



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC**  
*Thành viên của PrimeGlobal*

**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**

<b>MỤC LỤC</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 28

## **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 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.

### **Công ty có 3 đơn vị trực thuộc**

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

### **Trụ sở chính**

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

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

- Bốc xếp hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường, công trình đường dây và trạm biến thế;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: Thi công công trình cấp thoát nước và xử lý môi trường;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Bán buôn nhiên liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Mua bán xăng dầu;
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ: Kinh doanh khai thác vận chuyển đất, cát;
- Chuẩn bị mặt bằng: San lấp mặt bằng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Dịch vụ nhà đất;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn;
- 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 đến cuối năm tài chính là 65 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 38 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 |

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

- |                           |            |                              |
|---------------------------|------------|------------------------------|
|                           |            | 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 |

### **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@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**

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

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

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

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của 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.



**Chủ tịch HĐQT**

**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: 603/2020/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 lập ngày 30/03/2020 của 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 28, 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 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 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 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

**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

**Phạm Thị Tươi – Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1216-2018-010-1

■ 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 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>340.493.763.395</b>	<b>289.255.015.459</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>33.508.996.607</b>	<b>41.803.378.120</b>
1. Tiền	111	5	32.494.546.360	41.803.378.120
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>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>174.929.547.017</b>	<b>162.468.362.047</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	67.264.965.063	70.437.964.219
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	52.621.749.375	36.543.150.164
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9a	55.276.760.633	55.721.175.718
4. 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>122.902.389.963</b>	<b>78.010.057.567</b>
1. Hàng tồn kho	141		122.902.389.963	78.010.057.567
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.152.829.808</b>	<b>6.973.217.725</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	54.992.371	8.026.667
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.067.879.491	6.965.191.058
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	29.957.946	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>8.406.001.618</b>	<b>8.333.955.417</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>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.789.468.765</b>	<b>3.601.858.792</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	3.789.468.765	3.601.858.792
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>348.899.765.013</b>	<b>297.588.970.876</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>257.539.030.826</b>	<b>205.445.886.865</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>210.589.030.826</b>	<b>205.445.886.865</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	49.901.934.623	65.824.498.363
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. Phải trả người lao động	314		200.302.012	211.133.013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	1.546.562.617	182.643.641
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	741.510.933	2.997.838.729
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>348.899.765.013</b>	<b>297.588.970.876</b>



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	146.597.480.072	182.251.511.308
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		146.597.480.072	182.251.511.308
4. Giá vốn hàng bán	11	21	136.387.476.673	169.509.873.523
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<b>10.210.003.399</b>	<b>12.741.637.785</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	41.216.395	1.343.317.359
7. Chi phí tài chính	22	23	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	24a	203.064.339	225.273.419
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24b	7.248.460.296	9.727.947.387
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<b>2.264.689.672</b>	<b>2.308.735.864</b>
11. Thu nhập khác	31		-	112.272.727
12. Chi phí khác	32		-	72.931.950
13. Lợi nhuận khác	40		-	<b>39.340.777</b>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<b>2.264.689.672</b>	<b>2.348.076.641</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	509.939.696	618.131.864
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<b>1.754.749.976</b>	<b>1.729.944.777</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	297	447
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26	297	447


  
 Chủ tịch HĐQT  
  
 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 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		187.269.547.048	163.986.039.940
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(155.647.493.634)	(141.265.202.032)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(29.295.638.076)	(27.810.295.339)
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		18.475.622.772	14.886.298.382
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(55.697.098.003)	(67.673.219.536)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(36.585.971.858)</b>	<b>(60.123.300.549)</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;22	41.216.395	1.452.428.277
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(548.783.605)</b>	<b>(1.972.753.542)</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>(8.294.381.513)</b>	<b>(15.166.670.319)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	41.803.378.120	56.970.048.439
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>33.508.996.607</b>	<b>41.803.378.120</b>

Chủ tịch HĐQT kiêm

**Tổng Giám đốc**



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

### **1.4. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 3 chi nhánh:

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

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

Kỳ kế toán năm của 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**

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

### **4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**

#### **4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

#### **4.2 Các khoản nợ phải thu**

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

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. 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 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 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;
- 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 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.

### 4.9 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; 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)

**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 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.



## 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 thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp ứng 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 Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 4.16 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng

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

## 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)

### 4.17 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	1.013.312.153	1.374.540.854
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.481.234.207	40.428.837.266
<b>Cộng</b>	<b>32.494.546.360</b>	<b>41.803.378.120</b>

### 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 - CN 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	25.260.853.463	58.126.244.619
<b>Cộng</b>	<b>67.264.965.063</b>	<b>70.437.964.219</b>

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

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

	31/12/2019	01/01/2019
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP Hội An(*)	500.000.000	500.000.000
UBND Thành phố Hội An (*)	37.581.156.000	30.135.926.000
Các đối tượng khác	14.540.593.375	5.907.224.164
<b>Cộng</b>	<b>52.621.749.375</b>	<b>36.543.150.164</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.

## 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. 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	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>

#### 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
Nguyên liệu, vật liệu	4.917.712.360	-	807.291.196	-
Công cụ, dụng cụ	3.427.200	-	50.555.544	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	117.916.107.537	-	77.142.763.751	-
Thành phẩm	65.142.866	-	9.447.076	-
<b>Cộng</b>	<b>122.902.389.963</b>	<b>-</b>	<b>78.010.057.567</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.

## 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)

### 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 năm	4.534.182.995	9.605.615.797	4.232.940.867	112.627.000	18.485.366.659
Tăng trong năm	-	590.000.000	-	-	590.000.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</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 năm	3.764.678.606	7.568.440.228	2.327.524.200	112.627.000	13.773.270.034
Khấu hao trong năm	165.768.760	590.148.991	269.000.000	-	1.024.917.751
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</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 năm	769.504.389	2.037.175.569	1.905.416.667	-	4.712.096.625
<b>Số cuối năm</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.

### 12. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	40.367.371	8.026.667
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	14.625.000	-
<b>Cộng</b>	<b>54.992.371</b>	<b>8.026.667</b>

#### b. 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	3.601.858.792
<b>Cộng</b>	<b>3.789.468.765</b>	<b>3.601.858.792</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)

### 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	38.980.210.732	48.269.999.398
<b>Cộng</b>	<b>49.901.934.623</b>	<b>65.824.498.363</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	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	11.326.434.272	13.383.535.000
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	21.539.000.000	-
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 giá trị gia tăng	-	-	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	-
Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
Phí và lệ phí	-	6.583.720	491.296.976	436.300.806	-	61.579.890
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>766.678.458</b>	<b>5.840.302.463</b>	<b>5.722.634.457</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.

### 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Trích trước lãi vay	1.287.232.617	182.643.641
Các khoản trích trước khác	259.330.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.546.562.617</b>	<b>182.643.641</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)

### 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	620.085.853	2.957.714.929
+ Phạm Văn Tâm	473.940.516	900.000.000
+ Phải trả khác	146.145.337	2.057.714.929
<b>Cộng</b>	<b>741.510.933</b>	<b>2.997.838.729</b>

### 18. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. 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. 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>

Vay dài hạn các cá nhân với lãi suất 0,5%/tháng, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay.

## 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 sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	1.754.749.976	1.729.944.777
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
Doanh thu bán gạch	8.839.306.743	7.869.661.134
Doanh thu khác	2.020.000.000	821.031.000
<b>Cộng</b>	<b>146.597.480.072</b>	<b>182.251.511.308</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
Giá vốn bán gạch	7.137.121.054	6.547.204.640
Giá vốn khác	1.932.085.280	697.609.851
<b>Cộng</b>	<b>136.387.476.673</b>	<b>169.509.873.523</b>

### 22. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	41.216.395	1.343.317.359
<b>Cộng</b>	<b>41.216.395</b>	<b>1.343.317.359</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 bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

#### a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nhân viên bán hàng	185.883.150	176.972.258
Các khoản khác	17.181.189	48.301.161
<b>Cộng</b>	<b>203.064.339</b>	<b>225.273.419</b>

#### b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	954.994.766	956.183.536
Chi phí nhân viên quản lý	3.712.443.915	6.036.584.026
Chi phí khấu hao tài sản cố định	323.384.652	300.967.985
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.423.049.321	1.721.560.584
Chi phí khác bằng tiền	834.587.642	1.061.047.729
Chi phí dự phòng	-	(348.396.473)
<b>Cộng</b>	<b>7.248.460.296</b>	<b>9.727.947.387</b>

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

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.264.689.672	2.348.076.641
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	2.549.698.478	3.277.611.678
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>509.939.696</b>	<b>618.131.864</b>
<b>Trong đó:</b>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	509.939.696	618.131.864
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	509.939.696	655.522.336
+ Chi phí thuế TNDN tiền đặt cọc mua BĐS	-	(37.390.472)
- 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)

### 26. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.754.749.976	1.729.944.777
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	(172.995.000)
- Điều chỉnh tăng	-	-
- Điều chỉnh giảm (trích quỹ khen thưởng phúc lợi)	-	172.995.000
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.754.749.976	1.556.949.777
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	5.910.262	3.484.535
<b>Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>297</b>	<b>447</b>

(\*) Lãi cơ bản năm 2018 thay đổi do trích Quỹ khen thưởng phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội cổ đông năm 2019. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu năm 2019 được tính khi chưa trừ quỹ khen thưởng, phúc lợi. Chỉ tiêu này có thể thay đổi tùy thuộc vào phê duyệt mức trích quỹ của Đại hội đồng cổ đông sau này.

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

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	139.232.839.684	162.624.413.765
Chi phí nhân công	31.149.115.386	33.535.866.656
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.024.917.751	870.518.750
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.406.754.198	10.179.118.509
Chi phí khác bằng tiền	5.061.570.693	2.738.380.603
<b>Cộng</b>	<b>185.875.197.712</b>	<b>209.948.298.283</b>

### 28. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng việc ra các quyết định quan trọng của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào khu vực địa lý mà Công ty đang kinh doanh. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo khu vực địa lý.

## 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)

Chỉ tiêu hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Cộng
<b>Năm 2019</b>				
Doanh thu	135.738.173.329	10.859.306.743	-	146.597.480.072
Giá vốn	127.318.270.339	9.069.206.334	-	136.387.476.673
<b>Tại ngày 31/12/2019</b>				
Tài sản cố định hữu hình	3.848.813.222	428.365.652	-	4.277.178.874
- Nguyên giá	10.386.250.708	8.689.115.951	-	19.075.366.659
- Hao mòn lũy kế	(6.537.437.486)	(8.260.750.299)	-	(14.798.187.785)
Nợ phải thu tại 31/12/2019				
- Phải thu của khách hàng	64.613.388.757	2.651.576.306	-	67.264.965.063
- Trả trước cho người bán	52.621.749.375	-	-	52.621.749.375
Nợ phải trả tại 31/12/2019				
- Phải trả cho người bán	47.872.120.341	2.029.814.282	-	49.901.934.623
- Người mua trả tiền trước	73.750.728.274	-	-	73.750.728.274

Chỉ tiêu hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Cộng
<b>Năm 2018</b>				
Doanh thu	173.560.819.174	8.690.692.134	-	182.251.511.308
Giá vốn	162.265.059.032	7.244.814.491	-	169.509.873.523
<b>Tại ngày 31/12/2018</b>				
Tài sản cố định hữu hình	4.081.442.554	428.365.652	-	4.509.808.206
- Nguyên giá	9.936.250.708	8.689.115.951	-	18.625.366.659
- Hao mòn lũy kế	(5.854.808.154)	(8.260.750.299)	-	(14.115.558.453)
Nợ phải thu tại 31/12/2018				
- Phải thu của khách hàng	68.042.100.231	2.395.863.988	-	70.437.964.219
- Trả trước cho người bán	36.529.434.365	-	13.715.799	36.543.150.164
Nợ phải trả tại 31/12/2018				
- Phải trả cho người bán	65.721.809.163	41.509.200	61.180.000	65.824.498.363
- Người mua trả tiền trước	36.251.660.454	-	-	36.251.660.454

### 29. Quản lý rủi ro

#### a. Quản lý rủi ro vốn

Thông qua công tác quản trị nguồn vốn, Công ty xem xét, quyết định duy trì số dư nguồn vốn và nợ phải trả thích hợp trong từng thời kỳ để vừa đảm bảo hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.

#### b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

**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)

**Quản lý rủi ro thị trường:** Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự biến động lớn về lãi suất và giá nguyên liệu.

**Quản lý rủi ro về lãi suất**

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

**Quản lý rủi ro về giá**

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu đầu vào. Mặt khác, chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty cho rằng rủi ro về giá trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở mức cao. Do đó, để giảm thiểu rủi ro này Công ty đã xây dựng chính sách quản lý cũng như theo dõi giá cả và khối lượng nguyên vật liệu nhập tại các đội thi công nhằm đảm bảo phù hợp với định mức đã được Công ty xây dựng áp dụng cho từng công trình.

**Quản lý rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro phát sinh do một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

**Phải thu khách hàng**

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

**Số dư tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng lớn (Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Chi nhánh Hội An, Ngân hàng Quân đội Hội An). Rủi ro tín dụng đối với các số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với số dư tiền gửi ngân hàng là giá trị ghi sổ như đã trình bày tại Thuyết minh số 5 và số 6. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi ngân hàng là rất thấp.

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đến hạn lệch nhau.

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

## 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)

Tổng hợp các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

<b>31/12/2019</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	49.901.934.623	-	49.901.934.623
Chi phí phải trả	1.546.562.617	-	1.546.562.617
Vay và nợ thuê tài chính	83.413.915.467	46.950.000.000	130.363.915.467
Phải trả khác	620.085.853	-	620.085.853
<b>Cộng</b>	<b>135.482.498.560</b>	<b>46.950.000.000</b>	<b>182.432.498.560</b>

<b>01/01/2019</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	65.824.498.363	-	65.824.498.363
Chi phí phải trả	182.643.641	-	182.643.641
Vay và nợ thuê tài chính	99.159.436.717	-	99.159.436.717
Phải trả khác	2.957.714.929	-	2.957.714.929
<b>Cộng</b>	<b>168.124.293.650</b>	<b>-</b>	<b>168.124.293.650</b>

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện nay rủi ro thanh toán của Công ty không đáng kể và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Tổng hợp các tài sản tài chính hiện có tại Công ty được trình bày trên cơ sở tài sản thuần như sau:

<b>31/12/2019</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.508.996.607	-	33.508.996.607
Phải thu khách hàng	67.121.259.834	-	67.121.259.834
Phải thu khác	1.166.804.569	339.353.979	1.506.158.548
<b>Cộng</b>	<b>101.797.061.010</b>	<b>339.353.979</b>	<b>102.136.414.989</b>

<b>01/01/2019</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	41.803.378.120	-	41.803.378.120
Phải thu khách hàng	70.294.258.990	-	70.294.258.990
Phải thu khác	332.734.351	20.000.000	352.734.351
<b>Cộng</b>	<b>112.430.371.461</b>	<b>20.000.000</b>	<b>112.450.371.461</b>

### 30. 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)


### 31. Thù lao Hội đồng quản trị, thu nhập Ban Tổng 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

### 32. Số liệu so sánh

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

Chủ tịch HĐQT



Trần Đình Lợi

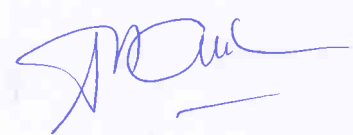
Hội An, ngày 30 tháng 3 năm 2020

Kế toán trưởng



Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thu Thảo