

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

Báo cáo tài chính  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013  
đã được kiểm toán



## **MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 38

## **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 của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

### **Khái quát**

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14-05-2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

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

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

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

#### **Hội đồng Quản trị:**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc:**

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

#### **Ban kiểm soát:**

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

### **Kiểm toán viên**

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính 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, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các 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 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### **Phê duyệt các Báo cáo tài chính**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng phê duyệt Báo cáo tài chính năm 2013 của Tổng Công ty được trình bày từ trang 05 đến trang 38 kèm theo

**Thay mặt Hội đồng Quản trị**



**Nguyễn Thiện Tuấn**

Chủ tịch

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**

**Trần Minh Phú**

Tổng Giám đốc

Số: 188/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2014, từ trang 5 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



**Nguyễn Thị Lan**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 3 năm 2014

**Kiểm toán viên**



**Nguyễn Anh Tuấn**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100		<b>2.984.475.247.872</b>	<b>2.999.856.173.727</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	110	V.1	<b>33.135.754.280</b>	<b>250.278.743.823</b>
1. Tiền	111		33.135.754.280	184.778.743.823
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	65.500.000.000
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	130		<b>1.041.752.591.997</b>	<b>1.073.579.611.899</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	850.234.914.971	894.823.082.814
2. Trả trước cho người bán	132	V.3	51.186.729.037	66.134.685.832
3. Các khoản phải thu khác	138	V.4	140.330.947.989	112.621.843.253
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		-	-
<b>III. Hàng tồn kho</b>	140	V.5	<b>1.881.627.403.151</b>	<b>1.653.970.422.357</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.881.627.403.151	1.653.970.422.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	150		<b>27.959.498.444</b>	<b>22.027.395.648</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4.647.386.852	3.835.076.766
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		923.121.480	3.325.445.309
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154		4.019.189.865	267.105.403
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	18.369.800.247	14.599.768.170
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		<b>1.305.937.277.890</b>	<b>1.366.679.900.715</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	220		<b>16.146.009.030</b>	<b>38.575.179.908</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	14.948.781.532	16.050.700.484
- Nguyên giá	222		29.901.848.228	30.925.958.894
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.953.066.696)	(14.875.258.410)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	525.605.904	542.031.084
- Nguyên giá	228		624.157.000	624.157.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(98.551.096)	(82.125.916)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	671.621.594	21.982.448.340
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.10	<b>1.279.367.490.413</b>	<b>1.313.154.055.847</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		275.408.131.420	352.502.203.934
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		939.833.425.047	909.849.214.763
3. Đầu tư dài hạn khác	258		213.845.984.869	208.067.984.869
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259		(149.720.050.923)	(157.265.347.719)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	260		<b>10.423.778.447</b>	<b>14.950.664.960</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	10.423.778.447	14.950.664.960
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.290.412.525.762</b>	<b>4.366.536.074.442</b>

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>1.815.230.535.809</b>	<b>1.796.151.715.739</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.301.881.771.978</b>	<b>784.467.020.142</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	574.982.560.017	64.180.000.000
2. Phải trả người bán	312	V.13	100.081.812.743	51.543.540.397
3. Người mua trả tiền trước	313	V.14	154.916.664.593	223.534.069.576
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15	87.523.501.751	77.617.162.395
5. Phải trả người lao động	315		5.530.361.405	6.059.829.558
6. Chi phí phải trả	316	V.16	29.335.187.483	31.578.296.642
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.17	348.962.792.126	329.190.101.341
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		548.891.860	764.020.233
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>513.348.763.831</b>	<b>1.011.684.695.597</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.18	-	83.355.216.800
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.19	350.393.587.424	757.877.438.983
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	V.20	11.395.773.115	15.266.242.779
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	V.21	151.559.403.292	155.185.797.035
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>2.475.181.989.953</b>	<b>2.570.384.358.703</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.22	<b>2.475.181.989.953</b>	<b>2.570.384.358.703</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		744.048.581.707	835.035.951.707
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		75.286.816.176	75.286.816.176
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		75.286.816.177	75.286.816.177
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		150.603.905.893	284.796.594.643
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.290.412.525.762</b>	<b>4.366.536.074.442</b>

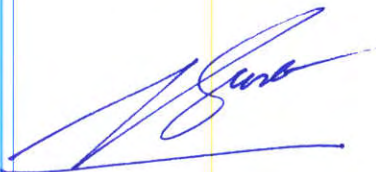
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
4. Nợ khó đòi đã xử lý		981.372.571	981.372.571
5. Ngoại tệ các loại (USD)		896,27	885,27
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2013

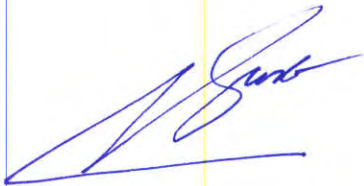
Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	555.185.155.792	125.323.531.052
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	278.749.486.864	3.739.074.089
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	276.435.668.928	121.584.456.963
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	210.185.764.193	67.269.662.709
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		66.249.904.735	54.314.794.254
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	30.484.726.628	41.556.549.643
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	14.365.381.651	45.958.516.552
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.553.067.287	2.407.766.584
8. Chi phí bán hàng	24		1.419.312.005	3.208.886.786
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		34.053.867.728	37.346.113.261
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		46.896.069.979	9.357.827.298
11. Thu nhập khác	31	VI.7	6.473.442.479	5.514.079.372
12. Chi phí khác	32	VI.8	237.911.740	1.323.847.012
13. Lợi nhuận khác	40		6.235.530.739	4.190.232.360
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		53.131.600.718	13.548.059.658
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	15.526.621.132	435.063.569
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả	52	VI.10	(3.870.469.664)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		41.475.449.250	13.112.996.089

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Năm 2013

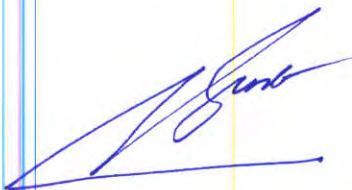
Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01	222.280.656.923	207.098.715.439
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(192.885.088.755)	(284.637.551.784)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(32.695.048.074)	(36.485.449.563)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(122.979.457.363)	(143.083.011.677)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(5.589.789.299)	(10.000.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	65.935.233.929	94.910.491.996
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(170.109.599.483)	(25.028.508.714)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(236.043.092.122)</b>	<b>(197.225.314.303)</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	(63.636.364)	(55.076.727)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	560.354.546	3.954.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của khác	24	-	113.103.395.928
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(50.327.440.464)	(27.376.824.634)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.095.725.000	3.360.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	18.516.216.486	52.086.896.586
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(28.218.780.796)</b>	<b>141.122.345.698</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ bán cổ phiếu quỹ	31	-	44.474.418.095
2. Tiền chi mua cổ phiếu quỹ	32	-	(1.625.068.313)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	147.410.345.075	92.675.518.914
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(44.091.636.617)	(69.472.684.000)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(56.200.009.350)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>47.118.699.108</b>	<b>66.052.184.696</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(217.143.173.810)</b>	<b>9.949.216.091</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>250.278.743.823</b>	<b>240.323.466.387</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>184.267</b>	<b>6.061.345</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>33.135.754.280</b>	<b>250.278.743.823</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2013

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

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 3500101107 (số cũ: 4903000520) đăng ký lần đầu ngày 13-3-2008, cấp lại mã số doanh nghiệp ngày 24-6-2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/05/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

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

Tại ngày 31/12/2013, Tổng Công ty có các công ty con sau:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	87,80%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.....	64,75%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC (a)	Sản xuất bia tươi, kinh doanh bãi biển, kinh doanh nhà hàng...	100%
Công ty CP Sông Đà DIC (b)	Đầu tư xây dựng dự án theo hình thức BOT, BT; kinh doanh bất động sản...	55,00%
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	94,77 %

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

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

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

### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty là:

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

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

### 1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của 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 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 (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá đầu tư là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Một số khoản đầu tư khác vì không có đủ các thông tin cần thiết để lập dự phòng nên Tổng công ty không trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư này. Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty tin rằng các khoản dự phòng đối với các khoản đầu tư này, nếu có, không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.

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

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

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

Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong năm tài chính:	120.958.542.426 đồng
Lãi vay được hạch toán vào kết quả kinh doanh trong năm:	1.553.067.287 đồng
Lãi vay được vốn hoá trong năm:	63.773.600.139 đồng
Lãi phát hành trái phiếu vốn hóa trong năm:	55.671.875.000 đồng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

#### *Doanh thu bán hàng*

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng 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;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

### 12. Báo cáo bộ phận

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

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

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

### 13. Công cụ tài chính

#### Tài sản tài chính

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

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

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

#### Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

### 14. 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.



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

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

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	4.063.053.623	2.796.531.435
Tiền gửi ngân hàng	29.072.700.657	181.982.212.388
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn)	-	65.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>33.135.754.280</b>	<b>250.278.743.823</b>

**2. Phải thu khách hàng**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	520.815.205.733	438.877.632.278
Phải thu khách hàng khác	329.419.709.238	455.945.450.536
<b>Cộng</b>	<b>850.234.914.971</b>	<b>894.823.082.814</b>

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

**3. Trả trước cho người bán**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trả trước cho các bên liên quan	3.784.955.835	1.411.458.442
Các nhà cung cấp khác	47.401.773.202	64.723.227.390
<b>Cộng</b>	<b>51.186.729.037</b>	<b>66.134.685.832</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu các bên liên quan	36.218.688.194	37.154.292.096
Phải thu lãi tiền gửi ngân hàng	46.728.767	8.452.187.100
Phải thu đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
Phải thu đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.619.655.600
Phải thu khác	67.370.875.428	30.320.708.457
<b>Cộng</b>	<b>140.330.947.989</b>	<b>112.621.843.253</b>

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

**5. Hàng tồn kho**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.159.488.851	4.204.890.226
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.876.535.548.672	1.645.302.139.351
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Hạ tầng kỹ thuật đô thị Đại Phước	578.348.390.407	451.393.498.218
Dự án Cầu Đại Phước	106.394.916.152	106.394.916.152
Dự án CSHT Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu	85.664.847.367	78.813.754.723
Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu	1.431.375.765	1.196.507.370
Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway	3.055.270.602	2.582.476.269
Dự án tổ hợp khách sạn, VP Phoenix (Giai đoạn 1)	105.482.022.774	82.358.417.489
Khởi căn hộ cao cấp DIC-Phoenix (Giai đoạn 2)	51.937.021.458	49.953.819.694
Dự án dân cư Cống Bà Dựng	34.659.302	34.659.302
Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên	465.191.094.305	446.017.052.477
Dự án Khu dân cư Phường 4 Hậu Giang	101.358.093.667	99.665.713.801
Tổng thầu thi công Bệnh viện Đa khoa Bà Rịa	-	1.765.220.041
Dự án tại đồi An Sơn, thành phố Đà Lạt	134.167.008.817	110.891.075.745
Dự án Khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch	5.281.011.218	3.357.965.764
Khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền	231.156.302	231.156.302
Khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch, Đồng Nai	30.328.244.882	30.328.155.232
Dự án Thủy Tiên Resort, Thành phố Vũng Tàu	90.978.310.332	70.152.013.096
Dự án KCN Thành Thới, Mỏ Cây Nam, Bến Tre	16.331.990	16.331.990
Dự án khu nhà ở số 1 phía đông đường 3/2	90.055.452.352	90.055.442.352
Chi phí dở dang khác	26.580.340.980	20.093.963.334
Hàng hóa bất động sản	2.932.365.628	4.463.392.780
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>1.881.627.403.151</b>	<b>1.653.970.422.357</b>

Tại ngày 31/12/2013, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ là 909,89 tỷ đồng (31/12/2012: 668 tỷ đồng) được thế chấp tại ngân hàng cho các khoản vay của Tổng Công ty.

Trong năm chi phí lãi vay được vốn hóa trong hàng tồn kho tương đương 119.405.475.139 đồng (năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012: 135.657.458.093 đồng).

**6. Tài sản ngắn hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	18.369.800.247	14.599.768.170
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.369.800.247</b>	<b>14.599.768.170</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 (tiếp theo)**

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
						Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>11.047.279.836</b>	<b>68.432.379</b>	<b>16.938.837.953</b>	<b>2.600.090.543</b>	<b>271.318.183</b>	<b>30.925.958.894</b>
Mua trong năm	-	-	2.007.180.152	34.000.000	63.636.364	2.104.816.516
Chuyển sang công cụ	-	(34.352.380)	-	(713.887.366)	-	(748.239.746)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.233.703.436)	(146.984.000)	-	(2.380.687.436)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.047.279.836</b>	<b>34.079.999</b>	<b>16.712.314.669</b>	<b>1.773.219.177</b>	<b>334.954.547</b>	<b>29.901.848.228</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>3.328.462.363</b>	<b>65.537.080</b>	<b>9.105.688.688</b>	<b>2.165.983.544</b>	<b>209.586.735</b>	<b>14.875.258.410</b>
Khấu hao trong năm	337.905.348	681.251	1.301.789.119	193.216.117	55.324.247	1.888.916.082
Chuyển sang công cụ	-	(32.138.332)	-	(602.771.264)	-	(634.909.596)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.029.214.200)	(146.984.000)	-	(1.176.198.200)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.666.367.711</b>	<b>34.079.999</b>	<b>9.378.263.607</b>	<b>1.609.444.397</b>	<b>264.910.982</b>	<b>14.953.066.696</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	7.718.817.473	2.895.299	7.833.149.265	434.106.999	61.731.448	16.050.700.484
Tại ngày cuối năm	<b>7.380.912.125</b>	-	<b>7.334.051.062</b>	<b>163.774.780</b>	<b>70.043.565</b>	<b>14.948.781.532</b>

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 5.007.270.594 đồng (31/12/2012 là 5.415.468.794 đồng).

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

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

Đơn vị tính: VND

	<b>Quyền sử dụng đất</b>
<b>Nguyên giá</b>	
Số dư đầu năm	624.157.000
Số tăng trong năm	
Số giảm trong năm	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>624.157.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	82.125.916
Khấu hao trong năm	16.425.180
Giảm trong năm	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>98.551.096</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	542.031.084
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>525.605.904</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Số đầu năm	21.982.448.340	21.968.462.522
Chi phí phát sinh trong năm	47.924.545	13.985.818
Chuyển nhượng dự án	21.358.751.291	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>671.621.594</b>	<b>21.982.448.340</b>
<b>Số dư cuối năm bao gồm:</b>		
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Công trình Xi măng Nghi Sơn - Thanh Hoá	449.559.091	449.559.091
Công trình Siêu thị Coopmart, Trung Tâm Chí Linh	-	21.310.826.746
Công trình mỏ đá tại Gia Kiệm, Thống Nhất, Đồng Nai	222.062.503	222.062.503
<b>Cộng</b>	<b>671.621.594</b>	<b>21.982.448.340</b>

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

**10. Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, đầu tư dài hạn khác**

	31/12/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>275.408.131.420</b>			<b>352.502.203.934</b>
+ Công ty CP Du lịch và thương mại Dic	7.745.373	68,58	75.389.000.000	7.745.373	68,58	75.389.000.000
+ Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	8.339.982	94,77	83.399.820.000	8.339.982	94,77	83.399.820.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng số 1	775.100	51,67	7.751.000.000	775.100	51,67	7.751.000.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hà Nam	6.801.037	87,80	68.010.371.420	6.075.018	87,80	60.750.178.934
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Cửu long (a)	-	-	-	765.000	51,00	9.104.265.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	1.985.794	64,75	19.857.940.000	1.985.794	66,19	19.857.940.000
+ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	-	100,00	10.000.000.000	-	100,00	10.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà DIC	1.100.000	55,00	11.000.000.000	1.100.000	55,00	11.000.000.000
+ Công ty CP Gạch men Anh em DIC (b)	-	-	-	10.350.000	57,50	75.250.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>			<b>846.449.337.533</b>			<b>835.532.375.227</b>
+ Công ty TNHH Xi măng FICO Bình Dương		29,34	6.502.900.000		29,34	6.502.900.000
+ Công ty CP DIC Hội An	899.100	29,97	10.401.226.893	899.100	29,97	10.401.226.893
+ Công ty CP bất động sản DIC	481.500	42,67	4.815.000.000	481.500	42,67	4.815.000.000
+ Công ty CP Vina Đại phước	45.080.000	28,00	450.800.000.000	45.080.000	28,00	450.800.000.000
+ Công ty CP DIC số 2	1.050.000	41,67	11.963.025.000	1.050.000	41,67	11.963.025.000
+ Công ty CP DIC Bê Tông	1.259.994	36,00	17.982.564.000	1.259.994	36,00	17.982.564.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	16.240.000	41,00	162.400.000.000	13.940.000	41,00	139.400.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00	86.220.344.334	8.622.034	22,00	86.220.344.334
+ Công ty TNHH J&D Đại An (c)	-	-	-	-	25,00	42.345.000.000
+ Công ty CP cấu kiện bê tông DIC – Tín Nghĩa	1.308.100	33,75	13.081.000.000	1.308.100	43,60	13.081.000.000
+ Công ty CP ĐTPTXD Du Lịch thể thao Vũng Tàu	2.399.914	32,00	23.999.140.000	2.399.914	32,00	23.999.140.000
+ Công ty CP PT đường cao tốc Biên Hòa -Vũng Tàu	2.377.218	25,00	23.772.175.000	2.275.000	25,00	22.772.175.000
+ Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Phước An	-	-	-	525.000	35,00	5.250.000.000
+ Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	7.350.000	40,83	34.511.962.306	-	-	-

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

	31/12/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ (%)	Giá trị
<b>Đầu tư liên doanh</b>			<b>93.384.087.514</b>			<b>74.316.839.536</b>
+ Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước-Nhon Trạch		37,76	10.384.087.514		37,76	10.384.087.514
+ Chi nhánh Công ty CP Đầu tư ATA		80,00	80.000.000.000		80,00	60.932.752.022
+ Dự án Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC		40,00	3.000.000.000		40,00	3.000.000.000
<b>Đầu tư khác</b>			<b>213.845.984.869</b>			<b>208.067.984.869</b>
- Đầu tư cổ phiếu và dài hạn khác			211.845.984.869			206.067.984.869
+ Công ty CP Xi măng Fico Tây Ninh	6.800.000	10,00	68.000.000.000	6.800.000	10,00	68.000.000.000
+ Công ty CP Bọc ống dầu khí Việt Nam	49.656	0,23	459.780.000	49.656	0,23	459.780.000
+ Công ty CP DIC Thanh Bình	143.000	10,40	1.240.000.000	130.000	10,40	1.240.000.000
+ Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80	24.000.000.000	2.400.000	4,80	24.000.000.000
+ Công ty CP DIC Đồng Tiến	-	-	-	500.000	10,00	5.625.000.000
+ Công ty CP Đầu tư & Thương mại DIC	1.452.548	8,80	22.488.136.949	1.452.548	8,80	22.488.136.949
+ Công ty TNHH Đại Phước K&D	-	-	-	-	10,00	35.091.000.000
+ Công ty CP Sông Đà – Hà Nội	600.000	15,00	6.000.000.000	600.000	15,00	6.000.000.000
+ Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00	20.000.000.000	2.000.000	5,00	20.000.000.000
+ Công ty CP 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	9,86	4.038.063.420	428.300	9,86	4.038.063.420
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC số 2)	211.800	-	3.706.500.000	211.800	-	3.706.500.000
+ Ủy thác cho Nguyễn Quang Tín (DIC)	800.800	-	8.050.000.000	770.000	-	8.050.000.000
+ Công ty TNHH J&D Đại An	-	5,00	8.469.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Taekwang DIC	-	10,00	38.025.000.000	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng NN&PTNT Đồng Nai			2.000.000.000			2.000.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>			<b>(149.720.050.923)</b>			<b>(157.265.347.719)</b>
<b>Cộng</b>			<b>1.279.367.490.413</b>			<b>1.313.154.055.847</b>

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

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

- (a) Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Cửu Long (sau đây gọi tắt là “Cửu Long”) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100665916 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 14/12/2007 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung. Cửu Long có trụ sở đăng ký đặt tại A02 đường số 2, trung tâm Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Cửu Long là phá dỡ, sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao; hoàn thiện công trình xây dựng; kinh doanh bất động sản...
- Vào ngày 31/10/2013, Tổng Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sở hữu của Tổng Công ty trong Cửu Long cho Ông Lê Văn Hường theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần 07/HĐKT-DIC Corp ngày 30/10/2013 với giá trị là 8.568.000.000 đồng và ghi nhận khoản lỗ là 536.265.000 đồng. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết số 13/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 30/10/2013.
- (b) Công ty CP Gạch men Anh Em DIC (sau đây gọi tắt là “Dic Anh Em”) là công ty cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070242 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 24/11/2006 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung. Dic Anh Em có trụ sở đăng ký đặt tại khu công nghiệp Bắc Chu Lai, xã Tam Hiệp, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam. Hoạt động chính của Dic Anh Em là sản xuất và mua bán gạch men, khai thác khoáng.
- Vào tháng 6/2013, Tổng Công ty đã mua lại 3.062.817 cổ phần từ Ông Trần Ngọc Quang với giá trị 0 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần 03/HĐKT-DIC Corp và mua lại 2.613.148 cổ phần từ ông Đoàn Ngọc Lê với giá trị 0 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 04/HĐKT-DIC Corp.
- Vào ngày 30/09/2013, Tổng Công ty đã chuyển nhượng một phần giá trị quyền sở hữu của Tổng Công ty trong Dic Anh Em cho Ông Nguyễn Vũ Tuấn theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 06/HĐKT-DIC Corp ngày 23/9/2013 với giá trị là 20.369.016.499 đồng tương đương 4.337.982 cổ phần và cho Ông Phan Văn Bình theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần số 05/HĐKT-DIC Corp ngày 23/9/2013 với giá trị là 20.369.021.195 đồng tương đương 4.337.983 cổ phần. Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần này bằng với giá trị sổ sách của khoản đầu tư vào Dic Anh Em của Tổng Công ty tại thời điểm chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo biên bản họp ngày 18/09/2013.
- (c) Công ty TNHH J&D Đại An (sau đây gọi tắt là “Đại An”) được thành lập theo giấy chứng nhận đầu tư số 471023000154 do Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 08/08/2008 và các giấy chứng nhận sửa đổi bổ sung. Đại An có trụ sở đăng ký đặt tại Lô E, đường 5, khu công nghiệp Long Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Đại An là đầu tư các căn hộ chung cư cao cấp để cho thuê hoặc bán.
- Vào ngày 31/12/2013, Tổng Công ty đã chuyển nhượng một phần giá trị quyền sở hữu của Tổng Công ty trong Đại An cho Công ty TNHH Jeongsan Vina theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần ngày 24/12/2013 với giá trị là 42.210.000.000 đồng và Tổng Công ty đã ghi nhận khoản lãi là 8.334.000.000 đồng. Việc thanh lý khoản đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT DIC Corp ngày 17/12/2013.

**11. Chi phí trả trước dài hạn**

	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
	VND	VND
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	177.889.541	133.859.731
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.734.653.235	5.939.240.863
Chi phí phát hành trái phiếu	3.313.195.679	7.653.289.922
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.198.039.992	1.224.274.444
<b>Cộng</b>	<b>10.423.778.447</b>	<b>14.950.664.960</b>

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

**12. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay dài hạn ngân hàng và trái phiếu đến hạn trả (xem thuyết minh V.19)	574.882.560.017	64.080.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu	24.474.560.017	4.080.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Đồng Nai	180.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM – chi nhánh Vũng Tàu	20.408.000.000	-
+ Trái phiếu phát hành	350.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>574.982.560.017</b>	<b>64.180.000.000</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải trả các bên liên quan	58.224.982.143	42.833.172.316
Các nhà cung cấp khác	41.856.830.600	8.710.368.081
<b>Cộng</b>	<b>100.081.812.743</b>	<b>51.543.540.397</b>

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

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	154.916.664.593	223.534.069.576
<b>Cộng</b>	<b>154.916.664.593</b>	<b>223.534.069.576</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	334.366.740	334.366.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp	87.189.135.011	77.252.303.178
Thuế thu nhập cá nhân	-	30.492.477
<b>Cộng</b>	<b>87.523.501.751</b>	<b>77.617.162.395</b>



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

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Lãi trái phiếu phải trả	13.890.625.000	13.781.250.000
Lãi vay phải trả	15.080.926.119	17.211.450.278
Thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	221.960.000
Chi phí phải trả khác	363.636.364	363.636.364
<b>Cộng</b>	<b>29.335.187.483</b>	<b>31.578.296.642</b>

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

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	568.141.002	870.141.082
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	8.072.198
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979	34.322.722.979
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	320.000.000	-
Cổ tức phải trả	74.310.830.080	513.021.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	239.441.098.065	293.476.143.652
<i>Trong đó: Các khoản có giá trị lớn</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	19.793.981.749	20.859.179.729
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Nam Vĩnh Yên	90.895.807.502	108.581.065.225
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Đại Phước	-	8.498.256.000
Hội đồng đền bù, giải phóng MB, DA Phương Nam	598.123.484	598.123.484
Hội đồng đền bù: DA khu dân cư TM P4 - Hậu Giang	8.178.631.871	8.638.978.214
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	25.210.084.876	24.138.033.724
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 2	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Số 4	8.105.425.409	8.105.425.409
Công ty CP Bất Động Sản DIC	1.354.382.985	1.354.382.985
Tiền thu sử dụng đất Dự án Trung tâm Chí Linh	2.205.528.590	2.205.528.590
Công ty TNHH Phước An	69.769.781.976	99.884.344.600
Các khoản phải trả khác	5.329.349.623	2.612.825.692
<b>Cộng</b>	<b>348.962.792.126</b>	<b>329.190.101.341</b>

**18. Phải trả dài hạn khác**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	-	83.312.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	43.216.800
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>83.355.216.800</b>

Trong năm Tổng Công ty đã tất toán khoản nhận ký quỹ ký cược dài hạn với khách hàng.

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

**19. Vay và nợ dài hạn**

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>350.393.587.424</b>	<b>407.877.438.983</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu <sup>(a)</sup>	-	1.940.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông nghiệp Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai <sup>(b)</sup>	319.754.357.816	405.937.438.983
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, Chi nhánh Vũng Tàu <sup>(c)</sup>	30.639.229.608	
<b>Trái phiếu thường phát hành <sup>(d)</sup></b>	<b>-</b>	<b>350.000.000.000</b>
<b>Cộng</b>	<b>350.393.587.424</b>	<b>757.877.438.983</b>

(a) Khoản vay này gồm hai hợp đồng sau:

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

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

(b) Hợp đồng vay có hạn mức 950 tỷ đồng từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Đồng Nai. Khoản vay được bảo đảm bởi tài sản của dự án Khu du lịch sinh thái Đại Phước với giá trị sổ sách ghi nhận trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 684,74 tỷ đồng (31/12/2012: 557,79 tỷ đồng). Khoản vay này được trả dần đều trong 23 đợt, mỗi đợt cách nhau sáu tháng và lãi suất theo thời điểm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 số dư nợ chưa thanh toán là 434.754.357.816 đồng. Khoản vay này được gia hạn trả đến năm 2014 là 115 tỷ (Dự án Đại Phước GĐI) nên được phân loại lại là nợ ngắn hạn, đến năm 2015 là 190 tỷ (Dự án Đại Phước GĐII), đến năm 2016 là 210 tỷ (Dự án Đại Phước GĐIII) việc gia hạn vừa nêu căn cứ theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/06/2012 giữa Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Đồng Nai và Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng.

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

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

(c) Khoản vay này thể hiện hợp đồng vay có hạn mức 100 tỷ VNĐ từ Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh, chi nhánh Vũng Tàu, Khoản vay được đảm bảo bởi Giấy chứng nhận QSD đất số AD 079616 do UBND tỉnh BRVT cấp 13/12/2005, tọa lạc tại phường 5, TP. Vũng Tàu. Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 08/04/2010 do sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp. Tổng giá trị đảm bảo 213.653.000.000 đồng. Khoản vay này được trả trong 36 tháng kể từ ngày 04/06/2013 nên được phân loại là nợ dài hạn. Mục đích vay Bổ sung nguồn vốn đầu tư xây dựng Cao Ốc Thủy Tiên số 84 Trần Phú, P5 TP. Vũng Tàu. Lãi suất cho vay 13%/năm trong 6 tháng đầu tiên kể từ ngày giải ngân sau đó sẽ điều chỉnh 6 tháng 1 lần. Số dư nợ gốc vay tại ngày 31/12/2013 là 51.047.229.608 đồng. Trong đó có 20.408.000.000 đồng đến hạn trả nên được phân loại là nợ ngắn hạn.

(d) Vào ngày 30 tháng 9 năm 2011, Công ty đã phát hành tổng cộng 350 trái phiếu thường mã DIG\_2011 mệnh giá 1 tỷ đồng và sẽ được hoàn trả vào ngày 30 tháng 9 năm 2014, lãi suất trái phiếu đối với kỳ tính lãi đầu tiên là 19,5%/năm, đối với các kỳ tính lãi tiếp theo bằng: Lãi suất biên (5,5%) và trung bình lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam được niêm yết bởi các Sở Giao Dịch của 4 ngân hàng lớn (BIDV, VCB, VietinBank, Agribank) vào ngày xác định lãi suất. Trái phiếu này được phân loại sang khoản nợ dài hạn đến hạn trả cho mục đích trình bày báo cáo tài chính.

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

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

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

**21. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2013 VNĐ	01/01/2013 VNĐ
Số đầu năm nay	155.185.797.035	158.824.815.678
Số tăng trong năm	-	-
Số kết chuyển trong năm	(3.626.393.743)	(3 639 018 643)
<b>Số cuối năm nay</b>	<b>151.559.403.292</b>	<b>155.185.797.035</b>

Doanh thu chưa thực hiện chủ yếu là các khoản doanh thu nhận trước phát sinh từ việc cho thuê lại tài sản của Tổng Công ty.

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

**22. Vốn chủ sở hữu**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>846.542.820.581</b>	<b>(54.356.218.656)</b>	<b>70.184.288.887</b>	<b>70.184.288.888</b>	<b>290.052.696.794</b>	<b>2.522.586.056.494</b>
Tăng vốn năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	13.112.996.089	13.112.996.089
Mua cổ phiếu quỹ	-	-	(1.625.068.313)	-	-	-	(1.625.068.313)
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	55.981.286.969	-	-	-	55.981.286.969
Trích lập các quỹ	-	-	-	5.102.527.289	5.102.527.289	(18.369.098.240)	(8.164.043.662)
Biến động khác	-	(11.506.868.874)	-	-	-	-	(11.506.868.874)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>835.035.951.707</b>	<b>-</b>	<b>75.286.816.176</b>	<b>75.286.816.177</b>	<b>284.796.594.643</b>	<b>2.570.384.358.703</b>
Thưởng và trả cổ tức bằng cổ phiếu	129.977.690.000	(90.987.370.000)	-	-	-	(38.990.320.000)	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	41.475.449.250	41.475.449.250
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(6.680.000.000)	(6.680.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(129.997.818.000)	(129.997.818.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.429.955.870.000</b>	<b>744.048.581.707</b>	<b>-</b>	<b>75.286.816.176</b>	<b>75.286.816.177</b>	<b>150.603.905.893</b>	<b>2.475.181.989.953</b>

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

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

	<b>31/12/2013</b>	%	<b>01/01/2013</b>	%
	VND		VND	
Vốn góp của nhà nước	811.112.910.000	56,72	737.375.380.000	56,72
Vốn góp của các cổ đông khác	618.842.960.000	43,28	562.602.800.000	43,28
<b>Cộng</b>	<b>1.429.955.870.000</b>	<b>100</b>	<b>1.299.978.180.000</b>	<b>100</b>

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

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

**d) Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>555.185.155.792</b>	<b>125.323.531.052</b>
Doanh thu bán hàng	1.652.675.930	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	155.445.119.434	30.052.542.475
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.928.409.743	5.082.305.169
Doanh thu kinh doanh bất động sản	394.158.950.685	90.188.683.408
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>278.749.486.864</b>	<b>3.739.074.089</b>
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	278.749.486.864	3.739.074.089
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>276.435.668.928</b>	<b>121.584.456.963</b>
Doanh thu thuần bán hàng	1.652.675.930	-
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	155.445.119.434	30.052.542.475
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.928.409.743	5.082.305.169
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	115.409.463.821	86.449.609.319
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>	<b>210.185.764.193</b>	<b>67.269.662.709</b>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	1.778.353.749	-
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	155.814.685.262	30.925.907.128
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.044.571.199	4.241.091.907
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	49.548.153.983	32.102.663.674
<b>Cộng</b>	<b>210.185.764.193</b>	<b>67.269.662.709</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>30.484.726.628</b>	<b>41.556.549.643</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.923.124.670	25.376.261.501
Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	208.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.393.474.562	13.213.431.515
Lãi nhượng bán các khoản đầu tư	8.334.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.182.717
Lãi chậm thanh toán	1.626.127.396	2.963.673.910
<b>Cộng</b>	<b>30.484.726.628</b>	<b>41.556.549.643</b>

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

**6. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.553.067.287	2.407.766.584
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	83.005.770	205.300.413
Nhượng bán các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	3.315.540.000	540.000.000
Lỗi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	16.959.065.390	-
Dự phòng/hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(7.545.296.796)	42.256.665.436
Chi phí tài chính khác	-	548.784.119
<b>Cộng</b>	<b>14.365.381.651</b>	<b>45.958.516.552</b>

**7. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu tiền phạt do vi phạm hợp đồng kinh tế	3.126.126.806	871.460.000
Thu thanh lý tài sản cố định	288.536.365	349.409.090
Chênh lệch góp vốn bằng quyền sử dụng đất	2.933.659.269	3.793.792.790
Thu nhập khác	125.120.039	499.417.492
<b>Cộng</b>	<b>6.473.442.479</b>	<b>5.514.079.372</b>

**8. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	118.900.000	-
Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	-	90.000.000
Chi phí khác	119.011.740	1.233.847.012
<b>Cộng</b>	<b>237.911.740</b>	<b>1.323.847.012</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.

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	53.131.600.718	13.548.059.658
Các khoản điều chỉnh tăng	17.368.358.370	1.405.626.132
- Chi phí không được tính vào chi phí hợp lý	17.368.358.370	1.405.626.132
Các khoản điều chỉnh giảm	8.393.474.562	13.213.431.515
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.393.474.562	13.213.431.515
Tổng lợi nhuận tính thuế	62.106.484.526	1.740.254.275
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>15.526.621.132</b>	<b>435.063.569</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.870.469.664)	-
<b>Cộng</b>	<b>(3.870.469.664)</b>	<b>-</b>
<b>11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.781.639.838	759.254.341
Chi phí nhân công	35.776.635.883	24.277.236.753
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.905.341.262	1.982.976.994
Chi phí dịch vụ mua ngoài	301.158.606.641	307.952.681.926
Chi phí khác	134.491.775.874	242.129.737.640
<b>Cộng</b>	<b>475.113.999.498</b>	<b>577.101.887.654</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	3.799.036.253
		Lãi và gốc vay nội bộ	472.001.049
		Cổ tức nhận được	1.316.713.410
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	45.177.199.559
Công ty CP Đầu tư phát triển Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay phải trả	485.512.291
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	907.500.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Mua dịch vụ, hàng hóa	1.520.799.088



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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	525.600.749
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua dịch vụ, hàng hóa	68.839.884.012
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.247.750.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	332.217.601
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cổ tức nhận được	2.519.988.000
Ông Lê Văn Hường	Bên liên quan	Bán sản phẩm	31.469.790.000
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	8.568.000.000
Ông Phan Văn Bình	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.016.499
		Chuyển nhượng cổ phần	20.369.021.195

Cho đến ngày 31/12/2013, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/ (phải trả) (VND)
Công ty CP Du Lịch và Thương Mại DIC	Công ty con	Cho vay vốn	2.718.020.111
Công ty CP Đầu tư phát triển Xây Dựng số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	(7.127.927.409)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ DIC	Công ty con	Mua dịch vụ	(2.290.303.160)
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Cho vay vốn	8.213.045.906
Công ty CP Gạch men Anh Em DIC	Công ty con	Cung cấp sản phẩm	5.602.899.358
Công ty CP Đầu tư phát triển Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi và gốc cho vay	7.083.468.105
Công ty CP DIC số 2	Công ty con	Cho vay vốn	10.000.000.000
		Lãi vay	2.928.729.104
Công ty CP Vina Đại phước	Công ty con	Cho vay vốn	3.205.000.000
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty con	Lãi vay	920.332.286
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Bê Tông	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	(45.525.259.556)
Công ty CP Bất Động Sản DIC	Công ty liên kết	Cho vay	830.095.640
Ông Lê Văn Hường	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	253.449.927.704
Ông Nguyễn Vũ Tuấn	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	184.855.221.049
Ông Phan Văn Bình	Công ty liên kết	Cung cấp sản phẩm	166.285.763
	Công ty liên kết	Bán sản phẩm	31.469.790.000
	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	(1.936.282.647)
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	8.318.000.000
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.016.499
	Bên liên quan	Chuyển nhượng cổ phần	20.369.021.195

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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.
- Thương mại và dịch vụ: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn đầu tư, kinh doanh các mặt hàng phục vụ xây dựng.

Năm nay	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại và dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	115.409.463.821	155.445.119.434	5.581.085.673	276.435.668.928
Chi phí bộ phận	(49.548.153.983)	(155.814.685.262)	(4.822.924.948)	(210.185.764.193)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>65.861.309.838</b>	<b>(369.565.828)</b>	<b>758.160.725</b>	<b>66.249.904.735</b>
Chi phí không phân bổ				(35.473.179.733)
Thu nhập tài chính				30.484.726.628
Chi phí tài chính				(14.365.381.651)
Thu nhập khác				6.473.442.479
Chi phí khác				(237.911.740)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				15.526.621.132
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(3.870.469.664)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>41.475.449.250</b>

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

Năm trước	Kinh doanh bất động sản VND	Xây dựng VND	Thương mại và dịch vụ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu bộ phận	86.449.609.319	30.052.542.475	5.082.305.169	121.584.456.963
Chi phí bộ phận	(32.102.663.674)	(30.925.907.128)	(4.241.091.907)	(67.269.662.709)
<b>Kết quả kinh doanh</b>	<b>54.346.945.645</b>	<b>(873.364.653)</b>	<b>841.213.262</b>	<b>54.314.794.254</b>
Chi phí không phân bổ				(40.555.000.047)
Thu nhập tài chính				41.556.549.643
Chi phí tài chính				(45.958.516.552)
Thu nhập khác				5.514.079.372
Chi phí khác				(1.323.847.012)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(435.063.569)
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>13.112.996.089</b>

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



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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.135.754.280	250.278.743.823	33.135.754.280	250.278.743.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	990.565.862.960	1.007.444.926.067	990.565.862.960	1.007.444.926.067
Các khoản đầu tư dài hạn khác	191.049.790.800	181.518.336.400	191.049.790.800	181.518.336.400
<b>Cộng</b>	<b>1.214.751.408.040</b>	<b>1.439.242.006.290</b>	<b>1.214.751.408.040</b>	<b>1.439.242.006.290</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	925.376.147.441	822.057.438.983	925.376.147.441	822.057.438.983
Chi phí phải trả	29.335.187.483	31.578.296.642	29.335.187.483	31.578.296.642
Phải trả người bán và phải trả khác	448.476.463.867	463.218.717.456	448.476.463.867	463.218.717.456
<b>Cộng</b>	<b>1.403.187.798.791</b>	<b>1.316.854.453.081</b>	<b>1.403.187.798.791</b>	<b>1.316.854.453.081</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 31/12/2013 đối với các công ty chưa đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng. Các khoản đầu tư khác không có giá tham khảo từ các nguồn tin cậy thì giá trị hợp lý được lấy theo giá trị sổ sách.

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



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

**4. Tài sản đảm bảo**

Tổng Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày 31/12/2013 và vào ngày 31/12/2012 (được thuyết minh tại V.5, V.12, V.19)

**5. Rủi ro tín dụng**

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

**Phải thu khách hàng**

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tổng Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tổng 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	224.982.560.017	700.393.587.424	925.376.147.441
Phải trả người bán	100.081.812.743	-	100.081.812.743
Chi phí phải trả	29.335.187.483	-	29.335.187.483
Phải trả khác	348.394.651.124	-	348.394.651.124
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	64.180.000.000	757.877.438.983	822.057.438.983
Phải trả người bán	51.543.540.397	-	51.543.540.397
Chi phí phải trả	31.578.296.642	-	31.578.296.642
Phải trả khác	328.319.960.259	83.355.216.800	411.675.177.059

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 Tổng Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Tổng Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

#### Rủi ro lãi suất

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

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

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

#### Rủi ro về giá khác

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

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

### 8. Số liệu so sánh

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

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

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

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

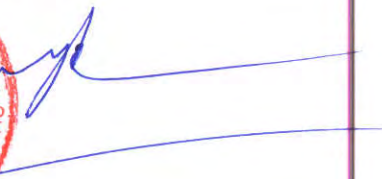

**10. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	69,56	68,70
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	30,44	31,30
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	42,31	41,13
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	57,69	58,87
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	2,02	2,43
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	3,15	3,82
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,03	0,32
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	17,31	8,30
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	13,51	8,04
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	1,24	0,31
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	0,97	0,30
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	1,68	0,51

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng

Nguyễn Quang Tín

Trần Minh Phú

Ngày 28 tháng 03 năm 2014