

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

B á o c á o t à i c h í n h

cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.984.370.506.324	2.999.856.173.727
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		33.135.754.280	250.278.743.823
1. Tiền	111	V.01	33.135.754.280	184.778.743.823
2. Các khoản tương đương tiền	112			65.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán ngắn hạn (*)	129			
III. Các khoản phải thu	130		1.041.752.591.997	1.073.579.611.899
1. Phải thu khách hàng	131	V.02	850.234.914.971	894.823.082.814
2. Trả trước cho người bán	132	V.03	51.186.729.037	66.134.685.832
3. Phải thu nội bộ	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.04	140.330.947.989	112.621.843.253
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139			
IV. Hàng tồn kho	140		1.881.996.968.979	1.653.970.422.357
1. Hàng tồn kho	141	V.05	1.881.996.968.979	1.653.970.422.357
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.06	27.485.191.068	22.027.395.648
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 khác phải thu Nhà nước	152		3.544.882.489	267.105.403
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		18.369.800.247	14.599.768.170
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.305.373.217.450	1.366.679.900.715
I- Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Phải thu nội bộ dài hạn	212			
3. Phải thu dài hạn khác	213			
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		16.146.009.030	38.575.179.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.07	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 thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.08	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)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.09	671.621.594	21.982.448.340
III. Bất động sản đầu tư	240			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	1.278.803.429.973	1.313.154.055.847
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 chứng khoán dài hạn (*)	259		(150.284.111.363)	(157.265.347.719)
V. Tài sản dài hạn khác	260		10.423.778.447	14.950.664.960
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	10.423.778.447	14.950.664.960
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		4.289.743.723.774	4.366.536.074.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		1.810.502.881.867	1.796.151.715.739
I. Nợ ngắn hạn	310		947.154.118.036	784.467.020.142
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	224.982.560.017	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	83.333.943.949	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	348.424.295.986	329.190.101.341
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	319		549.291.860	764.020.233
II. Nợ dài hạn	320		863.348.763.831	1.011.684.695.597
1. Phải trả dài hạn khác	323	V.18		83.355.216.800
2. Vay và nợ dài hạn	324	V.19	700.393.587.424	757.877.438.983
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	325		11.395.773.115	15.266.242.779
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	326			
5. Doanh thu chưa thực hiện	327		151.559.403.292	155.185.797.035
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		2.479.240.841.907	2.570.384.358.703
I. Vốn chủ sở hữu	410		2.479.240.841.907	2.570.384.358.703
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	V.20	1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		744.048.581.707	835.035.951.707
3. Cổ phiếu quỹ	413			
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415			
5. Quỹ đầu tư phát triển	416		75.286.816.176	75.286.816.176
6. Quỹ dự phòng tài chính	417		75.286.816.177	75.286.816.177
7. Lợi nhuận chưa phân phối	419		154.662.757.847	284.796.594.643
II. Nguồn kinh phí	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.289.743.723.774	4.366.536.074.442

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài 2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công 3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược 4. Nợ khó đòi đã xử lý 5. Ngoại tệ các loại USD EUR			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

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

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng



Nguyễn Quang Tiến



Trần Minh Phú

Mẫu số: B 02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013		Năm 2012	
			Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.01	364.283.834.241	555.185.155.792	49.885.496.111	147.739.894.688
2. Các khoản giảm trừ	3	VI.02	275.791.404.241	278.749.486.864	2.111.170.596	3.739.074.089
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.03	88.492.430.000	276.435.668.928	47.774.325.515	144.000.820.599
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	60.217.135.045	209.816.198.365	42.296.612.248	89.686.026.345
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		28.275.294.955	66.619.470.563	5.477.713.267	54.314.794.254
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.05	15.690.044.926	33.288.139.572	4.338.622.807	41.556.549.643
7. Chi phí tài chính	22	VI.06	13.682.180.622	17.732.855.035	42.058.184.374	44.170.494.211
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		886.443.455	1.553.067.287	253.027.667	2.407.766.584
8. Chi phí bán hàng	24		132.586.387	1.419.312.005	492.741.398	3.208.886.786
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.252.041.020	34.053.867.728	11.466.570.953	37.346.113.261
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		20.898.531.852	46.701.575.367	(44.201.160.651)	11.145.849.639
11. Thu nhập khác	31	VI.07	5.466.168.461	6.473.442.479	4.764.359.713	5.514.079.372
12. Chi phí khác	32	VI.08	168.860.909	237.911.740	21.604.639	1.323.847.012
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		5.297.307.552	6.235.530.739	4.742.755.074	4.190.232.360
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		26.195.839.404	52.937.106.106	(39.458.405.577)	15.336.081.999
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		6.461.203.251	11.273.274.566	(10.215.894.240)	882.069.154
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(3.870.469.664)	(3.870.469.664)	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		23.605.105.817	45.534.301.204	(29.242.511.337)	14.454.012.845
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng


Kế toán trưởng
Nguyễn Quang Tín


Tổng Giám đốc
Trần Minh Đức



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		222.676.466.014	207.098.715.439
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(316.683.445.858)	(284.637.551.784)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(33.437.757.181)	(36.485.449.563)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(121.631.445.544)	(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		123.152.494.821	94.910.491.996
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(78.140.339.965)	(25.028.508.714)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SX kinh doanh	20		(209.653.817.012)	(197.225.314.303)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XDTSCĐ và TS dài hạn khác	21		(63.636.364)	(55.076.727)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TS dài hạn khác	22		566.545.455	3.954.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.337.406.904)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị 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		8.345.725.000	3.360.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		18.426.799.438	52.086.896.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(55.389.413.839)	141.122.345.698
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	44.474.418.095
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	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. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(55.418.467.150)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		47.900.241.308	66.052.184.696
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(217.142.989.543)	9.949.216.091
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		250.278.743.823	240.323.466.387
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	6.061.345
Tiền tồn cuối kỳ	70		33.135.754.280	250.278.743.823

Lập, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc


PHÓ GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Lê Thành Hưng


Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Hải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2013

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1- Hình thức sở hữu vốn:

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

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

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

2- Lĩnh vực kinh doanh:

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

3- Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp, đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, công trình cấp, thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế điện.
- Lắp đặt các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình.
- Tư vấn đầu tư.
- Quản lý dự án.
- Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư thiết bị phục vụ cho xây dựng, xe máy thi công, dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghệ khác.
- Mua bán các mặt hàng trang trí nội thất, ngoại thất.
- Mua bán xe máy, thiết bị thi công.
- Mua bán xăng dầu và các sản phẩm của chung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

4- Tổng số nhân viên:

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

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

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

2- **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán:** Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III- CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1- **Chế độ kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

3- **Hình thức kế toán áp dụng:** Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Chứng từ ghi sổ.

IV- CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG:

1- Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế (hoặc tỷ giá bình quân liên ngân hàng) tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

2- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 06 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
- Quyền SD đất	50 năm

4- Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7- Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

8- Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

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

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

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

Doanh thu bán hàng:

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	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
Cộng	33.135.754.280	250.278.743.823
2- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	634.352.801.269	438.877.632.278
Phải thu khách hàng khác	215.882.113.702	455.945.450.536
Cộng	850.234.914.971	894.823.082.814
3- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	6.451.990.359	438.877.632.278
Các nhà cung cấp khác	44.734.738.678	455.945.450.536
Cộng	51.186.729.037	894.823.082.814
4- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	36.218.688.194	37.154.292.096

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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
Cộng	140.330.947.989	112.621.843.253
5- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu:	2.159.488.851	4.204.890.226
Chi phí SX, KD dở dang:	1.876.905.114.500	1.645.302.139.351
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án CSHT khu Trung tâm Chí Linh, Vũng Tàu</i>	<i>85.664.847.367</i>	<i>78.813.754.723</i>
<i>Dự án khu đô thị du lịch sinh thái Đại Phước</i>	<i>684.743.306.559</i>	<i>557.788.414.370</i>
<i>Dự án khu đô thị trục đường 51B, Vũng Tàu</i>	<i>1.431.375.765</i>	<i>1.196.507.370</i>
<i>Dự án chung cư B13 - Vũng Tàu Gateway</i>	<i>3.055.270.602</i>	<i>2.582.476.269</i>
<i>Dự án tổ hợp KS, văn phòng - Phoenix (GĐ 1)</i>	<i>105.482.022.774</i>	<i>82.358.417.489</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GĐ 1)</i>	<i>51.937.021.458</i>	<i>49.953.819.694</i>
<i>Dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên</i>	<i>465.191.094.305</i>	<i>446.017.052.477</i>
<i>Dự án khu dân cư P4 Hậu Giang</i>	<i>101.358.093.667</i>	<i>99.665.713.801</i>
<i>Dự án khu biệt thự An Sơn, Tp. Đà Lạt</i>	<i>134.167.008.817</i>	<i>110.891.075.745</i>
<i>Dự án khu du lịch Long Tân, Nhơn Trạch</i>	<i>5.281.011.218</i>	<i>3.357.965.764</i>
<i>Dự án khu dân cư du lịch Phương Nam, Long Điền</i>	<i>231.156.302</i>	<i>231.156.302</i>
<i>Dự án khu dân cư Hiệp Phước, Nhơn Trạch</i>	<i>30.328.244.882</i>	<i>30.328.155.232</i>
<i>Dự án Thủy Tiên Resort, Tp. Vũng Tàu</i>	<i>90.978.310.332</i>	<i>70.152.013.096</i>
<i>Dự án KCN Thành Thới, Mô Cày Nam, Bến Tre</i>	<i>16.331.990</i>	<i>16.331.990</i>
<i>Dự án khu nhà ở số 1 phí đông đường 3/2</i>	<i>90.055.452.352</i>	<i>90.055.442.352</i>
<i>Tổng thầu thi công Bệnh viện Bà Rịa</i>	<i>369.565.828</i>	<i>1.765.220.041</i>
<i>Chi phí dở dang khác</i>	<i>26.615.000.282</i>	<i>20.128.622.636</i>
Hàng hóa bất động sản	2.932.365.628	4.463.392.780
Hàng gửi đi bán		
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.881.996.968.979	1.653.970.422.357
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.881.996.968.979	1.653.970.422.357

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

6- Tài sản ngắn hạn khác:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	4.647.386.852	3.835.076.766
<i>Chi phí bán hàng chờ phân bổ</i>	4.647.386.852	3.835.076.766
<i>Chi phí chờ phân bổ khác</i>		
b) Thuế GTGT còn được khấu trừ	923.121.480	3.325.445.309
c) Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước:	3.544.882.489	267.105.403
<i>Thuế môn bài</i>		
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>	3.544.882.489	267.105.403
d) Tài sản ngắn hạn khác:	18.369.800.247	14.599.768.170
<i>Tạm ứng</i>	18.369.800.247	14.599.768.170
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>		
Cộng	27.485.191.068	22.027.395.648

7- Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	11.047.279.836	68.432.380	16.938.837.953	2.600.090.543	271.318.182	30.925.958.894
Tăng trong kỳ			911.590.916		63.636.364	975.227.280
- <i>Mua trong kỳ</i>			911.590.916		63.636.364	975.227.280
- <i>Đầu tư XDDB hoàn thành</i>						
- <i>Tăng khác</i>						
Giảm trong kỳ		(34.352.380)	(1.138.114.200)	(826.871.366)		(1.999.337.946)
- <i>Thanh lý, nhượng bán</i>			(1.138.114.200)	(146.984.000)		(1.285.098.200)
- <i>Chuyển sang công cụ dụng cụ</i>		(34.352.380)		(679.887.366)		(714.239.746)
- <i>Giảm khác</i>						
Số dư cuối kỳ	11.047.279.836	34.080.000	16.712.314.669	1.773.219.177	334.954.546	29.901.848.228
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.328.462.363	65.537.080	9.105.688.688	2.165.983.544	209.586.735	14.875.258.410
Tăng trong kỳ	337.905.348	681.252	1.301.789.119	191.799.452	55.324.246	1.887.499.417
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	337.905.348	681.252	1.301.789.119	191.799.452	55.324.246	1.887.499.417

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Tăng khác

Giảm trong kỳ	(32.138.332)	(1.029.214.200)	(748.338.599)	(1.809.691.131)
---------------	--------------	-----------------	---------------	-----------------

- Thanh lý, nhượng bán		(1.029.214.200)	(146.984.000)	(1.176.198.200)
------------------------	--	-----------------	---------------	-----------------

- Chuyển sang công cụ dụng cụ	(32.138.332)		(601.354.599)	(633.492.931)
-------------------------------	--------------	--	---------------	---------------

- Giảm khác

Số dư cuối kỳ	3.666.367.711	34.080.000	9.378.263.607	1.609.444.397	264.910.981	14.953.066.696
---------------	---------------	------------	---------------	---------------	-------------	----------------

Giá trị còn lại của TSCĐ HH

- Tại ngày đầu kỳ	7.718.817.473	2.895.300	7.833.149.265	434.106.999	61.731.447	16.050.700.484
-------------------	---------------	-----------	---------------	-------------	------------	----------------

- Tại ngày cuối kỳ	7.380.912.125		7.334.051.062	163.774.780	70.043.565	14.948.781.532
--------------------	---------------	--	---------------	-------------	------------	----------------

8- Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hoá	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						-
Số dư đầu năm	624.157.000	-	-	-	-	624.157.000
- Mua trong kỳ						-
- Tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp						-
- Tăng khác						-
- Giảm khác						-
- Thanh lý, nhượng bán						
Số dư cuối kỳ	624.157.000	-	-	-	-	624.157.000
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	82.125.916					82.125.916
- Khấu hao trong kỳ	16.425.180					16.425.180
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác						
Số dư cuối kỳ	98.551.096					98.551.096
Giá trị còn lại của TSCĐVH						
- Tại ngày đầu kỳ	542.031.084					542.031.084
- Tại ngày cuối kỳ	525.605.904					525.605.904

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

9- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
DA Siêu thị Coopmart TT Chí Linh		21.310.826.746
DA Xi măng Nghi Sơn Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
DA mỏ đá Soklu-Gia Kiệm, Thống Nhất	<u>222.062.503</u>	<u>222.062.503</u>
Cộng	<u>671.621.594</u>	<u>21.982.448.340</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	31/12/2013			01/01/2013		
	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá trị	Số lượng CP	Tỷ lệ	Giá trị
10- Đầu tư tài chính dài hạn:						
10.1- Đầu tư vào công ty con			275.408.131.420			352.502.203.934
Công ty CP ĐTPTXD – DIC Số 1	775.100	51,67%	7.751.000.000	775.100	51,67%	7.751.000.000
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	7.745.373	68,58%	75.389.000.000	7.745.373	68,58%	75.389.000.000
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	8.339.982	94,77%	83.399.820.000	8.339.982	94,77%	83.399.820.000
Công ty CP DIC xây dựng Cửu Long				765.000	51,00%	9.104.265.000
Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền trung	1.985.794	66,19%	19.857.940.000	1.985.794	66,19%	19.857.940.000
Công ty CP ĐTPTXD Hà Nam	6.801.037	87,80%	68.010.371.420	6.075.018	87,80%	60.750.178.934
Công ty Cổ phần Sông Đà DIC	1.100.000	55,00%	11.000.000.000	1.100.000	55,00%	11.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC				10.350.000	57,50%	75.250.000.000
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	-	100,00%	10.000.000.000	-	100,00%	10.000.000.000
10.2- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết			939.833.425.047			909.849.214.763
+ Công ty liên kết			846.449.337.533			835.532.375.227
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Bê tông	1.259.994	36,00%	17.982.564.000	1.259.994	36,00%	17.982.564.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2	1.050.000	41,67%	11.963.025.000	1.050.000	41,67%	11.963.025.000
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng Hội An	899.100	29,97%	10.401.226.893	899.100	29,97%	10.401.226.893
Công ty CP Xi măng Bình Dương	527.790	29,34%	6.502.900.000	527.790	29,34%	6.502.900.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty CP Bất động sản Đại Phước DIC	481.500	42,67%	4.815.000.000	481.500	42,67%	4.815.000.000
Công ty CP DTPT - DIC Phương Nam	16.240.000	41,00%	162.400.000.000	13.940.000	41,00%	139.400.000.000
Công ty CP Vina Đại Phước	45.080.000	28,00%	450.800.000.000	45.080.000	28,00%	450.800.000.000
Công ty CP Phát triển ĐCT Biên Hòa - Vũng Tàu		25,00%	23.772.175.000		25,00%	22.772.175.000
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	8.622.034	22,00%	86.220.344.334	8.622.034	22,00%	86.220.344.334
Công ty TNHH J&D Đại An		25,00%			25,00%	42.345.000.000
Công ty CP Cầu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	1.308.100	33,57%	13.081.000.000	1.308.100	33,57%	13.081.000.000
Công ty CP DTPTXD Phước An				525.000	35,00%	5.250.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Anh em DIC	7.350.000	40,83%	34.511.962.306			
Công ty CP DTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	2.399.914	32,00%	23.999.140.000	2.399.914	32,00%	23.999.140.000
+ Liên doanh			93.384.087.514			74.316.839.536
Dự án Xuân Thới Thượng – DIC Intraco		40,00%	3.000.000.000		40,00%	3.000.000.000
Dự án khu dân cư xã Hiệp Phước-Nhon Trạch		37,76%	10.384.087.514		37,76%	10.384.087.514
CN Công ty CP Đầu tư xây dựng ATA		80,00%	80.000.000.000		80,00%	60.932.752.022
10.3 - Đầu tư dài hạn khác			213.845.984.869			208.067.984.869
+ Cổ phiếu			211.845.984.869			206.067.984.869
Công ty CP DIC số 4	727.600	14,55%	7.369.504.500	727.600	14,55%	7.369.504.500
Công ty CP Đầu tư và thương mại DIC	1.452.548	8,80%	22.488.136.949	1.452.548	8,80%	22.488.136.949

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty CP Xi măng FICO Tây Ninh	6.800.000	10,00%	68.000.000.000	6.800.000	10,00%	68.000.000.000
Công ty CP DIC Đồng Tiến	500.000	10,00%		500.000	10,00%	5.625.000.000
Công ty CP Tài chính Sông Đà	2.400.000	4,80%	24.000.000.000	2.400.000	4,80%	24.000.000.000
Công ty CP ĐTPTXD Thanh Bình	143.000	10,40%	1.240.000.000	143.000	10,40%	1.240.000.000
Công ty CP Đầu tư và xây lắp khí PVID	49.656	0,23%	459.780.000	49.656	0,23%	459.780.000
Công ty TNHH Đại Phước K&D		10,00%			10,00%	35.091.000.000
Công ty CP Sông Đà Hà Nội	600.000	15,00%	6.000.000.000	600.000	15,00%	6.000.000.000
Công ty CP Cao su Phú Riềng Kratie	2.000.000	5,00%	20.000.000.000	2.000.000	5,00%	20.000.000.000
Công ty CP Sông Đà 25	428.300	9,86%	4.038.063.420	428.300	9,86%	4.038.063.420
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 tài chính dài hạn khác			11.756.500.000			11.756.500.000
+ Công trái, trái phiếu			2.000.000.000			2.000.000.000
Trái phiếu NH NN&PTNT Đồng Nai			2.000.000.000			2.000.000.000
10.4 - Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn			(150.284.111.363)			(157.265.347.719)
Giá trị thuần của đầu tư tài chính dài hạn			1.278.803.429.973			1.313.154.055.847

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

11- Chi phí trả trước dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ	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 chờ phân bổ dài hạn khác	1.198.039.992	1.224.274.444
Cộng	10.423.778.447	14.950.664.960
12- Các khoản vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn cá nhân	100.000.000	100.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng		
Vay dài hạn đến hạn trả	224.882.560.017	64.080.000.000
Nợ thuê tài chính đến hạn trả		
Trái phiếu phát hành đến hạn trả		
Cộng	224.982.560.017	64.180.000.000
13- Phải trả người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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
Cộng	100.081.812.743	51.543.540.397
14- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước của các bên có liên quan		
Trả trước của khách hàng khác	154.916.664.593	223.534.069.576
Cộng	154.916.664.593	223.534.069.576
15- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế GTGT	334.366.740	334.366.740
Thuế TNDN	82.935.788.445	77.252.303.178
Thuế thu nhập cá nhân	63.788.764	30.492.477
Tiền thuê đất		
Các loại thuế khác		
Cộng	83.333.943.949	77.617.162.395
16- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thù lao HĐQT, Ban KS		221.960.000
Lãi trái phiếu phải trả	13.890.625.000	13.781.250.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Lãi vay phải trả	15.080.926.119	17.211.450.278
Phí kiểm toán báo cáo tài chính, khác	363.636.364	363.636.364
Cộng	29.335.187.483	31.356.336.642

17- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tài sản thừa chờ xử lý		
Kinh phí công đoàn	568.141.002	870.141.082
Bảo hiểm xã hội	-	7.826.646
Bảo hiểm y tế	-	245.552
Bảo hiểm thất nghiệp	-	
Nhận ký quỹ, ký cược	320.000.000	
Phải trả về cổ phần hóa	34.322.722.979	34.322.722.979
Cổ tức phải trả	74.310.830.080	513.021.430
Các khoản phải trả, phải nộp khác	238.902.601.925	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 P4 Hậu Giang	8.178.631.871	8.638.978.214
Lệ phí trước bạ, kinh phí bảo trì chung cư	25.210.084.876	24.138.033.724
Công ty CP Đầu tư phát triển xây dựng (DIC) số 2	8.000.000.000	8.000.000.000
Công ty CP DIC số 4	8.105.425.409	8.105.425.409
Công ty CP Bất động sản DIC	1.354.382.985	1.354.382.985
Tiền sử dụng đất DA Chí Linh	2.205.528.590	2.205.528.590
Công ty TNHH Phước An	69.769.781.976	99.884.344.600
Các khoản phải trả khác	4.790.853.483	2.612.825.692
Cộng	348.424.295.986	329.190.101.341

18 Phải trả dài hạn khác:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả khác		83.355.216.800
Cộng		83.355.216.800

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

19- Các khoản vay và nợ dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
19.1- Vay dài hạn	350.393.587.424	407.877.438.983
Vay ngân hàng	575.276.147.441	471.957.438.983
Vay đối tượng khác		
Nợ dài hạn chuyển sang đến hạn trả	(224.882.560.017)	(64.080.000.000)
19.2- Nợ dài hạn	350.000.000.000	350.000.000.000
Thuê tài chính		
Trái phiếu phát hành	350.000.000.000	350.000.000.000
Nợ dài hạn khác		
Cộng	700.393.587.424	757.877.438.983

20- Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu ngân quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
A	1	2	3	5	6	7	9
Số dư đầu năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)		70.184.288.887	70.184.288.888	290.052.696.794
- Lãi trong năm trước							13.112.996.089
- Thương CP và chia cổ tức							
- Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				
- Bán cổ phiếu quỹ		(11.506.868.874)	55.981.286.969				
- Chia cổ tức năm trước							
- Trích các quỹ					5.102.527.289	5.102.527.289	(18.369.098.240)
- Biến động khác							
Số dư cuối năm trước	1.299.978.180.000	835.035.951.707			75.286.816.176	75.286.816.177	284.796.594.643
- Tăng vốn trong kỳ	129.977.690.000						(38.990.320.000)
- Lãi (lỗ) trong kỳ							45.534.301.204
- Trích các quỹ							(6.680.000.000)
- Mua cổ phiếu quỹ							
- Bán cổ phiếu quỹ							
- Chia cổ tức, cổ phiếu thưởng		(90.987.370.000)					(129.997.818.000)
- Biến động khác							
Số dư cuối kỳ	1.429.955.870.000	744.048.581.707			75.286.816.176	75.286.816.177	154.662.757.847

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Chỉ tiêu	Theo Đăng ký kinh doanh		Thực góp
	SL cổ phiếu	Giá trị vốn góp	Số cuối kỳ (31/12/2013)
+ Đại diện vốn nhà nước	81.111.291	811.112.910.000	811.112.910.000
Ông Nguyễn Thiện Tuấn	23.911.291	239.112.910.000	239.112.910.000
Ông Đỗ Doãn Chiến	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Lê Văn Tàng	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Lê Minh Tuấn	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
Ông Trần Minh Phú	14.300.000	143.000.000.000	143.000.000.000
+ Các cổ đông khác	61.884.296	618.842.960.000	618.842.960.000
Cộng	142.995.587	1.429.955.870.000	1.429.955.870.000

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

	31-12-2013	01/01/2013
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.299.978.180.000	1.299.978.180.000
+ Nhận bàn giao vốn từ công ty nhà nước		
+ Vốn góp tăng trong kỳ	129.977.690.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
- Lợi nhuận được chia trong kỳ		

d- Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (31/12/2013)	Số đầu năm (01/01/2013)
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	142.995.587	129.997.818
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	142.995.587	129.997.818
+ Cổ phiếu phổ thông	142.995.587	129.997.818
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ 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: 10.000 đ/CP		

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		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
1- Doanh thu	364.283.834.241	555.185.155.792	49.885.496.111	147.739.894.688
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	1.652.675.930	1.652.675.930		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	972.709.885	3.928.409.743	984.321.661	3.937.602.643
Doanh thu xây lắp	60.123.357.293	155.445.119.434	33.012.346.493	52.468.906.111
Doanh thu kinh doanh bất động sản	301.535.091.133	394.158.950.685	14.744.125.431	90.188.683.408
Khác		-	1.144.702.526	1.144.702.526
2- Giảm trừ Doanh thu	275.791.404.241	278.749.486.864	2.111.170.596	3.739.074.089
Hàng bán bị trả lại	275.791.404.241	278.749.486.864	2.111.170.596	3.739.074.089
Giảm giá hàng bán		-		
Thuế tiêu thụ đặc biệt		-		
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.492.430.000	276.435.668.928	47.774.325.515	144.000.820.599
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	60.217.135.045	209.816.198.365	42.296.612.248	89.686.026.345
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	1.778.353.749	1.778.353.749		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	722.279.164	3.044.571.199	774.097.345	3.096.389.381
Doanh thu xây lắp	60.123.357.293	155.445.119.434	33.141.935.992	53.342.270.764
Doanh thu kinh doanh bất động sản	(2.406.855.161)	49.548.153.983	7.235.876.385	32.102.663.674
Khác		-	1.144.702.526	1.144.702.526

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	15.690.044.926	33.288.139.572	4.338.622.807	41.556.549.643
Lãi tiền gửi, cho vay	5.827.132.580	11.923.124.670	3.663.603.178	25.123.286.983
Bán hàng trả chậm	593.312.346	1.626.127.396	155.030.037	2.963.673.910
Chênh lệch tỷ giá		-	6.061.345	6.061.345
Hoàn nhập dự phòng tài chính		2.803.412.944		
Cổ tức	727.600.000	8.393.474.562	263.832.357	13.213.431.515
Lãi trái phiếu	208.000.000	208.000.000	250.095.890	250.095.890
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	8.334.000.000	8.334.000.000		

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	13.682.180.622	17.732.855.035	42.058.184.374	44.170.494.211
Lãi vay	886.443.455	1.553.067.287	253.027.667	2.407.766.584
Chiết khấu thanh toán	9.929.389	83.005.770	133.152.891	205.300.413
Dự phòng tài chính	(4.709.522.612)	(4.177.823.412)	41.132.003.816	40.468.643.095
Chênh lệch tỷ giá	16.959.065.390	16.959.065.390		
Nhượng bán các khoản đầu tư tài chính	536.265.000	3.315.540.000	540.000.000	540.000.000
Chi phí tài chính khác		-		548.784.119

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	5.466.168.461	6.473.442.479	4.764.359.713	5.514.079.372
Thanh lý tài sản	108.900.000	288.536.365		349.409.090
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hàng tồn kho	2.933.659.269	2.933.659.269	3.793.792.790	3.793.792.790
Thu do chi hộ	52.632.623	104.513.751	11.627.542	11.627.542
Phạt vi phạm hợp đồng	2.357.554.244	3.126.126.806	625.615.000	871.460.000
Thu nhập khác	13.422.325	20.606.288	333.324.381	487.789.950

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	168.860.909	237.911.740	21.604.639	1.323.847.012
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	118.900.000	118.900.000		
Chi hộ	49.960.909	103.817.117	11.627.543	11.627.543
Thủ lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành		-		90.000.000
Chi phí khác		15.194.623	9.977.096	1.222.219.469

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1- Thông tin về giao dịch các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch
Công ty CP ĐPTXĐ số 1	Công ty con	Mua sản phẩm	45.177.199.559
		Lãi vay nội bộ	
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	1.520.799.088
		Lãi vay nội bộ	472.001.049
		Cổ tức	1.316.713.410
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	808.542.000
		Lãi vay nội bộ	525.600.749
Công ty CP ĐPTXĐ Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay nội bộ	485.512.291
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	1.520.799.088
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	908.098.997
		Bán sản phẩm	31.469.790.000
Công ty CP ĐPTXĐ Bê tông	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	
		Bán sản phẩm	332.217.601
		Cổ tức	2.519.988.000
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	68.839.884.012
Công ty CP Xây dựng Hội An	Công ty liên kết	Cổ tức	2.247.750.000
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	907.500.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty CP ĐTPTXD số 1	Công ty con	Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp	(7.127.927.409)
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Cho vay	2.718.020.111
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp	3.784.955.835
		Phải thu khách hàng	1.817.943.523
		Cho vay	4.320.006.149
		Lãi vay nội bộ	2.177.449.204
		Phải thu khác	857.147.000
Công ty CP ĐTPTXD khoáng sản miền trung	Công ty con	Cho vay	3.205.000.000
		Lãi vay nội bộ	920.332.286
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Cho vay	8.213.045.906
		Trả trước mua sản phẩm Phải trả nhà cung cấp	(2.290.303.160)
		Phải thu khách hàng	
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp	(1.936.282.647)
		Phải thu khách hàng	31.469.790.000
Công ty CP ĐTPTXD Bê tông	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	166.285.763
		Phải trả nhà cung cấp	
Công ty CP DIC số 2	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp	45.525.259.556
		Cho vay	830.095.640
Công ty CP ĐTPTXD Hội An	Công ty liên kết	Phải thu khác	289.962.972
Công ty CP Gạch men anh em DIC	Công ty con	Cho vay	10.000.000.000
		Lãi vay nội bộ	2.927.595.004
		Phải thu khác	1.134.100
Công ty CP ĐTPTXD DL thể thao Vũng Tàu	Công ty liên kết	Phải trả nhà cung cấp	(220.000.000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Công ty CP Vina Đại Phước	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	253.449.927.704
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	184.855.221.049
Công ty TNHH J&D Đại An	Công ty liên kết	Phải thu khách hàng	93.082.175

Người lập biểu



Lê Thành Hưng

Kế toán trưởng



Nguyễn Quang Tín

Vũng tàu, ngày 12 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Minh Phú