

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho Kỳ kế toán từ 01/01/2013 đến 31/12/2013

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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.147.219.742.566	3.372.636.050.307
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	40.107.565.443	260.287.492.979
1. Tiền	111		40.107.565.443	194.787.492.979
2. Các khoản tương đương tiền	112			65.500.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2		
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	1.109.238.442.298	1.174.465.567.306
1. Phải thu khách hàng	131		918.613.908.355	1.004.788.203.378
2. Trả trước cho người bán	132		60.244.457.378	75.909.107.255
3. Các khoản phải thu khác	135		131.475.490.572	96.625.705.380
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	139		(1.095.414.007)	(2.857.448.707)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	1.963.060.349.503	1.903.370.204.837
1. Hàng tồn kho	141		1.963.060.349.503	1.903.400.740.215
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149			(30.535.378)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	34.813.385.322	34.512.785.185
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6.855.220.646	7.960.556.591
2. Thuế và khoản khác phải thu Nhà nước	261		2.028.667.331	
3. Tài sản ngắn hạn khác	158		25.929.497.345	26.552.228.594
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.482.686.478.786	1.718.285.744.165
I. Tài sản cố định	220		296.374.341.140	571.607.014.712
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	200.473.900.447	423.301.321.281
- Nguyên giá	222		346.863.886.931	643.290.170.017
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(146.389.986.484)	(219.988.848.736)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.7	217.764.131	246.525.431
- Nguyên giá	225		287.612.999	287.612.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(69.848.868)	(41.087.568)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	9.542.807.067	9.775.809.506
- Nguyên giá	228		10.162.381.316	10.390.573.213
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(619.574.249)	(614.763.707)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	86.139.869.495	138.283.358.494
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	1.125.318.444.958	1.073.759.356.906
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		942.186.456.859	898.738.752.297
2. Đầu tư dài hạn khác	258		221.158.774.337	216.930.845.246
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(38.026.786.238)	(41.910.240.637)
III. Tài sản dài hạn khác	270		60.993.692.688	72.919.372.547
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.11	30.960.284.680	41.144.060.386
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		29.241.166.382	31.072.149.142
3. Tài sản dài hạn khác	268		792.241.626	703.163.019
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		4.629.906.221.352	5.090.921.794.472

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.223.498.770.796	2.535.514.310.919
I. Nợ ngắn hạn	310		1.164.830.774.634	1.252.794.643.770
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.12	303.931.577.430	287.661.146.665
2. Phải trả người bán	312		178.286.195.098	175.154.550.146
3. Người mua trả tiền trước	313		165.236.412.635	243.093.804.122
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	89.812.289.521	84.027.157.666
5. Phải trả người lao động	315		16.629.717.953	19.160.824.690
6. Chi phí phải trả	316	V.14	40.518.126.102	41.900.842.470
7. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15	370.087.150.740	401.159.616.846
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		329.305.155	636.701.165
II. Nợ dài hạn	330	V.16	1.058.667.996.162	1.282.719.667.149
1. Phải trả dài hạn khác	333		1.960.000.000	86.009.516.800
2. Vay và nợ dài hạn	334		710.439.911.897	838.254.911.512
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		11.395.773.115	15.266.242.779
4. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
5. Doanh thu chưa thực hiện	338		334.872.311.150	343.188.996.058
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.364.284.222.021	2.456.651.288.954
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	2.364.284.222.021	2.456.651.288.954
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.429.955.870.000	1.299.978.180.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		744.048.581.707	835.035.951.707
3. Cổ phiếu ngân quỹ	413			
4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	415			
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		76.615.405.213	77.393.977.882
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		75.995.687.280	76.051.669.177
7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	418			
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		37.668.677.821	168.191.510.188
C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	500		42.123.228.535	98.756.194.599
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	510		4.629.906.221.352	5.090.921.794.472

Vũng Tàu, ngày 13 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng



Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: VND

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.25	458.295.454.306	994.742.840.880	230.565.188.119	790.587.898.719
2. Các khoản giảm trừ	3		275.870.204.990	280.644.028.286	2.419.485.562	5.232.624.834
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10		182.425.249.316	714.098.812.594	228.145.702.557	785.355.273.885
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	139.616.502.977	557.884.209.707	194.015.736.454	604.929.422.338
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42.808.746.339	156.214.602.887	34.129.966.103	180.425.851.547
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	16.083.212.144	26.977.480.424	9.148.880.965	37.421.804.873
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	15.994.201.412	37.256.144.775	48.204.372.666	64.679.922.344
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		3.328.419.830	24.866.589.970	20.691.208.282	53.499.569.681
8. Chi phí bán hàng	24		14.411.118.999	71.667.406.053	20.660.518.360	77.568.867.011
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		15.201.665.430	61.470.927.203	20.856.506.891	72.985.303.324
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		13.284.972.642	12.797.605.280	(46.442.550.849)	2.613.563.741
11. Thu nhập khác	31		20.991.871.072	30.832.765.955	6.848.114.536	12.057.537.958
12. Chi phí khác	32		10.449.787.344	14.557.248.813	5.319.676.185	11.185.801.955
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		10.542.083.728	16.275.517.142	1.528.438.351	871.736.003
14. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	50		-	18.923.875.394	1.791.875.000	2.645.969.519
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (60=30+40+50)	60		23.827.056.370	47.996.997.816	(43.122.237.498)	6.131.269.263
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	61	VI.30	7.653.210.923	13.674.271.366	(10.401.630.105)	1.715.338.568
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	62	VI.30	(3.870.469.664)	(2.039.486.904)	(807.984.470)	(319.383.205)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	70		20.044.315.111	36.362.213.354	(31.912.622.923)	4.735.313.900
18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	71		(605.311.755)	(9.114.573.273)	(11.073.297.028)	(18.516.230.919)
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	72		20.649.626.866	45.476.786.627	(20.839.325.895)	23.251.544.819
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	80					

Vũng Tàu, ngày 13 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng



Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chi 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		618.617.152.348	855.252.213.199
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(568.770.795.368)	(765.685.033.743)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(87.959.195.263)	(117.519.843.635)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(131.688.836.264)	(162.711.708.394)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(6.541.479.126)	(12.182.403.484)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		208.386.860.859	160.250.195.298
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(215.835.150.670)	(171.819.553.018)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	08		(183.791.443.484)	(214.416.133.777)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(17.299.848.412)	(9.251.672.167)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		2.592.318.167	1.257.342.929
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(32.507.406.904)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.500.000.000	113.103.395.928
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(44.483.247.978)	(23.533.146.199)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		11.311.795.909	3.360.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.518.856.157	50.445.929.468
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.367.533.061)	135.381.849.959
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của CSH và thu từ bán cổ phiếu quỹ	31		642.000.000	44.906.418.095
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại CP của DN đã phát hành	32		-	(1.625.068.313)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		312.091.537.917	291.265.615.625
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(236.336.021.758)	(248.989.546.840)
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)	(558.001.986)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		20.979.049.009	84.999.416.581
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(220.179.927.536)	5.965.132.763
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		260.287.492.979	254.316.555.535
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	5.804.681
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		40.107.565.443	260.287.492.979

Vũng Tàu, ngày 13 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thành Hưng



Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2013

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng được thành lập 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“.

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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp. Ngày 14 tháng 05 năm 2013, công ty đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 7 về việc tăng vốn điều lệ từ 1.299.978.180.000 đồng lên 1.429.955.870.000 đồng

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm 2009 và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Thiện Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Minh Phú	Thành viên
Ông Lê Minh Tuấn	Thành viên
Ông Lê Văn Tàng	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Nguyễn Quang Tín	Thành viên (từ 25/04/2013)
Bà Phan Thị Mai Hương	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Don Di Lam	Thành viên (đến 25/04/2013)
Ông Đỗ Doãn Chiến	Thành viên (đến 25/04/2013)
Ông Phạm Ngọc Ánh	Thành viên (đến 25/04/2013)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Minh Phú	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Doãn Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Tàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Văn Tàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Hoàng Thị Hà	Trưởng ban (từ 01/7/2012)
Ông Nguyễn Trọng Nghĩa	Thành viên (từ 14/11/2012)
Ông Trần Văn Đạt	Thành viên (từ 25/04/2013)
Ông Nguyễn Văn Hoàn	Trưởng ban (đến 30/06/2012)
Ông Hồ Mạnh Hùng	Thành viên (đến 01/11/2012)
Ông Nguyễn Cao Cường	Thành viên (đến 25/4/2013)

Danh sách các công ty con được hợp nhất:

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp ; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới ; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.	51,67%
Công ty CP Du lịch và thương mại DIC	Kinh doanh khách sạn, du lịch ; Vận chuyển hành khách du lịch đường bộ ; Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành trong nước và nước ngoài ...	68,58%
Công ty CP Vật liệu xây dựng DIC	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng ; Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng	95,35%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hà Nam	Đầu tư kinh doanh phát triển các khu đô thị và khu công nghiệp ; đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới ; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải...	87,80%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Khoáng Sản Miền Trung	Khảo sát, thăm dò, chế biến khoáng sản phi kim loại làm vật liệu xây dựng, khai thác khoáng sản.....	66,19%
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Sản xuất bia tươi, kinh doanh bãi biển, kinh doanh nhà hàng	100%
Công ty CP Sông Đà DIC	Xây dựng, lắp đặt công trình, xây dựng và vận hành, quản lý các công trình đường bộ, đường sắt, cảng biển, nhà máy điện...	55,00%

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

Tên công ty	Ngành hoạt động	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Bê Tông	Sản xuất và kinh doanh bê tông thương phẩm, Kinh doanh và sửa chữa thiết bị, xe máy thi công xây dựng, đầu tư xây dựng	36,00%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng số 2	Đầu tư xây dựng, sản xuất và kinh doanh vật liệu, kinh doanh bất động sản	39,36%
Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An	Đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản, khách sạn du lịch	29,97%
Công ty CP Xi măng DIC Bình Dương	Sản xuất kinh doanh xi măng, san lấp mặt bằng, gia công chế tạo lắp ráp máy móc thiết bị cơ điện	29,34%
Công ty CP Bất động sản DIC	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản, tư vấn đầu tư, xây dựng	42,67%

Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, quán rượu, bia, quầy bar ; kinh doanh dịch vụ ăn uống ; mua bán đồ uống có cồn và đồ uống không có cồn	41,00%
Công ty CP Vina Đại Phước	Kinh doanh nhà, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, quản lý bất động sản...	28,00%
Công ty CP Đầu tư Việt Thiên Lâm	Tư vấn đầu tư, kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng	22,00%
Cty CP Cấu kiện bê tông DIC Tín Nghĩa	Sản xuất mua bán cấu kiện bê tông, vật liệu xây dựng	33,57%
Công ty CP Gạch Men Anh Em DIC	Sản xuất mua bán gạch men, khai thác khoáng sản	40,83%
Công ty CP ĐTPTXD Du lịch thể thao Vũng Tàu	Kinh doanh sân golf, thi công xây dựng công trình, dịch vụ, thương mại	26,27%
Công ty CP Phát triển ĐCT Biên Hòa – Vũng Tàu	Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, thủy điện, dân dụng, công nghiệp. sản xuất, lắp đặt, nhập khẩu thiết bị trong lĩnh vực giao thông	25,00%

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của 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

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 chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất

Các công ty con:

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

Các công ty liên kết và liên doanh

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

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

Các giao dịch bị loại trừ khi hợp nhất

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

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

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 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 sử dụng đất	50 năm

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

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

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là « tương đương tiền » ;

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh 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.

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

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

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

1. 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 tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính

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.

2. 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.

3. 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.

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

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

Doanh thu 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 cung cấp dịch vụ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1- Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Tiền mặt	5.374.068.830	7.262.049.796
- Tiền gửi ngân hàng	34.732.147.191	187.435.930.552
- Tiền đang chuyển	1.349.422	89.512.631
- Các khoản tương đương tiền	-	65.500.000.000
Cộng	40.107.565.443	260.287.492.979
-	-	-
2- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-
- Đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	-	-
- Đầu tư ngắn hạn khác	-	-
Cộng	-	-
-	-	-
3- Phải thu khách hàng	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Phải thu các bên liên quan	651.824.140.560	438.877.632.278
- Phải thu khách hàng khác	266.789.767.795	565.910.571.100
Cộng	918.613.908.355	1.004.788.203.378
-	-	-
4- Trả trước cho người bán	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Trả trước cho các bên liên quan	6.451.990.359	382.015.522
- Các nhà cung cấp khác	53.792.467.019	75.527.091.733
Cộng	60.244.457.378	75.909.107.255
-	-	-
5- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Phải thu khác từ các công ty liên quan	36.218.688.194	-
- Phải thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi NH	46.728.767	8.452.187.100
- Phải thu phí đền bù dự án Bắc Vũng Tàu	10.075.000.000	10.075.000.000
- Phải thu phí đền bù dự án Long Tân	26.619.655.600	26.619.655.600
- Phải thu khác	58.515.418.011	51.478.862.680
Cộng	131.475.490.572	96.625.705.380
-	-	-

6- Hàng tồn kho	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
- Hàng mua đang đi đường	1.326.166.677	2.077.424.645
- Nguyên liệu, vật liệu	9.673.523.289	84.871.108.219
- Công cụ, dụng cụ	817.744.295	7.572.041.920
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.915.660.414.753	1.720.446.728.308
- Thành phẩm	14.433.982.272	68.800.042.010
- Hàng hoá	15.603.521.827	15.170.002.333
- Hàng gửi đi bán	2.612.630.762	
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	
- Hàng hoá bất động sản	2.932.365.628	4.463.392.780
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.963.060.349.503	1.903.400.740.215
- Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho		(30.535.378)
- Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	1.963.060.349.503	1.903.370.204.837
	-	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:</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 (GD 1)</i>	<i>105.482.022.774</i>	<i>82.358.417.489</i>
<i>Dự án căn hộ cao cấp DIC - Phoenix (GD 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, Mỏ Cày Nam, Bến Tre</i>	<i>16.331.990</i>	<i>16.331.990</i>
<i>Dự án khu nhà ở số 1 phi đồng 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>65.370.300.535</i>	<i>95.273.211.593</i>
	-	-
7- Tài sản ngắn hạn khác:	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
a) Chi phí trả trước ngắn hạn	6.855.220.646	7.960.556.591
<i>Chi phí bán hàng chờ phân bổ</i>	<i>4.647.386.852</i>	<i>3.835.076.766</i>
<i>Chi phí chờ phân bổ khác</i>	<i>2.207.833.794</i>	<i>4.125.479.825</i>
b) Thuế GTGT còn được khấu trừ	-	

c) Các khoản thuế nộp thừa cho Nhà nước:	2.028.667.331	-
<i>Thuế giá trị gia tăng</i>	2.028.667.331	
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	-	
<i>Thuế thu nhập cá nhân</i>	-	
<i>Thuế tài nguyên</i>	-	
<i>Thuế môn bài</i>	-	
<i>Các khoản khác phải thu Nhà nước</i>	-	
d) Tài sản ngắn hạn khác:	25.929.497.345	26.552.228.594
<i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>	24.189.714	
<i>Tạm ứng</i>	25.567.813.631	24.835.640.774
<i>Ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i>	337.494.000	579.893.775
<i>Tài sản ngắn hạn khác</i>	-	1.136.694.045
Cộng	34.813.385.322	34.512.785.185

8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình						
Số dư đầu năm	231.302.145.126	332.892.338.874	50.337.400.168	12.436.756.804	16.321.529.045	643.290.170.017
Số tăng trong kỳ	12.422.048.752	1.969.346.953	963.190.916	774.671.342	725.461.499	16.854.719.462
- Mua trong kỳ	11.283.907.450	1.695.167.528	963.190.916	730.102.342	725.461.499	15.397.829.735
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.074.191.302					1.074.191.302
- Tăng khác	63.950.000	274.179.425		44.569.000		382.698.425
Số giảm trong kỳ	(55.073.414.471)	(231.101.926.560)	(19.221.493.377)	(4.247.161.024)	(3.637.007.116)	(313.281.002.548)
- Thanh lý, nhượng bán	(7.634.217.214)	(12.259.693.696)	(4.343.551.176)	(921.454.655)	(2.791.858.414)	(27.950.775.155)
- chuyển sang CCDC		(34.352.380)		(679.887.366)		(714.239.746)
- Giảm khác	(47.439.197.257)	(218.807.880.484)	(14.877.942.201)	(2.645.819.003)	(845.148.702)	(284.615.987.647)
Số dư cuối kỳ	188.650.779.407	103.759.759.267	32.079.097.707	8.964.267.122	13.409.983.428	346.863.886.931
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	52.823.640.168	124.081.865.037	25.823.545.424	10.403.553.631	6.856.244.476	219.988.848.736
Khấu hao trong kỳ	7.107.421.043	10.905.401.301	3.714.015.781	739.789.693	779.579.398	23.246.207.216
Tăng khác						
Thanh lý, nhượng bán	(1.935.127.064)	(7.337.029.835)	(2.361.970.395)	(420.241.172)	(2.576.138.459)	(14.630.506.925)
Chuyển sang CCDC	(476.073.359)	(936.821.028)	(524.445.390)	(2.222.686.131)	(413.188.929)	(4.573.214.837)
Giảm khác	(8.689.216.372)	(61.126.591.132)	(6.878.927.728)	(703.738.028)	(242.874.446)	(77.641.347.706)
Số dư cuối năm	48.830.644.416	65.586.824.343	19.772.217.692	7.796.677.993	4.403.622.040	146.389.986.484
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	178.478.504.958	208.810.473.837	24.513.854.744	2.033.203.173	9.465.284.569	423.301.321.281
Tại ngày cuối năm	139.820.134.991	38.172.934.924	12.306.880.015	1.167.589.129	9.006.361.388	200.473.900.447

Đơn vị tính: VND

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

**Phương tiện
vận tải**

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

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	9.789.329.500	285.412.900	315.830.813	10.390.573.213
Số tăng trong năm				
Mua trong năm				
Tăng khác				
Số giảm trong năm		144.091.900	84.099.997	228.191.897
Số dư cuối năm	9.789.329.500	141.321.000	231.730.816	10.162.381.316
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	347.690.678	178.088.226	88.984.803	614.763.707
Số khấu hao trong kỳ	74.560.956	15.978.673	16.527.937	107.067.566
Số tăng khác				
Số giảm trong kỳ		52.745.899	49.511.125	102.257.024
Số dư cuối kỳ	422.251.634	141.321.000	56.001.615	619.574.249
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	9.441.638.822	107.324.674	226.846.010	9.775.809.506
Tại ngày cuối kỳ	9.367.077.866		175.729.201	9.542.807.067

11- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Số đầu năm	83.918.218.982	131.626.820.055
Chi phí phát sinh trong kỳ	24.633.035.227	14.651.885.657
Kết chuyển vào tài sản cố định trong kỳ	(1.052.633.423)	(7.995.347.218)
Chuyển nhượng trong kỳ	(21.358.751.291)	
Số cuối kỳ	86.139.869.495	138.283.358.494
	-	-

Trong đó:

Dự án siêu thị Coopmart, Trung tâm Chí Linh	-	21.310.826.746
Dự án xi măng Nghi Sơn - Thanh Hóa	449.559.091	449.559.091
Dự án nhà máy gạch Anh Em DIC giai đoạn II	-	50.045.643.368
Cảng thông quan nội địa	38.600.671.832	38.441.914.698
Dự án khu du lịch sinh thái, vui chơi giải trí Ba Sao	21.201.618.331	4.319.343.966
Chi phí xây dựng dở dang khác	25.888.020.241	23.716.070.625
Cộng	86.139.869.495	138.283.358.494
	-	-

12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		31/12/2013		01/01/2012
		VND		VND

Tên công ty	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND	Tỷ lệ % quyền biểu quyết	Giá trị vốn góp VND
--------------------	---	------------------------------------	---	------------------------------------

Đầu tư vào công ty liên kết		848.802.369.345		824.421.912.761
Công ty Cp DIC Bê Tông	36,00	26.207.496.441	36,00	28.141.086.516
Công ty Cp DIC số 2	41,67	14.160.544.196	41,67	13.407.128.300
Công ty DIC Hội An	29,97	15.507.866.602	29,97	17.677.703.491
Công ty Cp Xi măng Bình Dương	29,34	5.627.602.092	29,34	5.627.602.092
Công ty Cp Bất động sản DIC	42,67	5.659.614.503	42,67	6.264.187.797
Công ty Cp Đầu tư phát triển DIC Phương Nam	41,00	162.864.647.590	41,00	139.868.503.284
Công ty Cp Vina Đại phước	28,00	440.534.587.728	28,00	427.150.150.607
Công ty CP Phát triển ĐCT Biên Hòa – Vũng tàu	25,00	24.030.532.159	25,00	23.030.532.159
Công ty Cp Đầu tư Việt Thiên Lâm	22,00	84.546.277.603	22,00	84.546.277.603
Công ty TNHH J&D Đại An	25,00		25,00	42.323.087.598
Công ty CP Gạch men An hem DIC	40,83	38.903.205.382		
Công ty Cp Đầu tư phát triển xây dựng Du lịch thể thao Vũng Tàu	26,27	21.408.757.392	26,27	21.690.122.652

Công ty CP CKBT DIC Tín Nghĩa	33,57	9.351.237.657	33,57	9.351.237.657
Công ty CP ĐPTXD Phước An			35,00	5.344.293.005
Đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát		93.384.087.514		74.316.839.536
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 Xuân Thới Thượng – Hóc môn, TP. HCM	30,00	3.000.000.000	30,00	3.000.000.000
Cộng		942.186.456.859		898.738.752.297

13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
- Đầu tư cổ phiếu	213.488.945.246	206.967.945.246
+ Công ty CP DIC số 4	7.369.504.500	7.369.504.500
+ Công ty CP Đầu tư và Thương mại DIC	23.388.097.326	23.388.097.326
+ Công ty Cp Xi măng Fico Tây Ninh	68.000.000.000	68.000.000.000
+ Công ty Cp DIC Đồng Tiến – 562.500 cổ phần		5.625.000.000
+ Công ty Cp Tài chính Sông Đà	24.000.000.000	24.000.000.000
+ Công ty Cp DIC Thanh Bình - 130.000 cổ phần	1.240.000.000	1.240.000.000
+ Công ty CP Cao su Phú riềng Kratie	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Công ty CP Sông Đà 25	4.038.063.420	4.038.063.420
+ Công ty Cp Đầu tư và xây lắp khí	459.780.000	459.780.000
+ Công ty CP Sông Đà Hà Nội	6.000.000.000	6.000.000.000
+ Công ty TNHH J&D Đại An	8.469.000.000	
+ Công ty TNHH Taekwang - DIC	38.025.000.000	
+ Tổng Cty Bia rượu nước giải khát Sài Gòn	700.000.000	700.000.000
+ Công ty TNHH 1 TV TMDV Sabeco	43.000.000	43.000.000
+ Đầu tư tài chính dài hạn khác	11.756.500.000	11.756.500.000
- Đầu tư trái phiếu	2.000.000.000	2.000.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	5.669.829.091	7.962.900.000
Cộng	221.158.774.337	216.930.845.246

	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
14- Chi phí trả trước dài hạn		
Lợi thế thương mại	-	-
Công cụ, dụng cụ, chi phí khác chờ phân bổ	13.009.704.093	13.070.187.783
Chi phí thuê văn phòng dài hạn	5.734.653.235	5.939.240.863
Chi phí phát hành trái phiếu	3.313.195.679	7.653.289.922
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.902.731.673	14.481.341.818
Cộng	30.960.284.680	41.144.060.386
	-	-
15. Vay và nợ ngắn hạn	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Vay ngắn hạn	79.049.017.413	177.736.655.556
Nợ dài hạn đến hạn trả	224.882.560.017	109.924.491.109
Cộng	303.931.577.430	287.661.146.665
	-	-
16- Phải trả người bán	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Phải trả các bên liên quan	58.224.982.143	31.987.257.503
Các nhà cung cấp khác	120.061.212.955	143.167.292.643
Cộng	178.286.195.098	175.154.550.146
	-	-
17- Người mua trả tiền trước	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Trả trước của các bên liên quan	-	-
Trả trước của khách hàng khác	165.236.412.635	243.093.804.122
Cộng	165.236.412.635	243.093.804.122
	-	-
18- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Thuế giá trị gia tăng	-	3.747.269.534
Thuế tiêu thụ đặc biệt	17.475.484	31.612.268
Thuế xuất, nhập khẩu	-	44.311.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp	84.717.521.682	77.410.122.842
Thuế thu nhập cá nhân	259.270.379	350.467.483
Thuế tài nguyên	2.308.506.984	608.434.176
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	329.608.090	1.181.818.190
Các loại thuế khác	2.179.906.902	653.121.603
Cộng	89.812.289.521	84.027.157.666
	-	-
19- Chi phí phải trả	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Lãi trái phiếu phải trả	13.890.625.000	13.781.250.000

Lãi vay phải trả	24.522.537.505	23.745.054.531
Chi phí xây dựng công trình	1.254.940.433	3.165.851.306
Chi phí phải trả khác	850.023.164	1.208.686.633
Cộng	40.518.126.102	41.900.842.470
	-	-
20- Các khoản phải trả, phải nộp khác	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Tài sản thừa chờ xử lý	2.808.923,0	
Kinh phí công đoàn	1.044.506.060,0	1.833.654.425
Bảo hiểm xã hội	1.831.542.089,0	5.965.446.642
Bảo hiểm y tế	118.593.529,0	265.144.242
Bảo hiểm thất nghiệp	34.060.006,0	107.287.271
Nhận ký quỹ, ký cược	1.511.000.000,0	2.529.200.000
Phải trả về cổ phần hoá	34.322.722.979,0	34.322.722.979
Cổ tức phải trả	74.732.963.630,0	2.026.982.330
Phải trả chi phí đền bù giải tỏa	121.672.073.196,0	147.175.602.652
Lệ phí trước bạ và phí bảo trì chung cư phải trả	25.210.084.876,0	24.138.033.724
Các khoản phải trả, phải nộp khác	109.606.795.452,0	182.795.542.581
Cộng	370.087.150.740	401.159.616.846
	-	-
<i>Trong đó:</i>		
Hội đồng đền bù, giải phóng mặt bằng TT Chí Linh	19.793.981.749	20.859.179.729
Hội đồng đền bù, GPMB, 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 ĐB: 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 TT 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	22.377.205.082	63.245.860.997
Cộng	256.488.953.524	354.109.178.957
	-	-
21- Phải trả dài hạn khác	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn		
Phải trả dài hạn khác		
Cộng	-	-

22- Vay và nợ dài hạn	Số cuối kỳ 31/12/2013	Số đầu năm 01/01/2013
Vay dài hạn ngân hàng	583.807.713.677	552.191.105.013
Vay đối tượng khác	1.514.758.237	143.806.499
Nợ dài hạn chuyển sang đến hạn trả	(224.882.560.017)	(64.080.000.000)
Trái phiếu thường phát hành	350.000.000.000	350.000.000.000
Cộng	710.439.911.897	838.254.911.512

23. Vốn chủ sở hữu:

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Đơn vị tính: đồng Lợi nhuận chưa phân phối
Số dư đầu năm trước	1.299.978.180.000	846.542.820.581	(54.356.218.656)		72.278.117.496	70.873.278.727	162.710.445.838
Thường CP và chia cổ tức bằng CP							
Lợi nhuận tăng trong năm trước							24.153.840.113
Mua cổ phiếu quỹ			(1.625.068.313)				
Bán cổ phiếu quỹ		(11.506.868.874)	55.981.286.969				
Trích các quỹ							
Chia cổ tức năm trước					5.115.860.386	5.178.390.450	(18.672.775.763)
Biến động khác							
Số dư cuối năm trước	1.299.978.180.000	835.035.951.707			77.393.977.882	76.051.669.177	168.191.510.188
Số dư đầu năm nay	1.299.978.180.000	835.035.951.707			77.393.977.882	76.051.669.177	168.191.510.188
Tăng vốn năm nay	129.977.690.000	(90.987.370.000)					(38.990.320.000)
Bán cổ phiếu quỹ							
Mua cổ phiếu quỹ							
Lãi (lỗ) trong năm nay							45.476.786.628
Trích các quỹ					82.870.249	82.870.249	(7.011.480.995)
Chia cổ tức							(129.997.818.000)
Giảm khác trong năm					(861.442.918)	(138.852.146)	
Số dư cuối kỳ	1.429.955.870.000	744.048.581.707			76.615.405.213	75.995.687.280	37.668.677.821

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

	31/12/2013	%	01/01/2013	%
	VND		VND	
Đại diện vốn góp của nhà nước	811.112.910.000	56,72	737.375.380.000	56,72
- Ông Nguyễn Thiện Tuấn	239.112.910.000	16,72	217.375.380.000	16,72
- Ông Lê Văn Tăng	143.000.000.000	10,00	130.000.000.000	10,00
- Ông Nguyễn Quang Tín	143.000.000.000	10,00	130.000.000.000	10,00
- Ông Lê Minh Tuấn	143.000.000.000	10,00	130.000.000.000	10,00
- Ông Trần Minh Phú	143.000.000.000	10,00	130.000.000.000	10,00
Vốn góp của các đối tượng khác	618.842.960.000	44,24	562.602.800.000	44,24
Cộng	1.429.955.870.000	100	1.299.978.180.000	100

c) Cổ phiếu

	31/12/2013	01/01/2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	142.995.587	129.997.818
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.995.587	129.997.818
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	142.995.587	129.997.818
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	142.995.587	129.997.818
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

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	458.295.454.306	994.742.840.880	230.565.188.119	790.587.898.719
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	68.379.400.934	312.329.848.569	126.663.152.143	478.420.095.337
Doanh thu cung cấp dịch vụ	15.837.319.449	82.144.725.680	19.713.289.843	86.732.818.629
Doanh thu xây lắp	72.482.695.063	206.048.368.219	68.299.918.176	134.046.925.427
Doanh thu kinh doanh bất động sản	301.535.091.133	394.158.950.685	14.744.125.431	90.188.683.408
Khác	60.947.727	60.947.727	1.144.702.526	1.199.375.918
2- Giảm trừ Doanh thu	275.870.204.990	280.644.028.286	2.419.485.562	5.232.624.834
Hàng bán bị trả lại	275.796.242.423	280.051.127.573	2.111.170.596	4.036.105.774

Giảm giá hàng bán		276.902.103	223.406.525	909.000.238
Thuế tiêu thụ đặc biệt	73.962.567	315.998.610	84.908.441	287.518.822
3- Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	182.425.249.316	714.098.812.594	228.145.702.557	785.355.273.885
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
4- Giá vốn	139.616.502.977	557.884.209.707	194.015.736.454	604.929.422.338
Doanh thu kinh doanh hàng hóa	64.746.904.483	286.351.048.496	119.742.215.823	430.951.520.714
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.945.961.636	22.990.165.653	5.833.848.205	27.723.068.271
Doanh thu xây lắp	72.330.492.019	198.994.841.575	60.059.093.515	112.978.950.294
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	1.173.219.385
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
5- Doanh thu tài chính	16.083.212.144	26.977.480.424	9.148.880.965	37.421.804.873
Lãi tiền gửi, cho vay	6.174.008.958	10.884.276.704	8.441.273.852	20.916.763.715
Lãi đầu tư trái phiếu, tín phiếu	208.000.000	208.000.000		
Bán hàng trả chậm	593.312.346	1.626.127.396	155.030.037	2.963.673.910
Chênh lệch tỷ giá		41.158	6.061.345	30.411.265
Hoàn nhập dự phòng tài chính				
Cổ tức	773.560.000	5.919.446.562	294.432.357	13.254.781.515
Nhượng bán các khoản đầu tư	8.334.000.000	8.334.000.000		
Lãi trái phiếu		-	250.095.890	250.095.890
Doanh thu hoạt động tài chính khác	330.840	5.588.604	1.987.484	6.078.578
	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
6- Chi phí tài chính	15.994.201.412	37.256.144.775	48.204.372.666	64.679.922.344
Lãi vay	3.328.419.830	24.866.589.970	25.375.877.584	53.503.200.423
Chiết khấu thanh toán	9.929.389	83.005.770	133.152.891	205.300.413

Dự phòng tài chính	(4.839.522.612)	(8.717.840.328)	22.153.489.868	4.270.658.386
Chênh lệch tỷ giá	16.959.065.390	16.959.065.390		4.184.645.254
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	44.415	749.783.973	1.852.323	1.976.117.868

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
7- Thu nhập khác	20.991.871.072	30.832.765.955	6.848.114.536	12.057.537.958
Thanh lý tài sản	14.324.133.700	16.459.516.051		1.358.354.544
Chênh lệch do đánh giá lại giá trị hàng tồn kho	2.933.659.269	7.341.551.549	3.793.792.790	3.793.792.790
Thu do chi hộ	52.632.623	52.632.623		
Phạt vi phạm hợp đồng	2.357.554.244	3.126.126.806		
Thu nhập khác	1.323.891.236	3.852.938.926	3.054.321.746	6.905.390.624

	Năm nay		Năm trước	
	Quý 4	Lũy kế	Quý 4	Lũy kế
8- Chi phí khác	10.449.787.344	14.557.248.813	5.319.676.185	11.185.801.955
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	9.864.184.877	11.924.541.357	87.470.122	1.171.119.049
Chi hộ				
Phạt do chậm thanh toán	444.769.022	942.938.677		
Thù lao HĐQT, BKS không tham gia điều hành		-	54.000.000	171.000.000
Chi phí khác	140.833.445	1.689.768.779	5.178.206.063	9.843.682.906

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 Lãi vay nội bộ	45.177.199.559
Công ty CP Du lịch và Thương mại DIC	Công ty con	Mua sản phẩm Lãi vay nội bộ Cổ tức	1.520.799.088 472.001.049 1.316.713.410
Công ty CP Vật liệu Xây dựng DIC	Công ty con	Mua sản phẩm	808.542.000

Công ty CP ĐTPTXD Khoáng sản Miền Trung	Công ty con	Lãi vay nội bộ	525.600.749
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ DIC	Công ty con	Lãi vay nội bộ	485.512.291
Công ty CP Bất động sản DIC	Công ty liên kết	Mua sản phẩm	1.520.799.088
		Mua sản phẩm	908.098.997
		Bán sản phẩm	31.469.790.000
Công ty CP ĐTPTXD 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

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	3.784.955.835
		Phải trả nhà cung cấp	
		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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ báo cáo kết thúc ngày 31/12/2013

Vũng tàu, ngày 13 tháng 02 năm 2014
Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

W. C. C.

Nguyễn Quang Tín



Trần Minh Phú