



**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 31/12/2019**

**MỤC LỤC**

**Trang**

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty	
• 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 - 23

## 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

### 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 (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600) của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam, 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 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/07/2019.

Công ty được chấp thuận 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: 59.949.620.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến 31/12/2019: 59.949.620.000 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

- 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;
- 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;

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

- 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;
- 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 năm tài chính là 58 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 34 người.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính 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 28/06/2019                               |
| • Ông Trần Văn Việt  | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019                                   |
| • Ông Trần Minh Toàn | Thành viên   | Bổ nhiệm lại ngày 28/06/2019                               |
| • Ông Trần Đình Danh | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019                                   |
| • Ông Hồ Hải Bắc     | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019                                   |
| • Ông Bùi Văn Sự     | Thành viên   | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014<br>Miễn nhiệm ngày 28/06/2019 |

### **Ban Kiểm soát**

- |                           |            |  |
|---------------------------|------------|--|
| • Ông Lê Minh Trí         | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019                                   |
| • Ông Nguyễn Trọng Nghĩa  | Trưởng ban | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014<br>Miễn nhiệm ngày 28/06/2019 |
| • Ông Nguyễn Hoàng Phương | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 28/06/2019                               |
| • Ông Trần Đình Dũng      | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 28/06/2019                               |

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

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

- |                         |                   |                              |
|-------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Trần Văn Việt     | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 09/07/2019     |
|                         | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm ngày 09/07/2019   |
| • Ông Trần Đình Lợi     | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014 |
|                         |                   | Miễn nhiệm ngày 09/07/2019   |
| • Ông Phạm Anh Thi      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 23/03/2015 |
| • Bà Võ Hồ Quỳnh Giao   | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 03/09/2019     |
| • Bà Phạm Thị Thanh Tâm | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 12/11/2015     |
|                         |                   | Miễn nhiệm ngày 03/09/2019   |

### **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](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dnng.vnn.vn](mailto:aac@dnng.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.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty 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 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.



**Trần Đình Lợi**

Hội An, ngày 30 tháng 03 năm 2020



## 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: 604/2020/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 được lập ngày 30/03/2020 của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 23, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

## Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính năm 2019 của riêng Văn phòng Công ty. Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính năm 2019 của toàn Công ty để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2018-010-1  
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2020

A blue handwritten signature.

**Phạm Thị Tươi – Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1216-2018-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2019

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	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>337.810.980.478</b>	<b>288.765.478.000</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>32.627.615.766</b>	<b>40.536.453.636</b>
1. Tiền	111	5	31.613.165.519	40.536.453.636
2. Các khoản tương đương tiền	112	6	1.014.450.247	-
<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>180.056.638.445</b>	<b>165.841.932.184</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	64.613.388.757	68.042.100.231
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	52.621.749.375	36.529.434.365
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		7.778.667.734	5.783.149.924
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	55.276.760.633	55.721.175.718
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(233.928.054)	(233.928.054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>116.116.616.393</b>	<b>75.492.792.926</b>
1. Hàng tồn kho	141		116.116.616.393	75.492.792.926
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.010.109.874</b>	<b>6.894.299.254</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	6.676.667
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.980.151.928	6.887.622.587
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		29.957.946	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.406.001.618</b>	<b>8.242.510.505</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>339.353.979</b>	<b>20.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9b	339.353.979	20.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.277.178.874</b>	<b>4.712.096.625</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	4.277.178.874	4.712.096.625
- Nguyên giá	222		19.075.366.659	18.485.366.659
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.798.187.785)	(13.773.270.034)
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>3.789.468.765</b>	<b>3.510.413.880</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	3.789.468.765	3.510.413.880
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>346.216.982.096</b>	<b>297.007.988.505</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
**Ngày 31 tháng 12 năm 2019**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>254.856.247.909</b>	<b>204.864.904.494</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>207.906.247.909</b>	<b>204.864.904.494</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	47.872.120.341	65.721.809.163
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	73.750.728.274	36.251.660.454
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	914.304.410	766.678.458
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.287.232.617	182.643.641
5. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		280.603.593	2.555.663.077
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	267.570.717	175.015.494
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18a	83.413.915.467	99.159.436.717
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		119.772.490	51.997.490
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>46.950.000.000</b>	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18b	46.950.000.000	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>91.360.734.187</b>	<b>92.143.084.011</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>91.360.734.187</b>	<b>92.143.084.011</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	19	59.949.620.000	59.949.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		59.949.620.000	59.949.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	19	18.865.793.764	18.865.793.764
3. Cổ phiếu quỹ	415	19	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	19	11.248.063.677	11.075.068.677
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	19	2.426.204.010	3.381.548.834
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		671.454.034	1.651.604.057
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.754.749.976	1.729.944.777
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>346.216.982.096</b>	<b>297.007.988.505</b>



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 2019 VND	Năm 2018 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	20	135.738.173.329	173.560.819.174
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		135.738.173.329	173.560.819.174
4. Giá vốn hàng bán	11	19	127.318.270.339	162.265.059.032
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; cc dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>8.419.902.990</b>	<b>11.295.760.142</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	41.129.095	1.343.273.859
7. Chi phí tài chính	22	21	535.005.487	1.822.998.474
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		535.005.487	1.822.998.474
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	6.680.834.719	9.488.601.955
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>1.245.191.879</b>	<b>1.327.433.572</b>
11. Thu nhập khác	31		-	112.272.727
12. Chi phí khác	32		-	72.931.950
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>39.340.777</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.245.191.879</b>	<b>1.366.774.349</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23	306.040.138	421.871.405
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>939.151.741</b>	<b>944.902.944</b>



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 2019 VND	Năm 2018 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		176.665.952.623	155.130.712.568
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(149.094.639.504)	(134.315.650.867)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(27.053.936.422)	(24.485.620.247)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(635.389.629)	(1.716.299.717)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	15	(1.055.522.336)	(530.622.247)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		14.248.432.619	11.613.455.263
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(49.275.238.266)	(65.729.980.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(36.200.340.915)</b>	<b>(60.034.005.647)</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		(590.000.000)	(3.537.454.546)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		-	112.272.727
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9;20	41.129.095	1.452.384.777
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(548.870.905)</b>	<b>(1.972.797.042)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	38.618.835.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	18	209.659.722.732	177.240.248.239
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	18	(178.455.243.982)	(168.929.699.467)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.364.104.800)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>28.840.373.950</b>	<b>46.929.383.772</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(7.908.837.870)</b>	<b>(15.077.418.917)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5;6	40.536.453.636	55.613.872.553
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;6</b>	<b>32.627.615.766</b>	<b>40.536.453.636</b>



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

## 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 (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600) của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam, 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 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/07/2019.

Công ty được chấp thuận 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 đá 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.

Hiện nay, cấu trúc của Công ty gồm có Văn phòng Công ty và 03 đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc; Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính năm 2019 của riêng Văn phòng Công ty và Báo cáo tài chính cho toàn Công ty. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty này cùng với Báo cáo tài chính năm 2019 của toàn Công ty để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

### 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, phải thu nội bộ 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 với đơn vị cấp dưới;
- 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. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Theo đó, 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 có khả năng không đòi được.

## **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 trị 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 gốc được xác định như sau:

- 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.

### **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.

## **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)

### **4.6 Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán, phải trả nội bộ 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 nội bộ là các khoản phải trả đơn vị cấp dưới;
- 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 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.

### **4.8 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.

### **4.9 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

#### *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; Cấu 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)

### 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.

### 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.



## 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)

### 4.12 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 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 bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí trực tiếp phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

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.
- 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

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt	173.747.502	219.346.438
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.439.418.017	40.317.107.198
<b>Cộng</b>	<b>31.613.165.519</b>	<b>40.536.453.636</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)

### 6. Các khoản tương đương tiền

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	1.014.450.247	-
<b>Cộng</b>	<b>1.014.450.247</b>	<b>-</b>

### 7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
Ban Quản lý dự án và Quỹ đất Thành phố Hội An	18.082.528.000	-
Công ty TNHH Llumar Việt Nam tại Hội An	9.316.904.600	516.636.600
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	14.604.679.000	11.795.083.000
Các đối tượng khác	22.609.277.157	55.730.380.631
<b>Cộng</b>	<b>64.613.388.757</b>	<b>68.042.100.231</b>

- Giá trị khoản nợ phải thu đã dùng đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2019 là 28.279.433.600 đồng.

### 8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
UBND Thành phố Hội An (*)	37.581.156.000	30.135.926.000
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP Hội An(*)	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	14.540.593.375	5.893.508.365
<b>Cộng</b>	<b>52.621.749.375</b>	<b>36.529.434.365</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.

### 9. Phải thu khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	54.109.956.064	(40.222.825)	55.388.441.367	(40.222.825)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.141.570.000	-	317.832.247	-
Phải thu khác	25.234.569	-	14.902.104	-
<b>Cộng</b>	<b>55.276.760.633</b>	<b>(40.222.825)</b>	<b>55.721.175.718</b>	<b>(40.222.825)</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)

### b. Dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	339.353.979	-	20.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>339.353.979</b>	<b>-</b>	<b>20.000.000</b>	<b>-</b>

### 10. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	116.116.616.393	-	75.492.792.926	-
<b>Cộng</b>	<b>116.116.616.393</b>	<b>-</b>	<b>75.492.792.926</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ tại ngày 31/12/2019.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất, khó tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2019.

### 11. 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	9.605.615.797	4.232.940.867	112.627.000	18.485.366.659
Tăng trong kỳ	-	590.000.000	-	-	590.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.534.182.995</b>	<b>10.195.615.797</b>	<b>4.232.940.867</b>	<b>112.627.000</b>	<b>19.075.366.659</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu kỳ	3.764.678.606	7.568.440.228	2.327.524.200	112.627.000	13.773.270.034
Khấu hao trong kỳ	165.768.760	590.148.991	269.000.000	-	1.024.917.751
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.930.447.366</b>	<b>8.158.589.219</b>	<b>2.596.524.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>14.798.187.785</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	769.504.389	2.037.175.569	1.905.416.667	-	4.712.096.625
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>603.735.629</b>	<b>2.037.026.578</b>	<b>1.636.416.667</b>	<b>-</b>	<b>4.277.178.874</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 2.647.012.107 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là 12.314.648.377 đồng.

## 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. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí tiền thuê đất	3.016.004.952	-
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	773.463.813	3.510.413.880
<b>Cộng</b>	<b>3.789.468.765</b>	<b>3.510.413.880</b>

### 13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty TNHH Lê Văn Sa	3.687.330.646	8.259.123.694
Công ty TNHH TM&DV Xuân Tiến	3.049.930.124	3.508.979.100
Lê Văn Dũng	4.184.463.121	5.786.396.171
Các đối tượng khác	36.950.396.450	48.167.310.198
<b>Cộng</b>	<b>47.872.120.341</b>	<b>65.721.809.163</b>

### 14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
BQL dự án Đầu tư Xây dựng các CTGT Tỉnh Quảng Nam	36.212.772.840	-
Sở y tế tỉnh Quảng Nam	21.539.000.000	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	11.326.434.272	13.383.535.000
Các đối tượng khác	4.672.521.162	22.868.125.454
<b>Cộng</b>	<b>73.750.728.274</b>	<b>36.251.660.454</b>

### 15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế môn bài	-	-	2.402.028.404	2.402.028.404	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	678.879.875	509.939.696	1.055.522.336	-	133.297.235
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.903.563	246.106.187	239.003.457	-	12.006.293
Thuế tài nguyên	-	76.311.300	2.156.126.992	1.525.017.300	-	707.420.992
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	29.804.208	59.762.154	29.957.946	-
Lệ phí, các khoản phải nộp khác	-	6.583.720	491.296.976	436.300.806	-	61.579.890
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>766.678.458</b>	<b>5.835.302.463</b>	<b>5.717.634.457</b>	<b>29.957.946</b>	<b>914.304.410</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.

## 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. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Trích trước lãi vay	1.287.232.617	182.643.641
<b>Cộng</b>	<b>1.287.232.617</b>	<b>182.643.641</b>

### 17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019	01/01/2019
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	121.425.080	40.123.800
Các khoản phải trả, phải nộp khác	146.145.637	134.891.694
<b>Cộng</b>	<b>267.570.717</b>	<b>175.015.494</b>

### 18. Vay và nợ thuê tài chính

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

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>99.159.436.717</b>	<b>162.709.722.732</b>	<b>178.455.243.982</b>	<b>83.413.915.467</b>
- Ngân hàng NN & PTNN CN Hội An	29.418.362.287	60.534.291.247	64.604.266.667	25.348.386.867
- Ngân hàng Công thương CN Hội An	68.741.074.430	102.175.431.485	112.850.977.315	58.065.528.600
- Ngân hàng Quân đội Quảng Nam	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>99.159.436.717</b>	<b>162.709.722.732</b>	<b>178.455.243.982</b>	<b>83.413.915.467</b>

#### b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>46.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>46.950.000.000</b>
- Trần Thị Bích Hậu	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Trần Thị Kim Cúc	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Trần Thị Kim Hoa	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000
- Vũ Văn Thành	-	15.150.000.000	-	15.150.000.000
- Lê Thị Kim Nhung	-	7.300.000.000	-	7.300.000.000
- Vay cá nhân khác	-	9.500.000.000	-	9.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>46.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>46.950.000.000</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)

### 19. 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 01/01/2018	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.834.084.677	4.756.912.057
Tăng trong năm	29.950.200.000	11.203.975.000	-	240.984.000	1.729.944.777
Giảm trong năm	-	-	-	-	3.105.308.000
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.075.068.677</b>	<b>3.381.548.834</b>
Số dư tại 01/01/2019	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.075.068.677	3.381.548.834
Tăng trong năm	-	-	-	172.995.000	1.754.749.976
Giảm trong năm	-	-	-	-	2.710.094.800
<b>Số dư tại 31/12/2019</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.248.063.677</b>	<b>2.426.204.010</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.994.962	5.994.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.994.962	5.994.962
- Cổ phiếu phổ thông	5.994.962	5.994.962
- 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	5.910.262	5.910.262
- Cổ phiếu phổ thông	5.910.262	5.910.262
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

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

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	3.381.548.834	4.756.912.057
Lợi nhuận từ các đơn vị trực thuộc chuyển về	815.598.235	785.041.833
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	939.151.741	944.902.944
Phân phối lợi nhuận	2.710.094.800	3.105.308.000
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	2.710.094.800	3.105.308.000
- Trích quỹ đầu tư phát triển	172.995.000	240.984.000
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	172.995.000	240.984.000
- Trả cổ tức bằng tiền	2.364.104.800	-
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	2.623.340.000
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>2.426.204.010</b>	<b>3.381.548.834</b>

Lợi nhuận sau thuế năm 2018 được phân phối theo Nghị quyết số 16/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 28/06/2019 của Đại hội đồng cổ đông.

## 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. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/06/2019 đã thông qua phương án trả cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2018 và các năm trước với tỷ lệ 4% /vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chi trả toàn bộ số cổ tức này trong năm 2019.

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

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu hoạt động xây lắp	135.738.173.329	167.197.916.602
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	-	6.362.902.572
<b>Cộng</b>	<b>135.738.173.329</b>	<b>173.560.819.174</b>

### 21. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hoạt động xây lắp	127.318.270.339	158.359.424.271
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	-	3.905.634.761
<b>Cộng</b>	<b>127.318.270.339</b>	<b>162.265.059.032</b>

### 22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.129.095	1.343.273.859
<b>Cộng</b>	<b>41.129.095</b>	<b>1.343.273.859</b>

### 23. Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí lãi vay	535.005.487	1.822.998.474
<b>Cộng</b>	<b>535.005.487</b>	<b>1.822.998.474</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)

### 24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	943.099.913	950.855.698
Chi phí nhân viên quản lý	3.235.971.697	5.529.997.296
Chi phí khấu hao tài sản cố định	323.384.652	300.967.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.360.631.885	1.712.549.478
Chi phí khác bằng tiền	817.746.572	1.018.453.498
Chi phí dự phòng	-	(24.222.000)
<b>Cộng</b>	<b>6.680.834.719</b>	<b>9.488.601.955</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.245.191.879	1.366.774.349
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	285.008.806	929.535.037
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	285.008.806	929.535.037
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	1.530.200.685	2.296.309.386
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>306.040.138</b>	<b>421.871.405</b>
<b>Trong đó:</b>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	306.040.138	421.871.405
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	306.040.138	459.261.877
+ Chi phí thuế TNDN tiền đặt cọc mua BĐS	-	(37.390.472)

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

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	135.149.708.304	158.546.127.763
Chi phí nhân công	29.015.944.550	30.272.681.759
Chi phí khấu hao tài sản cố định	869.771.016	870.518.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.516.181.427	8.282.451.716
Chi phí khác bằng tiền	3.378.593.904	2.462.371.258
<b>Cộng</b>	<b>176.930.199.201</b>	<b>200.434.151.246</b>

### 27. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo 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)

### 28. Thù lao Hội đồng quản trị, thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm 2019	Năm 2018
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	1.023.600.000	941.360.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	412.000.000	412.000.000

### 29. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi AAC.



Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo