



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên của PrimeGlobal

**VĂN PHÒNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU
TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 22



BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01/03/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/5/2014.

Công ty đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN ngày 22/02/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Vốn điều lệ: 29.999.420.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến 31/12/2017: 29.999.420.000 đồng.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện 3 dự án bất động sản:

- Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Làng Chài (phần khu 1), Phường Cẩm An, Thành phố Hội An” theo Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 01/09/2009 của UBND Tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An. Diện tích khu đất trúng đấu giá là 33.535,5 m².
- Dự án “Đầu tư xây dựng khu tái định cư Khối Tân Thịnh và Tân Mỹ, Phường Cẩm An, Thị xã Hội An, Tỉnh Quảng Nam” theo Quyết định số 4796/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của UBND Tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả trúng đấu giá đất giao thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An. Diện tích đất khai thác của dự án là 31.395 m².
- Dự án “Đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ – Xuân Hòa, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An” theo Quyết định số 3575/UBND-KTN ngày 12/07/2017 của UBND Tỉnh Quảng Nam về chấp nhận chủ trương đầu tư dự án và giao cho Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An làm chủ đầu tư. Tổng diện tích của dự án là 19,5 ha.

Công ty có 3 đơn vị trực thuộc

- Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại Đà Nẵng;
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 25 Hùng Vương - Thành phố Hội An - Tỉnh Quảng Nam.
- Điện thoại: (84) 0235.3863531
- Fax: (84) 0235.3863193
- Email: dichoiancompany@gmail.com

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Website: www.dichoian.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng: 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 đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh: Dịch vụ trồng hoa, cây cảnh, cây xanh;
- Xây dựng các công trình công ích;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: Thi công công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn nhiên liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Mua bán xăng dầu;
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ: Kinh doanh khai thác vận chuyển đất, cát;
- Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn;
- Điều hành tua du lịch: Dịch vụ du lịch;
- Phá dỡ: Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp đặt mạng vi tính, điều hòa không khí, chống sét, thông gió, hệ thống quan sát, báo cháy, báo trộm, phòng cháy, chữa cháy, thang máy.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có tại Văn phòng Công ty đến cuối kỳ kế toán là 58 người. Trong đó nhân viên gián tiếp là 34 người.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ kế toán và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|---------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Nguyễn Phước | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Bùi Văn Sự | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Trần Văn Việt | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 23/04/2014 |
| • Trần Minh Toàn | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|---------------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Nguyễn Trọng Nghĩa | Trưởng ban | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Nguyễn Hoàng Phương | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Trần Đình Dũng | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi | Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • Ông Nguyễn Phước | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 04/05/2015 |
| • Ông Trần Văn Việt | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 14/04/2014 |
| • Ông Phạm Anh Thi | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 23/03/2015 |
| • Bà Phạm Thị Thanh Tâm | Kế toán trưởng | Bổ nhiệm ngày 12/11/2015 |

Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại thời điểm 31/12/2017 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc**



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 23 tháng 03 năm 2018



AAC AUDITING AND ACCOUNTING CO., LTD

AN INDEPENDENT MEMBER OF PRIMEGLOBAL
AUDITING ACCOUNTING AND FINANCE SPECIALITY

Head Office: Lot 78 - 80, April 30th Street, Hai Chau District, Da Nang City

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: http://www.aac.com.vn

Số: 291/2018/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) được lập ngày 23/03/2018, từ trang 6 đến trang 22, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Văn phòng 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Văn phòng 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 Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 31/12/2017 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2018-010-1

Đà Nẵng, ngày 23 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Văn Khoa – Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2347-2018-010-1

■ Branch in Ho Chi Minh City

47 - 49 Hoang Sa St. (4th Floor, Hoang Dan Building), Dist. 1, HCM City
Tel: +84 (28) 3910 2235; Fax: +84 (28) 3910 2349

■ Branch in Ha Noi

09 Duy Tan St., (6th Floor, Viet A Building), Cau Giay Dist., Ha Noi
Tel: +84 (24) 3224 2403; Fax: +84 (24) 3224 2402

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư
số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		224.563.781.685	223.348.594.439
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		55.613.872.553	76.986.627.366
1. Tiền	111	5	8.296.617.652	1.595.635.647
2. Các khoản tương đương tiền	112	6	47.317.254.901	75.390.991.719
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		120.459.813.852	96.449.974.531
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	49.467.579.654	70.999.783.942
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		8.171.477.274	4.211.224.324
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		4.164.563.017	4.628.264.418
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	58.914.343.961	16.868.851.901
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(258.150.054)	(258.150.054)
IV. Hàng tồn kho	140	9	45.378.442.845	48.595.467.688
1. Hàng tồn kho	141		45.378.442.845	48.595.467.688
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.111.652.435	1.316.524.854
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.111.652.435	1.316.524.854
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.131.170.966	5.739.685.369
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.000.000	20.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		20.000.000	20.000.000
II. Tài sản cố định	220		2.045.160.829	1.463.393.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	2.045.160.829	1.463.393.908
- Nguyên giá	222		19.252.073.443	18.729.971.489
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.206.912.614)	(17.266.577.581)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		6.066.010.137	4.256.291.461
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	6.066.010.137	4.256.291.461
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		232.694.952.651	229.088.279.808

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2017

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		180.571.664.417	176.251.116.962
I. Nợ ngắn hạn	310		180.571.664.417	176.251.116.962
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	46.310.221.798	45.674.105.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	33.879.182.000	62.371.063.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	600.647.196	651.231.106
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		75.944.884	26.613.790
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		4.028.738.392	-
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	3.739.047.213	24.033.071.004
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	948.481.499	975.618.282
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	90.848.887.945	42.462.970.683
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		140.513.490	56.443.490
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		52.123.288.234	52.837.162.846
I. Vốn chủ sở hữu	410		52.123.288.234	52.837.162.846
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	29.999.420.000	29.999.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		29.999.420.000	29.999.420.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	7.661.818.764	7.661.818.764
3. Cổ phiếu quỹ	415	18	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	10.834.084.677	10.498.114.677
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	4.756.912.057	5.806.756.669
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3.155.117.622	2.574.557.813
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.601.794.435	3.232.198.856
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		232.694.952.651	229.088.279.808

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 23 tháng 3 năm 2018

Phạm Thị Thanh Tâm

Võ Hồ Quỳnh Giao

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	19	178.925.160.309	226.972.773.531
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		178.925.160.309	226.972.773.531
4. Giá vốn hàng bán	11	20	165.625.767.992	213.146.210.171
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		13.299.392.317	13.826.563.360
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	2.142.729.752	671.264.468
7. Chi phí tài chính	22	22	3.058.321.992	400.537.967
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3.058.321.992	400.537.967
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	10.256.554.327	10.729.602.473
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.127.245.750	3.367.687.388
11. Thu nhập khác	31		3.663.045	2.594.603
12. Chi phí khác	32		169.343.183	23.531.226
13. Lợi nhuận khác	40		(165.680.138)	(20.936.623)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.961.565.612	3.346.750.765
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	359.771.177	939.299.422
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		1.601.794.435	2.407.451.343

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Trần Đình Lợi

Phạm Thị Thanh Tâm

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 23 tháng 3 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		164.692.631.847	240.824.798.857
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(141.072.780.433)	(165.945.784.346)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(28.187.221.322)	(36.214.081.420)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(5.569.894.891)	(2.005.789.282)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	14	(613.500.000)	(1.477.036.187)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		7.224.036.311	29.650.802.717
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(64.367.985.333)	(24.897.327.917)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(67.894.713.821)	39.935.582.422
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.158.465.591)	(935.636.364)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8;21	2.209.749.337	495.061.909
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.051.283.746	(440.574.455)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	17	152.326.411.644	94.981.444.673
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	17	(103.940.494.382)	(88.065.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	18c	(2.915.242.000)	(2.915.242.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		45.470.675.262	4.001.202.673
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(21.372.754.813)	43.496.210.640
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	76.986.627.366	33.490.416.726
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	55.613.872.553	76.986.627.366

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 23 tháng 3 năm 2018

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thanh Tâm

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06/02/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01/03/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28/05/2014.

Công ty đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN ngày 22/02/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng; 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 đô thị và khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới;
- Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, dịch vụ phòng chống mối mọt;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh: Dịch vụ trồng hoa, cây cảnh, cây xanh;
- Xây dựng các công trình công ích;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: Thi công công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn nhiên liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Mua bán xăng dầu;
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ: Kinh doanh khai thác vận chuyển đất, cát;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn;
- Điều hành tua du lịch: Dịch vụ du lịch;
- Phá dỡ: Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp đặt mạng vi tính, điều hòa không khí, chống sét, thông gió, hệ thống quan sát, báo cháy, báo trộm, phòng cháy, chữa cháy, thang máy.

2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Văn phòng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Văn phòng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.2 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng được trích lập tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá trị được xác định như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Nguyên vật liệu: 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;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Văn phòng Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	7 – 10
Máy móc, thiết bị	5 – 8
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 7

4.5 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.6 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Văn phòng Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.7 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo thời hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Văn phòng Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Văn phòng Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Văn phòng Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

4.8 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Văn phòng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.9 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh số vốn thực tế đã góp.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ là khoản tiền phải trả để mua lại cổ phiếu do Công ty đã phát hành và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại này.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.10 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
 - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
 - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Văn phòng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Văn phòng Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế

4.11 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ..

4.12 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính, chiết khấu thanh toán cho người mua, các khoản chi phí và lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư, dự phòng giảm giá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.13 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

4.14 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

4.15 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Văn phòng Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, sản xuất gạch.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.16 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2017	01/01/2017
Tiền mặt	371.360.456	200.659.317
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.925.257.196	1.394.976.330
Cộng	8.296.617.652	1.595.635.647

6. Các khoản tương đương tiền

	31/12/2017	01/01/2017
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng		
- Ngân hàng Quân đội Hội An	-	13.000.000.000
- Ngân hàng Công thương Hội An	47.317.254.901	62.390.991.719
Cộng	47.317.254.901	75.390.991.719

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Tam Kỳ	4.839.827.000	9.057.971.234
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	3.560.601.000	12.154.099.500
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	1.632.051.805	17.243.925.805
Công an Tỉnh Quảng Nam	2.614.473.322	5.898.154.322
Phòng Tài nguyên Môi trường Thành phố Hội An	8.608.882.788	8.009.442.000
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Huyện Duy Xuyên	6.544.364.000	-
Các đối tượng khác	21.667.379.739	18.636.191.081
Cộng	49.467.579.654	70.999.783.942

8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	27.987.400.796	40.222.825	16.374.889.151	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	317.832.247	-	317.832.247	-
Phải thu khác	30.609.110.918	-	176.130.503	-
- Lãi dự thu	109.110.918	-	176.130.503	-
- UBND TP Hội An (*)	30.000.000.000	-	-	-
- Trung tâm PTQĐ TP Hội An (*)	500.000.000	-	-	-
Cộng	58.914.343.961	40.222.825	16.868.851.901	-

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hội An để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ – Xuân Hòa theo Công văn số 212/UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Công văn 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành Phố Hội An.

9. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	45.378.442.845	-	48.595.467.688	-
Cộng	45.378.442.845	-	48.595.467.688	-

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2017 là 41.743.762.755 đồng.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất, khó tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	3.977.262.859	11.926.174.028	2.713.907.602	112.627.000	18.729.971.489
Tăng trong kỳ	556.920.136	601.545.455	-	-	1.158.465.591
Giảm trong kỳ	-	636.363.637	-	-	636.363.637
Số cuối kỳ	4.534.182.995	11.891.355.846	2.713.907.602	112.627.000	19.252.073.443
Khấu hao					
Số đầu kỳ	3.525.961.186	10.914.081.793	2.713.907.602	112.627.000	17.266.577.581
Khấu hao trong kỳ	72.948.657	503.750.013	-	-	576.698.670
Giảm trong kỳ	-	636.363.637	-	-	636.363.637
Số cuối kỳ	3.598.909.843	10.781.468.169	2.713.907.602	112.627.000	17.206.912.614
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	451.301.673	1.012.092.235	-	-	1.463.393.908
Số cuối kỳ	935.273.152	1.109.887.677	-	-	2.045.160.829

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 2.045.160.829 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2017 là 15.528.355.181 đồng.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6.066.010.137	4.256.291.461
Cộng	6.066.010.137	4.256.291.461

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty CP Bê tông Hòa Cẩm - Intimex	2.076.605.000	582.774.000
Công ty CP ĐT-XD Toàn Trung	1.046.905.837	2.301.505.837
Công ty TNHH TM&DV Duy Minh Thắng	2.308.926.215	-
Lê Ngọc Hào	-	1.153.362.598
Công ty TNHH TM&DV Xuân Tiến	3.138.435.205	1.823.340.222
Công ty Euro window Đà Nẵng	2.172.000.000	-
Lê Văn Dũng	8.258.568.708	16.992.342.884
Các đối tượng khác	27.308.780.833	22.820.780.066
Cộng	46.310.221.798	45.674.105.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Ban Quản lý khu KTM Chu Lai	3.967.735.000	5.000.000.000
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	279.659.000	2.849.691.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	22.470.732.000	-
Sở Y Tế Tỉnh Quảng Nam	-	28.000.000.000
Cục Thuế Tỉnh Quảng Nam	-	15.000.000.000
Các đối tượng khác	7.161.056.000	11.521.372.000
Cộng	33.879.182.000	62.371.063.000

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	3.847.022.760	3.847.022.760	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	643.088.343	561.781.915	613.500.000	591.370.258
Thuế thu nhập cá nhân	8.142.763	167.924.189	166.790.014	9.276.938
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	33.171.600	33.171.600	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí và lệ phí	-	9.419.105	9.419.105	-
Cộng	651.231.106	4.624.319.569	4.674.903.479	600.647.196

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Doanh thu bán đất nhận trước	3.739.047.213	24.033.071.004
Cộng	3.739.047.213	24.033.071.004

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	-	29.694.330
Các khoản phải trả, phải nộp khác	948.481.499	945.923.952
Cộng	948.481.499	975.618.282

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	42.462.970.683	152.326.411.644	103.940.494.382	90.848.887.945
- NH NN & PTNN CN Hội An	17.986.834.883	50.840.321.401	43.602.169.639	25.224.986.645
- NH Công thương CN Hội An	24.476.135.800	90.438.893.300	59.291.127.800	55.623.901.300
- NH Quân đội Quảng Nam	-	11.047.196.943	1.047.196.943	10.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
Cộng	42.462.970.683	152.326.411.644	103.940.494.382	90.848.887.945

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2016	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.198.454.677	6.015.929.727
Tăng trong kỳ	-	-	-	299.660.000	3.359.698.856
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	3.568.871.914
Số dư tại 31/12/2016	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.498.114.677	5.806.756.669
Số dư tại 01/01/2017	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.498.114.677	5.806.756.669
Tăng trong kỳ	-	-	-	335.970.000	2.409.837.388
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	3.459.682.000
Số dư tại 31/12/2017	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.834.084.677	4.756.912.057

b. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.999.942	2.999.942
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu phổ thông	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	84.700	84.700
- Cổ phiếu phổ thông	84.700	84.700
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu phổ thông	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

c. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 21/04/2017 đã quyết định trả cổ tức năm 2016 bằng tiền với tỷ lệ 10% /vốn điều lệ (tương ứng 2.915.242.000 đồng). Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2017.

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	5.806.756.669	6.015.929.727
Lợi nhuận từ các đơn vị trực thuộc chuyển về	808.042.953	952.247.513
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	1.601.794.435	2.407.451.343
Phân phối lợi nhuận	3.459.682.000	3.568.871.914
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	3.459.682.000	3.441.371.914
- Trích quỹ đầu tư phát triển	335.970.000	299.660.000
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	208.470.000	226.469.914
- Trả cổ tức bằng tiền	2.915.242.000	2.915.242.000
Tạm phân phối lợi nhuận kỳ này	-	127.500.000
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	-	127.500.000
- Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	4.756.912.057	5.806.756.669

Lợi nhuận sau thuế năm 2016 được phân phối theo Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 21/04/2017 của Đại hội đồng cổ đông.

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017	Năm 2016
Doanh thu hoạt động xây lắp	152.082.723.748	196.933.571.204
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	26.842.436.561	30.039.202.327
Cộng	178.925.160.309	226.972.773.531

20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hoạt động xây lắp	144.016.331.985	186.236.168.247
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	21.609.436.007	26.910.041.924
Cộng	165.625.767.992	213.146.210.171

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.142.729.752	671.264.468
Cộng	2.142.729.752	671.264.468

22. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí lãi vay	3.058.321.992	400.537.967
Cộng	3.058.321.992	400.537.967

23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.025.289.108	479.176.187
Chi phí nhân viên quản lý	6.065.640.302	6.225.941.797
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.748.274	130.737.641
Thuế, phí và lệ phí	1.532.567.358	1.660.106.177
Chi phí dịch vụ mua ngoài	271.649.781	412.712.996
Chi phí khác bằng tiền	1.295.659.504	1.796.705.675
Chi phí dự phòng	-	24.222.000
Cộng	10.256.554.327	10.729.602.473

24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.961.565.612	3.346.750.765
Lợi nhuận từ các chi nhánh chuyên về tính thuế (*)	-	952.247.513
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	851.991.461	243.854.511
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	851.991.461	243.854.511
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	2.813.557.073	4.542.852.789
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	359.771.177	939.299.422
Trong đó:		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	359.771.177	939.299.422
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	562.711.415	908.570.558
+ Chi phí thuế TNDN tiền đặt cọc mua BĐS	(202.940.238)	30.728.864
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-

(*) Thuế Thu nhập doanh nghiệp năm 2016 Văn phòng Công ty tính luôn cho cả lợi nhuận của các chi nhánh chuyên về, năm 2017 văn phòng Công ty chỉ tính riêng cho phần lợi nhuận của Văn phòng Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	119.272.093.798	129.283.671.650
Chi phí nhân công	29.916.280.767	41.306.110.960
Chi phí khấu hao tài sản cố định	576.698.670	531.151.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.822.969.629	7.877.316.471
Chi phí khác bằng tiền	2.828.226.862	3.456.811.852
Cộng	159.416.269.726	182.455.062.463

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

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

27. Thông tin về các bên liên quan

	Năm 2017	Năm 2016
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	1.038.000.000	1.038.000.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	426.000.000	426.000.000

28. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi AAC.

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu


Trần Đình Lợi


Phạm Thị Thanh Tâm


Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 23 tháng 3 năm 2018