



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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kết quả công tác soát xét Báo cáo tài chính	5
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014.

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 tháng 02 năm 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 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28 tháng 5 năm 2014 với mã số doanh nghiệp là 4000391600.

Công ty đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN ngày 22/02/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Ngày chính thức giao dịch của cổ phiếu là 27/04/2011.

- **Vốn điều lệ:** 29.999.420.000 đồng.
- **Vốn góp thực tế đến ngày 30/06/2014:** 29.999.420.000 đồng.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện 2 dự án bất động sản

- Dự án “Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Làng Chài (phân khu 1), Phường Cẩm An, Thành phố Hội An” theo Quyết định số 2962/QĐ-UBND ngày 01/09/2009 của UBND Tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An. Diện tích khu đất trúng đấu giá là 33.535,5 m².
- Dự án “Đầu tư xây dựng khu tái định cư Khối Tân Thịnh và Tân Mỹ, Phường Cẩm An, Thị xã Hội An, Tỉnh Quảng Nam” theo Quyết định số 4796/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của UBND Tỉnh Quảng Nam về phê duyệt kết quả trúng đấu giá đất giao thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An. Diện tích đất khai thác của dự án là 31.395 m².

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) 0510.3863531
- Fax: (84) 0510.3863193
- Email: dichoiancompany@gmail.com
- Website: www.dichoian.com

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

Ngành nghề kinh doanh chính

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

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối kỳ kế toán là 74 người. Trong đó cán bộ quản lý là 42 người.

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

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

Hội đồng quản trị

• Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch	Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014
• Ông Đinh Phú Lộc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 13/02/2006 Miễn nhiệm ngày 23/04/2014
• Ông Lê Văn Dũng	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014
• Ông Nguyễn Phước	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014
• Ông Bùi Văn Sự	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014
• Ông Trần Văn Việt	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 23/04/2014

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Trần Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014
• Ông Nguyễn Phước	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/05/2013
• Ông Trần Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 12/04/2012
• Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 05/04/2013
• Ông Võ Thế Lực	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 04/03/2013

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng g; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý các 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 HĐQT 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: Các 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 các 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 30/06/2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2014



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

Trụ sở chính
Lô 78-80 Đường 30 tháng 4, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vn.vn
Website: <http://www.aac.com.vn>

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: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 1024/BCSX-AAC

BÁO CÁO KẾT QUẢ CÔNG TÁC SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 thực hiện công tác soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2014, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014, được lập ngày 12/08/2014 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 26. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và của Kiểm toán viên

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến nhận xét về các Báo cáo tài chính này dựa trên cơ sở kết quả công tác soát xét của chúng tôi.

Phạm vi soát xét

Chúng tôi đã thực hiện công tác soát xét các báo cáo tài chính theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam về công tác soát xét. Chuẩn mực này yêu cầu công tác soát xét phải lập kế hoạch và thực hiện soát xét để có sự đảm bảo vừa phải rằng liệu các báo cáo tài chính có chứa đựng những sai sót trọng yếu hay không. Công tác soát xét bao gồm chủ yếu là việc trao đổi với các nhân sự của Công ty và áp dụng các thủ tục phân tích đối với những thông tin tài chính; công tác soát xét này cung cấp một mức độ đảm bảo thấp hơn công tác kiểm toán. Chúng tôi không thực hiện công việc kiểm toán nên không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Ý kiến nhận xét của Kiểm toán viên

Trên cơ sở công tác soát xét của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, chúng tôi không thấy có sự kiện nào để chúng tôi đưa ra ý kiến rằng Báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2014 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014, phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Nguyễn Trọng Hiếu – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0391-2013-010-1

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 8 năm 2014

Phạm Quang Trung – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1334-2013-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 30 tháng 06 năm 2014

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		209.816.011.026	209.331.289.277
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		15.358.022.002	22.518.024.028
1. Tiền	111	5	15.358.022.002	22.518.024.028
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		89.774.272.949	84.920.441.876
1. Phải thu khách hàng	131		81.464.630.946	75.276.176.040
2. Trả trước cho người bán	132		7.125.572.897	8.065.319.392
3. Các khoản phải thu khác	135	6	2.071.277.422	2.054.537.240
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	7	(887.208.316)	(475.590.796)
IV. Hàng tồn kho	140		85.440.838.875	77.212.893.667
1. Hàng tồn kho	141	8	85.440.838.875	77.212.893.667
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.242.877.200	24.679.929.706
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		185.369.533	263.064.045
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	9	139.883.624	39.327.808
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	18.917.624.043	24.377.537.853
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.092.132.130	2.556.503.399
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.065.313.949	2.526.276.127
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.047.197.143	2.508.159.321
- Nguyên giá	222		18.573.858.598	18.573.858.598
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.526.661.455)	(16.065.699.277)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		18.116.806	18.116.806
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		26.818.181	30.227.272
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	6.818.181	10.227.272
2. Tài sản dài hạn khác	268	13	20.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		211.908.143.156	211.887.792.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		161.474.445.008	159.530.206.788
I. Nợ ngắn hạn	310		153.828.673.859	152.046.726.001
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	14	68.280.395.388	71.622.554.889
2. Phải trả người bán	312		46.259.202.839	43.604.875.566
3. Người mua trả tiền trước	313		32.236.863.573	28.717.336.076
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	15	-	701.326.104
5. Phải trả người lao động	315		534.878.664	615.822.025
6. Chi phí phải trả	316	16	-	2.741.976.271
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	17	6.516.954.819	4.042.835.070
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		378.576	-
II. Nợ dài hạn	330		7.645.771.149	7.483.480.787
1. Vay và nợ dài hạn	334		-	363.600.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	18	7.645.771.149	7.119.880.787
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		50.433.698.148	52.357.585.888
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	50.433.698.148	52.357.585.888
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	19	29.999.420.000	29.999.420.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	19	7.661.818.764	7.661.818.764
3. Cổ phiếu quỹ	414	19	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	19	6.839.105.993	6.770.945.291
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	19	3.057.738.770	2.989.578.068
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	19	4.004.561.885	6.064.771.029
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		211.908.143.156	211.887.792.676

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Trần Đình Lợi

Võ Thế Lực

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 12 tháng 08 năm 2014

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2013 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	20	120.604.800.682	118.581.448.666
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	20	120.604.800.682	118.581.448.666
4. Giá vốn hàng bán	11	21	114.141.041.235	111.911.391.649
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		6.463.759.447	6.670.057.017
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	25.899.131	194.485.331
7. Chi phí tài chính	22	23	669.180.013	1.148.730.300
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		669.180.013	1.148.730.300
8. Chi phí bán hàng	24		93.820.239	109.747.293
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		5.127.108.414	3.978.664.295
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		599.549.912	1.627.400.460
11. Thu nhập khác	31	24	-	202.038.595
12. Chi phí khác	32	25	294.329	34.998.342
13. Lợi nhuận khác	40		(294.329)	167.040.253
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	26	599.255.583	1.794.440.713
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	175.071.147	525.058.989
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	26	424.184.436	1.269.381.724
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	27	146	437

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 12 tháng 08 năm 2014

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2014

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ – BTC
ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung
có liên quan của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	130.574.832.739	135.641.496.461
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(100.202.962.840)	(111.683.726.333)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(29.363.722.470)	(3.505.155.132)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(3.343.562.211)	(4.234.149.046)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(368.301.643)	(2.627.231.932)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	31.420.482.142	25.928.113.043
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(32.196.907.373)	(45.115.928.767)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.480.141.656)	(5.596.581.706)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	25.899.131	194.485.331
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	25.899.131	194.485.331
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	80.834.298.248	75.808.274.535
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(84.540.057.749)	(93.856.157.521)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(3.705.759.501)	(18.047.882.986)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(7.160.002.026)	(23.449.979.361)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	22.518.024.028	27.349.460.505
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.358.022.002	3.899.481.144

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 12 tháng 08 năm 2014

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

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 tháng 02 năm 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 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28 tháng 5 năm 2014 với mã số doanh nghiệp là 4000391600.

Ngành nghề kinh doanh chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- 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. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam, ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, Hệ thống Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan do Bộ Tài chính ban hành.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển.

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

4.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá gốc hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng được lập cho các khoản giảm giá đầu tư nếu phát sinh tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4.5 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 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 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

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Mức khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10
Máy móc, thiết bị	05 – 08
Phương tiện vận tải	08 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 07

4.6 Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán. Chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.7 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước 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 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay trong giai đoạn đầu tư xây dựng các công trình xây dựng cơ bản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó. Khi công trình hoàn thành thì chi phí đi vay được tính vào chi phí tài chính trong kỳ.

Tất cả các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4.9 Phân phối lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế trích lập các quỹ và chia cho các cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

4.10 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
 - ✓ 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 được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

4.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%.
- Thuế GTGT: Áp dụng thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, hoạt động sản xuất gạch và khai thác cát. Thuế suất các mặt hàng khác theo quy định của Luật thuế GTGT hiện hành.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.13 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, phải thu khác và tài sản tài chính 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.

5. Tiền

	30/06/2014	31/12/2013
	VND	VND
Tiền mặt	652.788.494	600.142.229
Tiền gửi ngân hàng	14.705.233.508	21.917.881.799
Cộng	15.358.022.002	22.518.024.028

6. Các khoản phải thu khác

	30/06/2014	31/12/2013
	VND	VND
Công ty ĐT & PT Kỳ Hà Chu Lai Quảng Nam (@)	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	71.277.422	54.537.240
Cộng	2.071.277.422	2.054.537.240

(@) Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHTLD ngày 20/03/2010 với Công ty Đầu tư và Phát triển Kỳ Hà Chu Lai Quảng Nam để đầu tư, quản lý, khai thác dự án vườn dừa 70 ha tại Xã Duy Hải, Huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam. Theo đó, Công ty cam kết góp 25% vốn (tương đương 5 tỷ đồng). Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã góp 2 tỷ đồng. Dự kiến dự án này sẽ đi vào khai thác năm 2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Văn phòng Công ty	765.004.396	353.386.876
- Công ty Cổ phần Sơn Trà	90.814.354	90.814.354
+ Công trình đường nội bộ	40.222.825	40.222.825
+ Công trình Khách sạn Sơn Trà	50.591.529	50.591.529
- UBND Phường Cẩm An (Khu thiết chế VH Cẩm An)	19.623.900	19.623.900
- Trung tâm di tích Hội An	16.696.000	16.696.000
- BQL các dự án ĐT - XD Huyện Điện Bàn	119.762.822	119.762.822
- Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	56.489.800
- UBND Phường Cẩm An	50.000.000	50.000.000
- Đường ĐT 602	411.617.520	-
Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	122.203.920	122.203.920
Cộng	887.208.316	475.590.796

8. Hàng tồn kho

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.223.893.454	1.576.015.920
Công cụ, dụng cụ	4.796.346	5.619.917
Chi phí SX, KD dở dang	83.726.807.163	74.855.876.910
Thành phẩm	485.341.912	775.380.920
Cộng	85.440.838.875	77.212.893.667

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2014 là 78.529.304.352 đồng.

9. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế TNDN nộp thừa	110.589.240	-
Thuế thu nhập cá nhân tạm nộp	29.294.384	39.327.808
Cộng	139.883.624	39.327.808

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tài sản ngắn hạn khác

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng	17.806.842.993	23.708.746.703
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.110.781.050	668.791.150
Cộng	18.917.624.043	24.377.537.853

11. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	3.977.262.859	11.770.061.137	2.713.907.602	112.627.000	18.573.858.598
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.977.262.859	11.770.061.137	2.713.907.602	112.627.000	18.573.858.598
Khấu hao					
Số đầu kỳ	3.248.583.347	10.444.953.032	2.277.784.448	94.378.450	16.065.699.277
Tăng trong kỳ	58.455.246	296.100.428	100.643.804	5.762.700	460.962.178
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	3.307.038.593	10.741.053.460	2.378.428.252	100.141.150	16.526.661.455
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	728.679.512	1.325.108.105	436.123.154	18.248.550	2.508.159.321
Số cuối kỳ	670.224.266	1.029.007.677	335.479.350	12.485.850	2.047.197.143

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 30/06/2014 là 2.034.711.293 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2014 là 11.469.721.290 đồng.

12. Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	6.818.181	10.227.272
Cộng	6.818.181	10.227.272

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Tài sản dài hạn khác

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Ký quỹ dài hạn khai thác đá (Kho bạc Huyện Điện Bàn)	20.000.000	20.000.000
Cộng	20.000.000	20.000.000

14. Vay và nợ ngắn hạn

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	64.816.795.388	65.422.554.889
- Ngân hàng NN và PTNT Chi nhánh Hội An	17.047.865.540	29.907.567.889
- Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An	3.094.481.600	23.449.831.400
- Ngân hàng Đông Á CN Quảng Nam	44.674.448.248	12.065.155.600
Nợ dài hạn đến hạn trả (NH Công thương CN Hội An)	3.463.600.000	6.200.000.000
Cộng	68.280.395.388	71.622.554.889

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	618.684.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	82.641.256
Cộng	-	701.326.104

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 sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

16. Chi phí phải trả

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Trích trước quyền sử dụng đất Tân Thịnh phải trả	-	2.741.976.271
Cộng	-	2.741.976.271

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Kinh phí công đoàn	15.460.070	15.790.810
Bảo hiểm xã hội	191.162.316	-
Cổ tức phải trả	2.332.193.600	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.978.138.833	4.027.044.260
+ Nguyễn Kim Thu	241.059.020	-
+ Lê Văn Dũng	500.000.000	500.000.000
+ Phạm Văn Tâm	1.220.000.000	1.220.000.000
+ Nguyễn Thị Huyền	450.000.000	450.000.000
+ Trần Thị Kim Loan	310.000.000	700.000.000
+ Phải trả khác	1.257.079.813	1.157.044.260
Cộng	6.516.954.819	4.042.835.070

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Doanh thu bán đất nhận trước	7.645.771.149	7.119.880.787
Cộng	7.645.771.149	7.119.880.787

19. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/13	29.999.420.000	7.624.021.364	(1.254.239.864)	6.131.091.091	2.349.723.868	14.061.700.262
Tăng trong năm	-	37.797.400	-	639.854.200	639.854.200	1.363.214.058
Giảm trong năm	-	-	(125.292.600)	-	-	9.360.143.291
Số dư tại 31/12/13	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.770.945.291	2.989.578.068	6.064.771.029
Số dư tại 01/01/14	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.770.945.291	2.989.578.068	6.064.771.029
Tăng trong kỳ	-	-	-	68.160.702	68.160.702	424.184.436
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	2.484.393.580
Số dư tại 30/06/14	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.839.105.993	3.057.738.770	4.004.561.885

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.991.000.000	8.991.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	20.161.420.000	20.161.420.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	847.000.000	847.000.000
Cộng	29.999.420.000	29.999.420.000

c. Cổ phiếu

	30/06/2014 Cổ phiếu	31/12/2013 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	84.700	84.700
- Cổ phiếu thường	84.700	84.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu thường	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	30/06/2014 VND	31/12/2013 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	6.064.771.029	14.061.700.262
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	424.184.436	1.363.214.058
Phân phối lợi nhuận	2.484.393.580	9.360.143.291
Phân phối lợi nhuận năm trước (i)	2.469.893.580	9.207.521.867
- Trích quỹ đầu tư phát triển	68.160.702	639.854.200
- Trích quỹ dự phòng tài chính	68.160.702	639.854.200
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.378.576	639.708.467
- Trả cổ tức	2.332.193.600	7.288.105.000
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	14.500.000	152.621.424
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	14.500.000	152.621.424
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.004.561.885	6.064.771.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

(i) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2013 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 số 13/NQ-ĐHĐCĐ DICHA ngày 23/04/2014.

(ii) Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 12/QĐ-DIC-HA ngày 24/06/2014 của Tổng Giám đốc Công ty.

e. Cổ tức

Đại hội cổ đông thường niên của Công ty vào ngày 23/04/2014 đã quyết định chia cổ tức năm 2013 bằng tiền với tỷ lệ 8% /vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã thực hiện chốt quyền chi trả cổ tức như sau: ngày đăng ký cuối cùng là 20/06/2014, ngày giao dịch không hưởng quyền là ngày 18/06/2014, thời gian thực hiện là ngày 15/07/2014.

20. Doanh thu

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Tổng doanh thu	120.604.800.682	118.581.448.666
+ Doanh thu hoạt động xây lắp	117.196.886.046	115.777.948.259
+ Doanh thu chuyên quyền sử dụng đất	723.365.455	57.045.638
+ Doanh thu bán gạch	2.684.549.181	2.746.454.769
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	120.604.800.682	118.581.448.666

21. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	111.170.631.889	108.672.985.246
Giá vốn hoạt động chuyên quyền sử dụng đất	741.341.747	5.226.000
Giá vốn bán gạch	2.229.067.599	3.233.180.403
Cộng	114.141.041.235	111.911.391.649

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	25.899.131	194.485.331
Cộng	25.899.131	194.485.331

23. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Chi phí lãi vay	669.180.013	1.148.730.300
Cộng	669.180.013	1.148.730.300

24. Thu nhập khác

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Xử lý công nợ	-	202.038.595
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-
Cộng	-	202.038.595

25. Chi phí khác

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Nộp phạt và nộp truy thu thuế	-	34.998.342
Chi phí khác	294.329	-
Cộng	294.329	34.998.342

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	599.255.583	1.794.440.713
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	172.618.247	185.490.093
Điều chỉnh tăng	172.618.247	185.490.093
- Chi phí không hợp lệ	91.223.819	48.991.799
- Thủ lao HDQT, BKS không điều hành trực tiếp	81.394.428	101.499.952
- Nộp phạt thuế	-	34.998.342
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	771.873.830	1.979.930.806
Thuế thu nhập doanh nghiệp	169.812.243	525.058.989
Thuế thu nhập doanh nghiệp tiền đặt cọc tạm nộp (1%)	5.258.904	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	175.071.147	525.058.989
Lợi nhuận sau thuế TNDN	424.184.436	1.269.381.724

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	424.184.436	1.269.381.724
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.915.242	2.905.842
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	146	437

28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	85.452.322.127	83.809.538.151
Chi phí nhân công	33.171.280.819	25.216.990.612
Chi phí khấu hao tài sản cố định	460.962.178	683.024.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.520.756.400	2.272.970.069
Chi phí khác bằng tiền	819.617.783	971.980.869
Cộng	121.424.939.307	112.954.504.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. 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 các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Do đó, thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý.

Hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Đà Nẵng	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Loại trừ	Cộng
6 tháng đầu năm 2014						
Doanh thu	117.920.251.501	3.213.853.731	-	2.567.558.176	3.096.862.726	120.604.800.682
Giá vốn	111.919.973.927	2.758.372.149	-	2.559.557.885	3.096.862.726	114.141.041.235
Tại ngày 30/06/2014						
Tài sản cố định hữu hình	1.869.907.426	177.289.717	-	-	-	2.047.197.143
- Nguyên giá	10.808.935.511	7.764.923.087	-	-	-	18.573.858.598
- Hao mòn lũy kế	8.939.028.085	7.587.633.370	-	-	-	16.526.661.455
Nợ phải thu tại 30/06/2014						-
- Phải thu của khách hàng	79.504.809.920	1.959.821.026	-	-	-	81.464.630.946
- Trả trước cho người bán	6.150.256.191	5.400.000	-	969.916.706	-	7.125.572.897
Nợ phải trả tại 30/06/2014						-
- Phải trả cho người bán	45.135.537.280	262.804.400	-	860.861.159	-	46.259.202.839
- Người mua trả tiền trước	32.222.293.573	14.570.000	-	-	-	32.236.863.573
6 tháng đầu năm 2013						
Doanh thu	115.834.993.897	2.950.683.861	609.385.745	9.576.628.557	10.390.243.394	118.581.448.666
Giá vốn	108.701.058.252	3.437.409.495	609.385.745	9.553.781.551	10.390.243.394	111.911.391.649
Tại ngày 31/12/2013						
Tài sản cố định hữu hình	2.219.889.707	288.269.614	-	-	-	2.508.159.321
- Nguyên giá	10.808.935.511	7.764.923.087	-	-	-	18.573.858.598
- Hao mòn lũy kế	8.589.045.804	7.476.653.473	-	-	-	16.065.699.277
Nợ phải thu tại 31/12/2013						-
- Phải thu của khách hàng	73.341.439.124	1.934.736.916	-	-	-	75.276.176.040
- Trả trước cho người bán	7.474.644.686	5.400.000	-	585.274.706	-	8.065.319.392
Nợ phải trả tại 31/12/2013						-
- Phải trả cho người bán	40.730.177.621	681.814.400	-	2.192.883.545	-	43.604.875.566
- Người mua trả tiền trước	28.705.136.076	12.200.000	-	-	-	28.717.336.076

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

30. Công cụ tài chính

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 tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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.

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 bán của nguyên vật liệu. 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). 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. Công ty nhận thấy mức độ rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi ngân hàng là rất thấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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,...

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

30/06/2014	Đơn vị tính: VND		
	Không quá 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Các khoản vay nợ	68.280.395.388	-	68.280.395.388
Phải trả người bán	46.259.202.839	-	46.259.202.839
Phải trả khác	3.978.138.833	-	3.978.138.833
Cộng	118.517.737.060	-	118.517.737.060
31/12/2013	Không quá 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Các khoản vay nợ	71.622.554.889	363.600.000	71.986.154.889
Phải trả người bán	43.604.875.566	-	43.604.875.566
Chi phí phải trả	2.741.976.271	-	2.741.976.271
Phải trả khác	4.027.044.260	-	4.027.044.260
Cộng	121.996.450.986	363.600.000	122.360.050.986

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hiện đang có rủi ro thanh khoản nhưng tin tưởng rằng 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:

30/06/2014	Đơn vị tính: VND		
	Không quá 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.358.022.002	-	15.358.022.002
Phải thu khách hàng	80.577.422.630	-	80.577.422.630
Phải thu khác	2.071.277.422	-	2.071.277.422
Tài sản tài chính khác	1.110.781.050	20.000.000	1.130.781.050
Cộng	99.117.503.104	20.000.000	99.137.503.104
31/12/2013	Không quá 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.518.024.028	-	22.518.024.028
Phải thu khách hàng	74.800.585.244	-	74.800.585.244
Phải thu khác	2.054.537.240	-	2.054.537.240
Tài sản tài chính khác	668.791.150	20.000.000	688.791.150
Cộng	100.041.937.662	20.000.000	100.061.937.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. Các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch và số dư trọng yếu với các bên liên quan là các nhà đầu tư. Thù lao của Hội đồng quản trị và Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc như sau:

	6 tháng đầu năm 2014 VND	6 tháng đầu năm 2013 VND
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	450.840.000	525.980.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	227.529.357	225.483.199
Cộng	678.369.357	751.463.199

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


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


33. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2013. Các báo cáo này đã được kiểm toán và soát xét bởi AAC.

Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc

Trần Đình Lợi

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 12 tháng 08 năm 2013