b>1.643.231.077.190</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	1.125.916.058.177	1.083.639.989.392	1.125.916.058.177	1.083.639.989.392
Chi phí phải trả	41.900.842.470	46.201.875.330	41.900.842.470	46.201.875.330
Phải trả người bán và phải trả khác	660.490.029.367	469.981.363.897	660.490.029.367	469.597.652.757
<b>Cộng</b>	<b>1.828.306.930.014</b>	<b>1.599.823.228.619</b>	<b>1.828.306.930.014</b>	<b>1.599.439.517.479</b>

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định trên cơ sở giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UpCoM) đối với các công ty đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết, hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm 31/12/2012 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 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012 (xem thuyết minh V.6, V.15, V.22). Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của đơn vị khác vào ngày 31/12/2011 và vào ngày 31/12/2012.

**5. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**6. Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng VND</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	287.661.146.665	838.254.911.512	1.125.916.058.177
Phải trả người bán	175.154.550.146		175.154.550.146
Chi phí phải trả	41.900.842.470		41.900.842.470
Phải trả khác	399.325.962.421	86.009.516.800	485.335.479.221
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	389.694.134.496	693.945.854.896	1.083.639.989.392
Phải trả người bán	119.028.182.921		119.028.182.921
Chi phí phải trả	46.201.875.330		46.201.875.330
Phải trả khác	345.599.464.176	5.353.716.800	350.953.180.976

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

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

**7. Rủi ro thị trường**

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

**Rủi ro ngoại tệ**

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

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

**Rủi ro lãi suất**

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

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

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

**Rủi ro về giá khác**

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

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

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán. Một số chỉ tiêu đã được trình bày lại để so sánh với số liệu năm nay.

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

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



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

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	66,25	64,33
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	33,75	35,67
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	49,81	47,77
Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	50,19	52,23
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,01	2,09
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,69	2,50
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,21	0,30
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	0,95	15,97
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	0,80	12,48
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	0,15	3,08
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,13	2,41
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	0,25	4,61

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 18 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú

