

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG SỐ 1**
Báo cáo tài chính
đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31-12-2013

NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	12
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	13 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Khái quát chung về Công ty

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 09/QĐ-BXD ngày 04 tháng 01 năm 2007 và Quyết định số 536/QĐ/BXD ngày 06 tháng 04 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng "V/v điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty DIC Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng thành Công ty Cổ phần".

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số: 3500613828 (số cũ: 4903000370) đăng ký lần đầu, ngày 17 tháng 5 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 7 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 4 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Tên viết bằng tiếng nước ngoài: Development Investment Construction Number 1 Joint Stock Company.

Tên viết tắt: DIC – No 1.

Trụ sở chính: số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điện thoại: 064.3807394/3582146

Fax: 064.3611739

Ngành, nghề kinh doanh:

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; Mua bán nhà;

Thi công xây dựng các công trình nhà cao tầng; Xây dựng nhà để bán, cho thuê văn phòng; Thi công xây lắp 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;

Sản xuất, chế tạo các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mã kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội, ngoại thất;

Kinh doanh xăng dầu; Kinh doanh xe máy, thiết bị thi công; Vận tải hàng hoá;

Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác và vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng; Mua bán nhà; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng Việt Nam (VND).

Vốn pháp định: 6.000.000.000 đồng.

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 1.500.000 cổ phần.

Sở hữu cổ phần của các cổ đông theo đăng ký kinh doanh đến ngày 31/12/2013, bao gồm:

Tên cổ đông sáng lập	Số lượng CP	Tỷ lệ %	Vốn cổ đông VND
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	775.100	51,67	7.751.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Thảo	180.000	12,00	1.800.000.000
Các cổ đông khác	544.900	36,33	5.449.000.000
Tổng Cộng	1.500.000	100	15.000.000.000

Các đơn vị trực thuộc

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp xây dựng và trang trí nội thất	Lê Hồng Phong, phường 8, Tp. Vũng Tàu
Xí nghiệp kinh doanh xe máy thiết bị	Phòng 3, Lầu 1, tòa nhà DIC, số 265 Lê Hồng Phong, phường 8, Tp. Vũng Tàu

Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

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

Hội đồng quản trị

Ông Đinh Xuân Công	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2012
Bà Nguyễn Thị Bích Thu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2012
Ông Trần Duy Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2012
Bà Hoàng Thị Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2013

Ban Giám đốc

Ông Trần Duy Anh	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2012
Ông Nguyễn Văn Am	Phó Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2013
Ông Nguyễn Quốc Ân	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02 tháng 6 năm 2008
Ông Nguyễn Văn Thọ	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 01 tháng 7 năm 2013

Ban Kiểm soát

Bà Vũ Thu Hải	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 11 năm 2012
Bà Thái Thị Kiều Oanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2013
Ông Đặng Trung Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2013
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2013
Bà Trần Thị Hằng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 17 tháng 4 năm 2013

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu (VAC) đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2013 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

Ban Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Giám đốc

Trần Duy Anh

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 02 năm 2014

11/2/14
ÁC
K
K

Số: 43 /14/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1, được lập ngày 19 tháng 01 năm 2014, từ trang 7 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

11/01/2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng số 1 tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Lê Hồng Tư
Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0655-2013-127-1

Thay mặt và đại diện cho CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VŨNG TÀU

Vũng Tàu, ngày 14... tháng 3 năm 2014

Mai Thị Tuyết Lan
Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1847-2013-127-1

37
Đ
H
M
N
-T.J

Mẫu số: B 01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		71.746.386.370	85.472.395.980
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	621.722.063	1.056.903.163
111	Tiền		621.722.063	1.056.903.163
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
121	Đầu tư ngắn hạn		-	-
129	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)		-	-
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		23.410.081.615	49.504.010.432
131	Phải thu khách hàng	V.2	21.798.739.846	48.415.942.654
132	Trả trước cho người bán	V.3	1.559.054.365	2.036.729.594
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Các khoản phải thu khác	V.4	1.958.767.737	892.263.871
139	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.906.480.333)	(1.840.925.687)
140	Hàng tồn kho	V.5	47.013.677.761	33.564.380.624
141	Hàng tồn kho		47.013.677.761	33.564.380.624
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		700.904.931	1.347.101.761
151	Chi phí trả trước ngắn hạn		25.355.709	42.889.334
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		426.412.222	64.040.012
154	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.6	-	12.493.705
157	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
158	Tài sản ngắn hạn khác	V.7	249.137.000	1.227.678.710

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	TÀI SẢN DÀI HẠN		2.763.763.647	3.899.413.849
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
213	Phải thu dài hạn nội bộ		-	-
218	Phải thu dài hạn khác		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
220	Tài sản cố định		2.335.319.870	3.104.952.030
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	1.070.240.180	1.839.872.340
222	- Nguyên giá		18.663.007.924	21.277.896.963
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(17.592.767.744)	(19.438.024.623)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	- Nguyên giá		-	-
226	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	-	-
228	- Nguyên giá		55.641.000	55.641.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(55.641.000)	(55.641.000)
230	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	1.265.079.690	1.265.079.690
240	Bất động sản đầu tư		-	-
241	- Nguyên giá		-	-
242	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
250	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-	-
251	Đầu tư vào công ty con		-	-
252	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		-	-
258	Đầu tư dài hạn khác		-	-
259	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
260	Tài sản dài hạn khác		428.443.777	794.461.819
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.11	428.443.777	794.461.819
262	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		74.510.150.017	89.371.809.829

16. T HƯ CẢ T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	NỢ PHẢI TRẢ		72.205.731.552	89.252.243.317
310	Nợ ngắn hạn		72.205.731.552	89.252.243.317
311	Vay và nợ ngắn hạn	V.12	25.776.072.738	36.577.942.139
312	Phải trả người bán	V.13	32.120.054.216	39.584.203.212
313	Người mua trả tiền trước	V.14	3.726.139.265	2.804.962.130
314	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	244.517.712	2.131.374.212
315	Phải trả người lao động	V.16	4.866.662.607	3.118.201.624
316	Chi phí phải trả		-	-
317	Phải trả nội bộ		-	-
318	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
319	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	V.17	5.472.285.014	5.035.560.000
323	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-
327	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	Nợ dài hạn		-	-
331	Phải trả dài hạn người bán		-	-
332	Phải trả dài hạn nội bộ		-	-
333	Phải trả dài hạn khác		-	-
334	Vay và nợ dài hạn		-	-
335	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
338	Doanh thu chưa thực hiện		-	-
339	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.304.418.465	119.566.512
410	Vốn chủ sở hữu	V.18	2.304.418.465	119.566.512
411	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		15.000.000.000	15.000.000.000
412	Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
414	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
417	Quỹ đầu tư phát triển		-	-
418	Quỹ dự phòng tài chính		-	-
419	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
420	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(12.695.581.535)	(14.880.433.488)
430	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí		-	-
433	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		74.510.150.017	89.371.809.829

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TT	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Số cuối năm	Số đầu năm
01	Tài sản thuê ngoài			
02	Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
03	Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược			
04	Nợ khó đòi đã xử lý			
05	Ngoại tệ các loại			
06	Dự toán chi sự nghiệp, dự án			

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Thị Hòa

Nguyễn Văn Thọ

Trần Duy Anh

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2014

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

BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
			Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	85.031.569.112	117.810.917.372
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	VI.2	-	151.789
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.3	85.031.569.112	117.810.765.583
11	Giá vốn hàng bán	VI.4	74.515.481.514	98.330.095.892
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.516.087.598	19.480.669.691
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.5	8.077.802	10.301.597
22	Chi phí tài chính	VI.6	2.277.732.769	5.029.934.244
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.277.732.769	5.029.934.244
24	Chi phí bán hàng		-	15.883.118
25	Chi phí quản lý doanh nghiệp		5.764.257.132	5.782.712.955
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.482.175.499	8.662.440.971
31	Thu nhập khác		128.315.115	1.047.064.375
32	Chi phí khác		425.638.661	1.253.061.256
40	Lợi nhuận khác	VI.7	(297.323.546)	(205.996.881)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.184.851.953	8.456.444.090
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.8	-	-
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		2.184.851.953	8.456.444.090
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	1.457	5.638

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc









Phạm Thị Hòa

Nguyễn Văn Thọ

Trần Duy Anh

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Mẫu số: B 03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2013

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Tiền thu bán hàng, CC dịch vụ và doanh thu khác		142.356.028.696	104.851.192.325
02	Tiền chi trả cho người CC hàng hóa và dịch vụ		(106.304.945.558)	(85.626.007.689)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(17.199.066.812)	(21.767.779.782)
04	Tiền chi trả lãi vay		(3.490.692.944)	(5.082.623.223)
05	Tiền chi nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp		-	-
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		3.378.173.592	2.108.646.994
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.833.503.748)	(5.802.283.222)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		9.905.993.226	(11.318.854.597)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và TS DH khác		(63.272.727)	(127.046.364)
22	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ, TS DH khác		135.890.000	105.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác		-	-
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ khác		-	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.077.802	10.135.917
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		80.695.075	(11.910.447)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền chi trả vốn cho CSH, mua lại CP đã phát hành		-	-
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		71.672.120.372	60.037.909.784
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(82.093.989.773)	(47.922.941.774)
35	Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(10.421.869.401)	12.114.968.010
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(435.181.100)	784.202.966
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.056.903.163	272.700.197
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	621.722.063	1.056.903.163

Người lập biểu

Phạm Thị Hòa

Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Thọ

Giám đốc

Trần Duy Anh



Phạm Thị Hòa

Nguyễn Văn Thọ

Trần Duy Anh

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Mẫu số: B 09-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

I- ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty Cổ phần theo quyết định số 09/QĐ-BXD ngày 04 tháng 01 năm 2007 và Quyết định số 536/QĐ/BXD ngày 06 tháng 04 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng "V/v điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty DIC Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển - Xây dựng thành Công ty Cổ phần".

Công ty được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số: 3500613828 (số cũ: 4903000370) đăng ký lần đầu, ngày 17 tháng 5 năm 2007; đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21 tháng 7 năm 2009; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 16 tháng 4 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng Việt Nam (VND).

Vốn pháp định: 6.000.000.000 đồng.

2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

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; Mua bán nhà; Thi công xây dựng các công trình nhà cao tầng; Xây dựng nhà để bán, cho thuê văn phòng; Thi công xây lắp 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;

Sản xuất, chế tạo các kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mã kẽm, các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, vật liệu trang trí nội, ngoại thất;

Kinh doanh xăng dầu; Kinh doanh xe máy, thiết bị thi công; Vận tải hàng hoá;

Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; Khai thác và vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng; Mua bán nhà; Sửa chữa xe máy, thiết bị thi công và phương tiện vận tải.

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 kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

II- 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; Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán Doanh nghiệp" và các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo 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 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: Trên máy vi tính.

IV- TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) 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 phải thu thương mại, phải thu khác và trích lập dự phòng phải thu khó đòi

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phản ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản, giải thể hay các khó khăn tương tự hoặc các khoản phải thu có bằng chứng chắc chắn không thể thu được.

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 thực tế đích danh.

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.

Căn cứ trích lập là Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho" và Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp". và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính "Sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

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

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.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	:	04 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	:	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	:	05 - 50 năm
- Phần mềm quản lý	:	03 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

Tổng chi phí đi vay phát sinh trong kỳ	:	3.490.692.944
Trong đó:		
Chi phí đi vay được vốn hóa	:	1.212.960.175
Chi phí đi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh	:	2.277.732.769

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:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Tài sản cố định không đủ điều kiện chuyển sang công cụ, dụng cụ;
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ của Công ty.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

11/01/2014

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- 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 hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 25%.

13. Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

14. Bên liên quan

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

10
C
H
M
V
B

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

V- THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG 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	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	13.934.562	244.609.107
Văn phòng	5.354.093	5.354.093
Xí nghiệp xe máy	8.472.282	8.472.282
Xí nghiệp trang trí nội thất	108.187	230.782.732
Tiền gửi ngân hàng	607.787.501	812.294.056
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển, CN Vũng Tàu	36.041.664	46.599.034
Ngân hàng TMCP Ngoại thương, CN Vũng Tàu	2.137.875	2.234.465
Ngân hàng TMCP Hàng hải, CN Vũng Tàu	1.391.591	2.913.605
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, CN Đồng Nai	7.275.988	7.159.588
Ngân hàng TMCP Á Châu, CN Vũng Tàu	554.825.568	720.429.139
Ngân hàng TMCP An Bình, CN Vũng Tàu	2.836.953	20.527.029
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu	3.277.862	12.089.735
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín, CN Vũng Tàu	-	341.461
Cộng	621.722.063	1.056.903.163

2. Phải thu khách hàng	Cuối năm	Đầu năm
Tổng Công ty CP ĐTVT Xây Dựng	7.127.927.409	1.651.166.792
Công ty CP DIC số 4	1.741.095.188	2.032.991.686
Công ty CP VINA Đại Phước	7.073.958.887	38.410.492.884
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Đông Sài Gòn	1.611.107.404	1.697.005.404
Công ty TNHH XD Công trình An Cường	604.105.620	811.125.220
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng	825.841.993	1.211.515.076
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	1.085.187.836	-
Các khoản phải thu khó đòi (*)	788.171.945	788.171.945
Các khách hàng khác	941.343.564	1.813.473.647
Cộng	21.798.739.846	48.415.942.654

(*) Các khoản phải thu không có khả năng thu hồi này đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

3. Trả trước cho người bán	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Giao thông Đại Hưng	1.325.291.465	1.325.291.465
Công ty CP kỹ thuật Điện Toàn Cầu	-	521.214.027
Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Hoàng Anh	-	100.000.000
Các nhà cung cấp khác	233.762.900	90.224.102
Cộng	1.559.054.365	2.036.729.594

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khác	1.958.767.737	892.263.871
Tạm ứng cổ tức	661.687.500	661.687.500
Tổng Công ty CP ĐTPT Xây Dựng	7.968.000	7.968.000
Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch	39.704.839	-
Các khoản phải thu khác khó đòi (*)	1.118.308.388	-
Phải thu khác	131.099.010	222.608.371
Cộng	1.958.767.737	892.263.871

(*) Các khoản phải thu khác không có khả năng thu hồi này đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

5. Hàng tồn kho	Cuối năm	Đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu	497.590.842	427.940.122
Công cụ, dụng cụ	390.000	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	46.515.696.919	33.136.440.502
Cộng giá gốc hàng tồn kho	47.013.677.761	33.564.380.624
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	47.013.677.761	33.564.380.624

(*) Trong đó một số công trình dở dang lớn

	Cuối năm	Đầu năm
Khu Đô thị mới Trung tâm Chí Linh	1.405.589.894	328.459.173
HTKT Khu ĐTDL sinh thái Đại Phước	17.287.783.195	10.629.077.085
Bệnh viện Bà Rịa Vũng Tàu	10.837.598.324	6.692.070.110
Công trình Biệt thự Đại Phước	434.039.002	3.664.026.559
Quốc lộ 51B – Vũng Tàu	2.697.200.442	2.397.847.768
Hạ tầng kỹ thuật Phase 1& 2 - Zone 5-Đại phước	-	8.076.780.682
Đường nối từ zon 5 sang zon CBD	9.008.379.625	-
Thị công khu đất 56 ha – Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.855.972.671	-
Thị công trung tâm hội nghị quốc tế của DIC Phương Nam	2.004.768.895	-

Giá trị ghi sổ của hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay, nợ phải trả: Không.

16/10/13

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

6. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	12.493.705
Cộng	-	12.493.705

7. Tài sản ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	1.031.767.438
Tạm ứng	249.137.000	19.721.497
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	176.189.775
Cộng	249.137.000	1.227.678.710

12/ Y JH N D 2013

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	477.591.875	15.636.439.370	1.595.907.709	254.780.729	3.313.177.280	21.277.896.963
Mua trong năm	-	-	-	13.272.727	-	13.272.727
Đầu tư XD hoàn thành	50.000.000	-	-	-	-	50.000.000
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	-	(111.000.000)	-	(165.617.091)	-	(276.617.091)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(22.000.000)	-	(2.379.544.675)	(2.401.544.675)
Số dư cuối năm	527.591.875	15.525.439.370	1.573.907.709	102.436.365	933.632.605	18.663.007.924
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	349.903.055	14.679.676.105	946.018.217	149.249.966	3.313.177.280	19.438.024.623
Khấu hao trong năm	17.314.027	608.946.021	92.841.360	21.614.772	-	740.716.180
Chuyển sang công cụ, dụng cụ	-	(111.000.000)	-	(73.428.384)	-	(184.428.384)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(22.000.000)	-	(2.379.544.675)	(2.401.544.675)
Số dư cuối năm	367.217.082	15.177.622.126	1.016.859.577	97.436.354	933.632.605	17.592.767.744
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	127.688.820	956.763.265	649.889.492	105.530.763	-	1.839.872.340
Tại ngày cuối năm	160.374.793	347.817.244	557.048.132	5.000.011	-	1.070.240.180

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 694.771.001 đồng.
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 261.690.060 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

9. Tài sản cố định vô hình	Phần mềm
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	55.641.000
Mua trong năm	-
Tăng khác	-
Số dư cuối năm	55.641.000
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	55.641.000
Khấu hao trong năm	-
Tăng khác	-
Số dư cuối năm	55.641.000
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	-
Tại ngày cuối năm	-

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Cuối năm	Đầu năm
Dự án xây dựng văn phòng Công ty	1.265.079.690	1.265.079.690
Chi phí quyền sử dụng đất ⁽¹⁾	1.233.261.509	1.233.261.509
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	31.818.181	31.818.181
Cộng (*)	1.265.079.690	1.265.079.690

(1) Quyền sử dụng đất tại Quyền sử dụng đất tại Lô C4-4/9 Trung tâm Chí Linh, phường 10, Tp. Vũng Tàu được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu.

(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.265.079.690	1.716.057.886
Đầu tư xây dựng tăng trong năm	-	-
Giảm khác	-	450.978.196
Số cuối năm	1.265.079.690	1.265.079.690

11. Chi phí trả trước dài hạn	Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ có thời gian phân bổ trên 1 năm	428.443.777	794.461.819
Cộng (*)	428.443.777	794.461.819

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

(*) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	794.461.819	701.788.646
Số tăng trong năm	155.760.018	644.094.013
Chuyển từ tài sản không đủ điều kiện	92.188.707	-
Phân bổ vào chi phí trong năm	613.246.767	551.420.840
Giảm khác	720.000	-
Số cuối năm	428.443.777	794.461.819

12. Vay và nợ ngắn hạn	Cuối năm	Đầu năm
Vay ngắn hạn	25.776.072.738	36.577.942.139
Ngân hàng TMCP An Bình, CN Vũng Tàu	-	7.495.658.166
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu ⁽¹⁾	24.949.672.738	23.863.798.190
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, CN Vũng Tàu	-	3.366.779.783
Ngân hàng TMCP Hàng hải, CN Vũng Tàu	-	1.151.706.000
Nguyễn Văn Chánh ⁽²⁾	326.400.000	700.000.000
Nguyễn Long ⁽³⁾	250.000.000	-
Nguyễn Ngọc Hưng ⁽⁴⁾	250.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-
Cộng	25.776.072.738	36.577.942.139

(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu:

Quyết định cấp hạn mức tín dụng số 159/QĐ-QLRR ngày 22 tháng 8 năm 2013.

Thời hạn hạn mức tín dụng: Trong năm 2013 từ ngày 01/01/2013 đến ngày 31/12/2013.

Thời hạn vay: 9 tháng kể từ ngày cấp vốn.

Mục đích vay: Cho vay bổ sung vốn lưu động trong hoạt động sản xuất kinh doanh; cấp bảo lãnh thanh toán, bảo lãnh khác phát sinh phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Hạn mức vay: 35.000.000.000 đồng.

Số tiền đã vay: 56.315.896.041 đồng.

Số tiền vay đã trả: 57.401.770.589 đồng.

Lãi suất: 9%/năm, được điều chỉnh theo lãi suất của từng lần nhận nợ.

Tài sản đảm bảo của Công ty:

Quyền sử dụng đất tại Lô C4-4/9 Trung tâm Chí Linh, phường 10, Tp. Vũng Tàu;

Xe ô tô 72L-1629, xe ô tô 72M-5370, 01 máy vận thăng lồng MACBER model MB 1500/150, cầu tháp FMGRU model FM13,63 TCK P8, máy ủi 72XA-0006, máy san gạt 72LA-0016, máy lu 72SA-0015, máy đào 72XA-0008, máy đào 72XA-0007, máy lu rung 72SA-0014, xe tải gắn cầu 72M-5790, máy đào 72XA-0009.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo của Công ty: 11.110.000.000 đồng.

Tài sản đảm bảo bởi bên thứ ba:

Nhà và đất tại 195/15 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Đinh Xuân Công và bà Lê Thị Hòa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Lô E15 Khu nhà ở Đại An, Phường 9, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Duy Anh và bà Nguyễn Hoài Tin;
Nhà và đất tại 195/24 Hoàng Văn Thụ, Phường 7, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn Thọ và bà Trương Thị Lan Linh;
Lô D1-6/16 tổ 4, KP5, Trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Quốc Ân và bà Vũ Thị Xuân;
Đất ở tại 76/28 Nguyễn Hữu Cảnh, Phường Thắng Nhất, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Trần Đăng Khoa và bà Đỗ Thị Tuyết Nhung;
Đất ở tại E2-4/45 Trung tâm Chí Linh, phường 10, Tp. Vũng Tàu thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Bá Thuật và bà Nguyễn Thị Năm;
Đất ở tại Lô D1-5/29 tổ 11, KP5, Trung tâm Chí Linh, phường Nguyễn An Ninh thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Thọ Bắc và bà Nguyễn Thị Quyết.

Tổng giá trị tài sản đảm bảo của bên thứ ba: 17.572.000.000 đồng.

(2) Nguyễn Văn Chánh:

Thời hạn vay: 6 tháng.
Lãi suất vay: 0%/năm.
Tài sản đảm bảo: Không

(3) Nguyễn Long:

Thời hạn vay: 6 tháng.
Lãi suất vay: 0%/năm.
Tài sản đảm bảo: Không

(4) Nguyễn Ngọc Hưng:

Thời hạn vay: 6 tháng.
Lãi suất vay: 0%/năm.
Tài sản đảm bảo: Không

13. Phải trả người bán

	<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Công ty CP DIC số 4	383.567.123	1.131.189.717
Công ty CP DIC Thanh Bình	1.004.030.667	5.232.508.109
Công ty CP DIC Bê tông	601.679.438	969.317.688
Công ty cổ phần DIC Đồng Tiến	780.274.750	1.560.564.128
DNTN TM & Xây dựng Diệu Hiền	2.625.844.000	3.874.363.073
Công ty TNHH XDTM Năm Huy	501.887.614	1.161.736.400
Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan	4.845.511.850	2.997.600.000
Công ty Cổ phần Song Minh	1.442.435.172	-
Công ty TNHH TM&DV An Đại Phát	2.748.456.706	-
Công ty TNHH Liên Châu	2.107.363.578	-
Các nhà cung cấp khác	15.079.003.318	22.656.924.097
Cộng	32.120.054.216	39.584.203.212

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

14. Người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phương Nam	-	718.745.665
Công ty CP Phát triển đường cao tốc Biên Hòa	2.086.216.465	2.086.216.465
Công ty CP Taekwang Vina Industrial	1.639.922.800	-
Cộng	3.726.139.265	2.804.962.130

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	217.195.476	2.065.110.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	27.322.236	66.264.121
Cộng	244.517.712	2.131.374.212

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

16. Phải trả người lao động

	Cuối năm	Đầu năm
Quỹ lương năm trước chưa chi	-	-
Quỹ lương năm nay	4.866.662.607	3.118.201.624
Cộng	4.866.662.607	3.118.201.624

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản thừa chờ xử lý	-	597.311.041
Kinh phí công đoàn	53.278.892	365.366.833
Bảo hiểm xã hội	34.310.673	118.623.276
Bảo hiểm y tế	7.946.692	22.878.591
Bảo hiểm thất nghiệp	3.265.220	10.257.414
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.373.483.537	3.921.122.845
Đội Xây dựng số 2 (Khoa)	519.908.608	407.660.032
Ban CH Nhơn Trạch (Đội XD số 4)	608.962.677	838.640.060
Đội Thi Công Điện Nước (Thuật)	2.566.119.121	2.296.171.612
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	6.977.190	-
Hà Thị Thủy Vân	380.000.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.291.515.941	378.651.141
Cộng	5.472.285.014	5.035.560.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

18. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng
Số dư đầu năm trước	15.000.000.000	(23.336.877.578)	(8.336.877.578)
Tăng vốn năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	8.456.444.090	8.456.444.090
Trích lập các quỹ	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-
Số dư cuối năm trước	15.000.000.000	(14.880.433.488)	119.566.512
Số dư đầu năm nay	15.000.000.000	(14.880.433.488)	119.566.512
Tăng vốn năm nay	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	2.184.851.953	2.184.851.953
Trích lập các quỹ	-	-	-
Chia cổ tức	-	-	-
Số dư cuối năm nay	15.000.000.000	(12.695.581.535)	2.304.418.465

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Cổ đông	Đăng ký kinh doanh		Thực góp	
	SL	Giá trị	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	775.100	7.751.000.000	7.751.000.000	7.751.000.000
Công ty TNHH Nguyễn Thảo	180.000	1.800.000.000	1.800.000.000	1.800.000.000
Các cổ đông khác	544.900	5.449.000.000	5.449.000.000	5.449.000.000
Cộng	1.500.000	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 21 tháng 10 năm 2013, Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 15.000.000.000 đồng lên 25.750.000.000 đồng. Dự kiến chào bán cổ phần phát hành thêm: Phát hành thêm 1.075.000 cổ phần, chào bán Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng 1.000.000 cổ phần, chào bán 17 cán bộ quản lý của Công ty 75.000 cổ phần.

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn góp đầu năm	15.000.000.000	15.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm		
Vốn góp cuối năm	15.000.000.000	15.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

d) Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	1.500.000	1.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu phổ thông	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu phổ thông	1.500.000	1.500.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

VI- THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng	252.390.685	6.363.160.165
Doanh thu cung cấp dịch vụ	41.476.710	1.335.769.185
Doanh thu hợp đồng xây dựng	84.737.701.717	110.111.988.022
Cộng	85.031.569.112	117.810.917.372
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
Giảm giá hàng bán	-	151.789
Cộng		151.789
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần bán hàng	252.390.685	6.363.008.376
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	41.476.710	1.335.769.185
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	84.737.701.717	110.111.988.022
Cộng	85.031.569.112	117.810.765.583
4. Giá vốn hàng bán	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa đã bán	252.390.685	5.808.349.307
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	52.816.549	519.264.805
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	74.210.274.280	92.002.481.780
Cộng	74.515.481.514	98.330.095.892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.077.802	10.301.597
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	8.077.802	10.301.597
6. Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	2.277.732.769	5.029.934.244
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	2.277.732.769	5.029.934.244
7. Lợi nhuận khác	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	128.315.115	1.047.064.375
Thu thanh lý TSCĐ	123.536.364	96.054.545
Xóa nợ phải trả	-	924.305.936
Thu nhập khác	4.778.751	26.703.894
Chi phí khác	425.638.661	1.253.061.256
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	-
Phạt hành chính chậm nộp thuế	267.145.073	184.174.282
Chi thanh lý tài sản	-	2.001.136
Xóa nợ phải thu	-	1.028.913.602
Chi bảo hành công trình	71.340.444	-
Chi phí khác	87.153.144	37.972.236
Lợi nhuận khác	(297.323.546)	(205.996.881)
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.184.851.953	8.456.444.090
Các khoản điều chỉnh tăng	3.158.234.181	1.310.539.650
Các khoản điều chỉnh giảm	5.343.086.134	9.766.983.740
Chuyển lỗ năm 2008	5.343.086.134	9.766.983.740
Tổng lợi nhuận tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-
Các khoản miễn/giảm	-	-
Chi phí thuế năm hiện hành	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.184.851.953	8.456.444.090
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	2.184.851.953	8.456.444.090
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	1.500.000	1.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.457	5.638
10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.371.776.198	51.164.643.278
Chi phí nhân công	10.125.454.219	24.028.639.681
Chi phí khấu hao tài sản cố định	884.775.140	741.181.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.626.413.197	5.013.515.167
Chi phí khác bằng tiền	3.305.845.447	1.349.743.987
Cộng	108.314.264.201	82.297.724.095

06
31
TH
04
T
/R

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

VII- NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương tiền	621.722.063	1.056.903.163	-	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	21.851.027.250	47.467.280.838	-	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	-	-	-	-
Cộng	22.472.749.313	48.524.184.001	-	-
Nợ phải trả tài chính				
Các khoản vay	25.776.072.738	36.577.942.139	-	-
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	37.592.339.230	44.619.763.212	-	-
Cộng	63.368.411.968	81.197.705.351	-	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các Tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế.

2. Tài sản đảm bảo

Công ty có tài sản đảm bảo thế chấp và được bên thứ ba cho mượn tài sản để đảm bảo thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển, CN Vũng Tàu được như thuyết minh tại V.12.

Tổng giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình thế chấp tại các ngân hàng là: 694.771.001 đồng.

3. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

12/Y/UT/AN/AT/13

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Tiền gửi ngân hàng

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

4. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	Dưới 01 năm	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm			
Các khoản vay	25.776.072.738	-	25.776.072.738
Phải trả người bán	32.120.054.216	-	32.120.054.216
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	5.472.285.014	-	5.472.285.014
Số đầu năm			
Các khoản vay	36.577.942.139	-	36.577.942.139
Phải trả người bán	39.584.203.212	-	39.584.203.212
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	5.035.560.000	-	5.035.560.000

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

5. Rủi ro thị trường

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

Rủi ro lãi suất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

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

Rủi ro về giá khác

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

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

6. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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

7. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả)
Phải thu về cung cấp SP/DV			
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty mẹ	34.816.066.846	7.127.927.409
Phải trả khác			
Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng	Công ty mẹ		6.977.190

8. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Vũng Tàu.

9. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát tình hình tài chính và kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm nay	Năm trước
Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	3,71	4,36
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	96,29	95,64
Bố trí cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	96,91	99,87

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm nay	Năm trước
Nguồn vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	3,09	0,13
Khả năng thanh toán			
Tổng tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,03	1,00
Tổng tài sản ngắn hạn /Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,99	0,96
Tổng tiền và các khoản đầu tư ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,01	0,01
Tỷ suất sinh lời			
Lợi nhuận/doanh thu			
Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	2,57	7,18
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần + Doanh thu tài chính	%	2,57	7,18
Lợi nhuận/Tổng tài sản			
Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	2,93	9,46
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,93	9,46
Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	%	94,81	7.072,59

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Phạm Thị Hòa

Nguyễn Văn Thọ

Trần Duy Anh

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2014