



**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 giữa niên độ**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018**

**MỤC LỤC**

**Trang**

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4
Báo cáo tài chính giữa niên độ	
• Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 21

## 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018 của Văn phòng Công ty đã được soát xét.

### 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 30/06/2018: 29.999.420.000 đồng.

### 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](mailto:dichoiancompany@gmail.com)
- Website: [www.dichoian.vn](http://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;
- Cát tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, dịch vụ phòng chống môi 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;

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

- 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 chuyên 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 57 người. Trong đó nhân viên gián tiếp là 33 người.

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 giữa niên độ này gồm có:

### **Hội đồng quản trị**

- |                     |            |                              |
|---------------------|------------|------------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi | Chủ tịch   | 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 |

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

### *Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng*

- |                         |                   |                              |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi     | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
| • 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 giữa niên độ này được soát xét 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](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dng.vnn.vn](mailto: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 giữa niên độ**

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại thời điểm 30/06/2018 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kết toán 6 tháng đầu năm 2018, 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 giữa niên độ.

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
XÂY DỰNG  
HỘI AN

Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2018





## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN KẾ TOÁN TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

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

Số: 894/BCSX-AAC

### BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, được lập ngày 10/08/2018 của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 21.

#### 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 “Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện”.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

#### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, chúng tôi không thấy có vấn đề gì để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Văn phòng Công ty tại ngày 30/06/2018 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

**Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2018-010-1

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2018

■ Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh:

47 - 49 Hoàng Sa (Tầng 4, Tòa nhà Hoàng Đan), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
Tel: +84 (28) 3910 2235; Fax: +84 (28) 3910 2349

■ Chi nhánh tại Hà Nội:

Số 09 phố Duy Tân, (Tầng 6, Tòa nhà Việt Á), Quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Tel: +84 (24) 3224 2403; Fax: +84 (24) 3224 2402

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 30 tháng 06 năm 2018

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	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>217.986.292.038</b>	<b>224.563.781.685</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>29.915.331.050</b>	<b>55.613.872.553</b>
1. Tiền	111		1.092.311.034	8.296.617.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		28.823.020.016	47.317.254.901
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>128.651.325.524</b>	<b>120.459.813.852</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	36.698.332.096	49.467.579.654
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		14.171.516.955	8.171.477.274
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		5.076.655.250	4.164.563.017
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	7	72.938.749.277	58.914.343.961
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(233.928.054)	(258.150.054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>54.764.418.938</b>	<b>45.378.442.845</b>
1. Hàng tồn kho	141		54.764.418.938	45.378.442.845
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.655.216.526</b>	<b>3.111.652.435</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.655.216.526	3.111.652.435
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.845.313.321</b>	<b>8.131.170.966</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		20.000.000	20.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.798.223.434</b>	<b>2.045.160.829</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	3.798.223.434	2.045.160.829
- Nguyên giá	222		20.771.106.708	19.252.073.443
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.972.883.274)	(17.206.912.614)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.027.089.887</b>	<b>6.066.010.137</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	5.027.089.887	6.066.010.137
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>226.831.605.359</b>	<b>232.694.952.651</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 30 tháng 06 năm 2018

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018 VND	31/12/2017 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>175.109.921.343</b>	<b>180.571.664.417</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>175.109.921.343</b>	<b>180.571.664.417</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	29.249.073.104	46.310.221.798
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	36.287.629.854	33.879.182.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	468.730.658	600.647.196
4. Phải trả người lao động	314		408.610.553	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		83.132.206	75.944.884
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		1.418.255.392	4.028.738.392
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	14	384.975.225	3.739.047.213
8. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	1.200.065.130	948.481.499
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	105.304.451.731	90.848.887.945
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		304.997.490	140.513.490
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>51.721.684.016</b>	<b>52.123.288.234</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>51.721.684.016</b>	<b>52.123.288.234</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	17	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	17	7.661.818.764	7.661.818.764
3. Cổ phiếu quỹ	415	17	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	17	11.075.068.677	10.834.084.677
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	17	4.114.323.839	4.756.912.057
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.274.944.057	3.155.117.622
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(160.620.218)	1.601.794.435
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>226.831.605.359</b>	<b>232.694.952.651</b>

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 10 tháng 8 năm 2018

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thanh Tâm

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018

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	6 tháng đầu năm 2018 VND	6 tháng đầu năm 2017 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	18	34.393.077.332	87.541.000.178
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		34.393.077.332	87.541.000.178
4. Giá vốn hàng bán	11	19	30.014.067.832	80.109.433.797
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; cc dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>4.379.009.500</b>	<b>7.431.566.381</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	992.618.637	1.069.973.183
7. Chi phí tài chính	22	21	1.798.676.773	1.898.228.219
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.798.676.773	1.898.228.219
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	4.284.063.376	6.156.215.996
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(711.112.012)</b>	<b>447.095.349</b>
11. Thu nhập khác	31		109.090.909	1.653.445
12. Chi phí khác	32		57.814.000	81.652.845
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>51.276.909</b>	<b>(79.999.400)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>(659.835.103)</b>	<b>367.095.949</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	-	146.061.451
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>(659.835.103)</b>	<b>221.034.498</b>

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 10 tháng 8 năm 2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2018

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 số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		48.102.611.412	71.468.227.994
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(62.885.130.318)	(80.241.300.264)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.341.659.844)	(6.541.975.743)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(4.340.539.789)	(2.263.458.939)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	13	(442.381.711)	(613.500.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		10.791.842.529	8.794.927.653
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(28.003.753.025)	(51.024.066.329)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(39.119.010.746)</b>	<b>(60.421.145.628)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(2.152.000.000)	(237.909.091)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		109.090.909	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7;20	1.007.814.548	1.142.494.424
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(1.035.094.543)</b>	<b>904.585.333</b>
<b>1. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	16	80.436.110.074	70.335.307.792
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	16	(65.980.546.288)	(37.696.717.775)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>14.455.563.786</b>	<b>32.638.590.017</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(25.698.541.503)</b>	<b>(26.935.295.608)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	55.613.872.553	76.986.627.366
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>29.915.331.050</b>	<b>50.051.331.758</b>

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 10 tháng 8 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 l

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;
- Cát tạo dáng và hoàn thiện đá;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Dịch vụ chăm sóc duy trì cảnh quan, dịch vụ phòng chống môi 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**

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12. Riêng báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

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**

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 nội bộ là các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- 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.



## **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)

### **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 (riêng đối với các công trình xây lắp được tính theo phương pháp thực tế đích danh) và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị nguyên liệu được xác định 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 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 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 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)

- Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

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 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 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 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 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 phân 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**

- 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 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 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 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 và các khoản tương đương tiền

	30/06/2018	01/01/2018
Tiền mặt	810.956.876	371.360.456
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	281.354.158	7.925.257.196
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	28.823.020.016	47.317.254.901
<b>Cộng</b>	<b>29.915.331.050</b>	<b>55.613.872.553</b>

## 6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2018	01/01/2018
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Tam Kỳ	3.257.275.000	4.839.827.000
Phòng Tài nguyên Môi trường Thành phố Hội An	8.834.476.788	8.608.882.788
Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng Huyện Duy Xuyên	7.301.370.000	6.544.364.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	-	3.560.601.000
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	1.518.696.805	1.632.051.805
Các đối tượng khác	15.786.513.503	24.281.853.061
<b>Cộng</b>	<b>36.698.332.096</b>	<b>49.467.579.654</b>



## 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 khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	46.286.900.258	40.222.825	27.987.400.796	40.222.825
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	317.832.247	-	317.832.247	-
Phải thu khác	26.334.016.772	-	30.609.110.918	-
- Lãi dự thu	93.915.007	-	109.110.918	-
- UBND TP Hội An (*)	25.735.926.000	-	30.000.000.000	-
- Trung tâm PTQĐ TP Hội An(*)	500.000.000	-	500.000.000	-
- Phải thu khác	4.175.765	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>72.938.749.277</b>	<b>40.222.825</b>	<b>58.914.343.961</b>	<b>40.222.825</b>

(\*) 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.

### 8. Hàng tồn kho

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	54.764.418.938	-	45.378.442.845	-
<b>Cộng</b>	<b>54.764.418.938</b>	<b>-</b>	<b>45.378.442.845</b>	<b>-</b>

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2018 là 41.743.762.755 đồng.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất, khó tiêu thụ tại thời điểm 30/06/2018.

## 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)

### 9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	4.534.182.995	11.891.355.846	2.713.907.602	112.627.000	19.252.073.443
Tăng trong kỳ			2.152.000.000	-	2.152.000.000
Giảm trong kỳ			632.966.735	-	632.966.735
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.534.182.995</b>	<b>11.891.355.846</b>	<b>4.232.940.867</b>	<b>112.627.000</b>	<b>20.771.106.708</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu kỳ	3.598.909.843	10.781.468.169	2.713.907.602	112.627.000	17.206.912.614
Khấu hao trong kỳ	82.884.380	203.969.682	112.083.333	-	398.937.395
Giảm trong kỳ			632.966.735	-	632.966.735
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.681.794.223</b>	<b>10.985.437.851</b>	<b>2.193.024.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>16.972.883.274</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	935.273.152	1.109.887.677	-	-	2.045.160.829
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>852.388.772</b>	<b>905.917.995</b>	<b>2.039.916.667</b>	<b>-</b>	<b>3.798.223.434</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 1.758.306.767 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2018 là 15.165.388.426 đồng.

### 10. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2018	01/01/2018
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.027.089.887	6.066.010.137
<b>Cộng</b>	<b>5.027.089.887</b>	<b>6.066.010.137</b>

### 11. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2018	01/01/2018
Công ty CP Bê tông Hòa Cầm - Intimex	1.867.792.000	2.076.605.000
Công ty CP ĐT-XD Toàn Trung	1.046.905.837	1.046.905.837
Công ty TNHH TM&DV Duy Minh Thắng	-	2.308.926.215
Công ty TNHH TMDV Đức Nguyên	1.535.517.848	1.994.799.940
Công ty TNHH TM&DV Xuân Tiến	750.886.716	3.138.435.205
Công ty Euro window Đà Nẵng	-	2.172.000.000
Lê Văn Dũng	7.958.286.676	8.258.568.708
Các đối tượng khác	16.089.684.027	25.313.980.893
<b>Cộng</b>	<b>29.249.073.104</b>	<b>46.310.221.798</b>

**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)

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2018	01/01/2018
Ban Quản lý khu KTM Chu Lai	3.967.735.000	3.967.735.000
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	279.659.000	279.659.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	17.546.655.000	22.470.732.000
Sở Y Tế Tỉnh Quảng Nam	7.122.997.000	-
Các đối tượng khác	7.370.583.854	7.161.056.000
<b>Cộng</b>	<b><u>36.287.629.854</u></b>	<b><u>33.879.182.000</u></b>

**13. 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	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	591.370.258	-	442.381.711	148.988.547
Thuế thu nhập cá nhân	9.276.938	29.955.469	34.342.296	4.890.111
Thuế tài nguyên	-	377.615.050	88.735.750	288.879.300
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	31.487.904	31.487.904	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí và lệ phí	-	461.996.500	436.023.800	25.972.700
<b>Cộng</b>	<b><u>600.647.196</u></b>	<b><u>906.054.923</u></b>	<b><u>1.037.971.461</u></b>	<b><u>468.730.658</u></b>

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.

**14. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	30/06/2018	01/01/2018
Doanh thu bán đất nhận trước	384.975.225	3.739.047.213
<b>Cộng</b>	<b><u>384.975.225</u></b>	<b><u>3.739.047.213</u></b>

**15. Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2018	01/01/2018
Thuế thu nhập cá nhân	85.211.125	75.171.728
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.114.854.005	873.309.771
<b>Cộng</b>	<b><u>1.200.065.130</u></b>	<b><u>948.481.499</u></b>

## 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)

### 16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	90.848.887.945	80.436.110.074	65.980.546.288	105.304.451.731
- NH NN & PTNN CN Hội An	25.224.986.645	11.262.083.844	14.200.582.557	22.286.487.932
- NH Công thương CN Hội An	55.623.901.300	68.174.026.230	41.779.963.731	82.017.963.799
- NH Quân đội Quảng Nam	10.000.000.000	1.000.000.000	10.000.000.000	1.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>90.848.887.945</b>	<b>80.436.110.074</b>	<b>65.980.546.288</b>	<b>105.304.451.731</b>

### 17. 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 01/01/2017	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
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>29.999.420.000</b>	<b>7.661.818.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>10.834.084.677</b>	<b>4.756.912.057</b>
Số dư tại 01/01/2018	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.834.084.677	4.756.912.057
Tăng trong kỳ	-	-	-	240.984.000	(160.620.218)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	481.968.000
<b>Số dư tại 30/06/2018</b>	<b>29.999.420.000</b>	<b>7.661.818.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.075.068.677</b>	<b>4.114.323.839</b>

#### b. Cổ phiếu

	30/06/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 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		

#### c. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27/04/2018 đã quyết định trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 9% /vốn điều lệ. Hiện nay, Công ty chưa chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức.



## 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)

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	4.756.912.057	5.806.756.669
Lợi nhuận từ các đơn vị trực thuộc chuyển về	499.214.885	561.347.667
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(659.835.103)	221.034.498
Phân phối lợi nhuận	481.968.000	544.440.000
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	481.968.000	544.440.000
- Trích quỹ đầu tư phát triển	240.984.000	335.970.000
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	240.984.000	208.470.000
Tạm phân phối lợi nhuận kỳ này	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>4.114.323.839</b>	<b>6.044.698.834</b>

Lợi nhuận sau thuế năm 2017 được phân phối theo Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 27/04/2018 của Đại hội đồng cổ đông.

### 18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Doanh thu hoạt động xây lắp	28.916.533.633	71.611.703.817
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	5.476.543.699	15.929.296.361
<b>Cộng</b>	<b>34.393.077.332</b>	<b>87.541.000.178</b>

### 19. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Giá vốn hoạt động xây lắp	27.329.589.167	67.284.927.076
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	2.684.478.665	12.824.506.721
Giá vốn khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>30.014.067.832</b>	<b>80.109.433.797</b>

### 20. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	992.618.637	1.069.973.183
<b>Cộng</b>	<b>992.618.637</b>	<b>1.069.973.183</b>

## 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. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Chi phí lãi vay	1.798.676.773	1.898.228.219
<b>Cộng</b>	<b>1.798.676.773</b>	<b>1.898.228.219</b>

### 22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	741.635.494	853.683.125
Chi phí nhân viên quản lý	2.016.226.794	3.718.610.008
Chi phí khấu hao tài sản cố định	139.275.659	27.192.326
Thuế, phí và lệ phí	576.701.140	612.594.280
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.641.401	149.193.437
Chi phí khác bằng tiền	662.804.888	794.942.820
Chi phí dự phòng	(24.222.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.284.063.376</b>	<b>6.156.215.996</b>

### 23. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(659.835.103)	367.095.949
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	142.379.494	630.608.494
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	142.379.494	630.608.494
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(517.455.609)	997.704.443
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>146.061.451</b>

#### Trong đó:

- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	-	146.061.451
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	-	269.915.076
+ Chi phí thuế TNDN tiền đặt cọc mua BĐS	-	(123.853.625)
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-

## 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)

### 24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.344.269.301	50.867.247.201
Chi phí nhân công	6.988.917.704	6.514.882.735
Chi phí khấu hao tài sản cố định	305.366.573	288.210.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.615.948.662	3.202.085.257
Chi phí khác bằng tiền	1.239.506.028	1.407.537.100
<b>Cộng</b>	<b>41.494.008.268</b>	<b>62.279.962.298</b>

### 25. Thông tin về các bên liên quan

	6 tháng đầu năm 2018	6 tháng đầu năm 2017
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	470.680.000	519.000.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	206.000.000	213.000.000

### 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 giữa niên độ.

### 27. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2017. Các báo cáo tài chính này đã được kiểm toán và soát xét bởi AAC.

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 10 tháng 8 năm 2018

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thanh Tâm

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao