



ECOVIS[®]
AFA VIETNAM

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN – THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN ECOVIS AFA VIỆT NAM
ECOVIS AFA VIETNAM AUDITING – APPRAISAL AND CONSULTING CO., LTD

142 Xo Viet Nghe Tinh St., Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau Dist., Danang City, Vietnam
Tel: +84 236 363 3333 | Fax: +84 236 363 3338 | Email: info@ecovis.com.vn

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG –
HỘI AN**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 33

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BÁO CÁO 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 CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm đã được soát xét của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2023.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên
Ông Trần Đình Danh	Thành viên
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên

Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban
Ông Trần Văn Sơn	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 26/04/2023)
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên (Từ nhiệm ngày 26/04/2023)
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/05/2023)
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 09/05/2023)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Trần Đình Lợi, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

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 có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ hằng kỳ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán giữa niên độ được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính giữa niên độ được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài

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

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit).

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



[Handwritten signature]

Trần Đình Lợi

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Số: 338/2023/BCSX-E.AFA

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (Sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Phạm Quang Trung
Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số
1334-2023-240-1

Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		725.901.201.272	913.717.975.171
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	3.546.956.271	16.180.518.965
1. Tiền	111		2.399.633.149	15.058.878.689
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.147.323.122	1.121.640.276
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		179.197.801.094	163.443.014.157
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	101.416.415.450	85.296.658.126
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	11.981.256.621	13.440.378.101
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	66.034.057.077	64.939.905.984
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(233.928.054)	(233.928.054)
IV. Hàng tồn kho	140	4.6	543.156.443.907	720.903.021.413
1. Hàng tồn kho	141		543.156.443.907	720.903.021.413
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	13.191.420.636
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	13.191.420.636
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.538.440.257	6.188.751.916
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		321.634.727	321.208.549
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	4.4	321.634.727	321.208.549
II. Tài sản cố định	220		2.581.041.892	3.179.928.641
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.7	2.581.041.892	3.179.928.641
Nguyên giá	222		21.984.457.568	21.984.457.568
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(19.403.415.676)	(18.804.528.927)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.635.763.638	2.687.614.726
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	2.635.763.638	2.687.614.726
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		731.439.641.529	919.906.727.087

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 01a - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Tại ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		608.708.685.490	824.004.322.695
I. Nợ ngắn hạn	310		556.768.685.490	782.374.322.695
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	34.236.348.943	41.674.093.367
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.10	119.329.729.003	52.575.295.920
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.11	13.969.685.362	1.799.384.170
4. Phải trả người lao động	314		584.619.172	93.069.254
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	19.999.408.666	15.554.414.268
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.13	5.063.957.682	2.087.282.233
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.14	362.707.352.682	668.261.947.213
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		877.583.980	328.836.270
II. Nợ dài hạn	330		51.940.000.000	41.630.000.000
1. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.14	51.940.000.000	41.630.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		122.730.956.039	95.902.404.392
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.15	122.730.956.039	95.902.404.392
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		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		18.865.793.764	18.865.793.764
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		12.208.875.167	11.604.627.457
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		32.835.614.372	6.611.310.435
LNST chưa phân phối lũy kể đến CK trước	421a		5.402.815.015	568.833.330
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.432.799.357	6.042.477.105
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		731.439.641.529	919.906.727.087



Trần Đình Lợi
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Võ Hồ Quỳnh Giao
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
 Người lập

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 02a - DNBan hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	271.560.485.617	65.229.594.046
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		271.560.485.617	65.229.594.046
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	209.439.552.572	62.585.773.301
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		62.120.933.045	2.643.820.745
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	30.029.212	217.946.195
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.512.193.514	93.559.631
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.512.193.514</i>	<i>93.559.631</i>
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	18.687.237.565	37.087.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	6.864.526.567	2.475.882.912
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.087.004.611	255.237.397
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	5.7	-	73.138.606
13. Lợi nhuận khác	40		-	(73.138.606)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.087.004.611	182.098.791
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	7.654.205.254	71.207.479
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		27.432.799.357	110.891.312
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.15.5	4.642	17
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.15.6	4.642	17



Trần Đình Lợi
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Võ Hồ Quỳnh Giao
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
 Người lập

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu số B 03a-DNBan hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, CCDV và doanh thu khác	01		324.905.600.991	65.450.611.969
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(52.495.647.167)	(106.337.554.164)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(8.521.942.096)	(20.132.600.225)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(193.216.096)	(29.363.730)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.751.436.039)	(509.185.248)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		24.363.216.278	6.936.597.810
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.132.952.012)	(1.284.039.769)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		282.173.623.859	(55.905.533.357)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		437.407.978	234.245.873
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		437.407.978	234.245.873
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	111.059.966.700	119.330.433.559
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(406.304.561.231)	(77.497.398.374)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(295.244.594.531)	41.833.035.185
LƯU CHUYỂN THUẬN TRONG KỲ				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		16.180.518.965	16.539.803.746
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ	70		3.546.956.271	2.701.551.447



Trần Đình Lợi
 Chủ tịch Hội đồng quản trị
 Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Võ Hồ Quỳnh Giao
 Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
 Người lập

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (dưới 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 hoạt động sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 07 tháng 08 năm 2023.

Công ty đã niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là DIH kể từ ngày 22/02/2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký giao dịch cổ phiếu số 78/QĐ-SDGHN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 59.949.620.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 là 64 (31 tháng 12 năm 2022 là: 64).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: 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;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình điện;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc tính đến 30 tháng 06 năm 2023 gồm:

Tên	Địa chỉ
Nhà máy Gạch Tuynen Điện Bàn – Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An	Cụm công nghiệp Cẩm Sơn, Xã Điện Tiến, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Đà Nẵng	76 Nguyễn Du, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An tại Thành phố Hồ Chí Minh	B20 Khu dân cư Phú Mỹ, Khu phố 6, Phạm Hữu Lầu, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2023.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3.3. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở 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 khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

Năm 2023

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 10 năm
▪ Máy móc thiết bị	05 – 08 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

3.6. Thuê tài sản

Thuê hoạt động

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ xuất dùng. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 24 tháng đến 36 tháng vào kết quả hoạt động kinh doanh;

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tắc và theo từng đối tượng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.9. Chi phí đi vay

Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

3.10. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của công ty là chi phí lãi vay, được xác định theo số nợ gốc còn lại cho số ngày chưa tính lãi và lãi suất quy định.

3.11. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.12. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.13 dưới đây.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.13. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thưởng thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

3.14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay.

3.16. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình cung cấp dịch vụ, bao gồm chi phí nhân viên bán hàng và chi phí dịch vụ mua ngoài trong kỳ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.17. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và các mức thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

3.18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.20. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm Mục 7 trên Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

3.21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ****4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tiền mặt tại quỹ	2.363.777.271	766.883.704
Tiền gửi ngân hàng	35.855.878	14.291.994.985
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.147.323.122	1.121.640.276
Cộng	3.546.956.271	16.180.518.965

(*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng, số tiền 1.147.323.122 VND đang được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 45012/2019/HĐBĐ/NHCT484 ngày 27/08/2019.

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	10.831.259.657	10.831.259.657
Ban Quản lý đầu tư xây dựng TP Hội An	7.343.389.000	7.343.389.000
Ngân hàng Nhà Nước - chi nhánh tỉnh Quảng Nam	12.852.348.000	12.852.348.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Công Nghiệp và Vận tải	21.245.210.030	19.988.487.761
Ban QLDA ĐTXD Các CTGT tỉnh Quảng Nam	20.163.495.440	21.109.879.570
Các khách hàng khác	28.980.713.323	13.171.294.138
Cộng	101.416.415.450	85.296.658.126
Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.629.800.000	-

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Trung tâm Phát triển Quỹ Đất TP. Hội An (*)	3.102.018.000	7.656.050.000
Các nhà cung cấp khác	8.879.238.621	5.784.328.101
Cộng	11.981.256.621	13.440.378.101

(*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Tp. 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 số 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung Tâm Phát triển Quỹ Đất Thành phố Hội An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.4. Phải thu khác

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn:				
Lãi dự thu	-	-	407.378.766	-
Tạm ứng	64.883.450.852	(40.222.825)	63.599.722.723	(40.222.825)
Phải thu khác	962.756.225	-	932.804.495	-
Ký cược, ký quỹ	187.850.000	-	-	-
Cộng	66.034.057.077	(40.222.825)	64.939.905.984	(40.222.825)
Dài hạn:				
Ký cược, ký quỹ	321.634.727	-	321.208.549	-
Cộng	321.634.727	-	321.208.549	-

4.5. Nợ xấu

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu ngắn hạn quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	233.928.054	-	233.928.054	-
Cộng	233.928.054	-	233.928.054	-

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn tại lâu và chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 30/06/2023			Tại ngày 01/01/2023		
	VND			VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Sơn Trà	50.591.529	-	Trên 3 năm	50.591.529	-	Trên 3 năm
UBND Phường Cẩm An	69.623.900	-	Trên 3 năm	69.623.900	-	Trên 3 năm
Đường nội bộ Khu TDC	40.222.825	-	Trên 3 năm	40.222.825	-	Trên 3 năm
Công ty XD và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	-	Trên 3 năm	56.489.800	-	Trên 3 năm
Khác	17.000.000	-	Trên 3 năm	17.000.000	-	Trên 3 năm
Cộng	233.928.054	-		233.928.054	-	

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phổ, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.6. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 30/06/2023		Tại ngày 01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.901.847.807	-	5.106.854.682	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	2.362.591	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	537.801.577.667	-	714.877.496.214	-
Thành phẩm	453.018.433	-	916.307.926	-
Cộng	543.156.443.907	-	720.903.021.413	-

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản phải trả tại thời điểm cuối kỳ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P/tiền vận tải, truyền dẫn	T/bị, dụng cụ quản lý	Cộng VND
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2023	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2023	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2023	4.409.186.217	10.879.191.510	3.403.524.200	112.627.000	18.804.528.927
Khấu hao trong kỳ	27.192.326	437.194.423	134.500.000	-	598.886.749
Tại ngày 30/06/2023	4.436.378.543	11.316.385.933	3.538.024.200	112.627.000	19.403.415.676
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2023	124.996.778	2.225.515.196	829.416.667	-	3.179.928.641
Tại ngày 30/06/2023	97.804.452	1.788.320.773	694.916.667	-	2.581.041.892

Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2023 của TSCĐ hữu hình là 1.434.184.359 VND đã được dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 9.167.468.719 VND.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**4.8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí thuê đất (*)	2.635.763.638	2.687.614.726
Cộng	2.635.763.638	2.687.614.726

(*) Tiền thuê đất nộp 1 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, hiện là trụ sở của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND		Tại ngày 01/01/2023 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Lê Văn Sa	2.735.355.211	2.735.355.211	3.107.588.894	3.107.588.894
Công ty TNHH TM&DV Duy Minh Thắng	597.928.415	597.928.415	1.097.928.415	1.097.928.415
Công ty Cp Bê tông Hòa Cẩm - Intimex	1.109.638.400	1.109.638.400	1.109.638.400	1.109.638.400
Công ty Cp Phát triển Công nghệ Phú An	2.295.388.950	2.295.388.950	2.295.388.950	2.295.388.950
Các đối tượng khác	27.498.037.967	27.498.037.967	34.063.548.708	34.063.548.708
Cộng	34.236.348.943	34.236.348.943	41.674.093.367	41.674.093.367

4.10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Công ty TNHH Lộc Tú	46.428.000.000	46.428.000.000
Trung tâm phát triển quỹ đất TP Tam Kỳ	2.134.445.835	5.273.638.000
Nguyễn Thành Vinh	11.636.363.636	-
Nguyễn Sơn Lâm	11.563.636.364	-
Lê Duy Thanh	11.490.909.091	-
Bùi Đắc Thành	11.290.909.091	-
Các khách hàng khác	24.785.464.986	873.657.920
Cộng	119.329.729.003	52.575.295.920

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.11. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Trong kỳ VND		Tại ngày 01/01/2023 VND
	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp /khấu trừ	Phải nộp
Thuế GTGT	6.267.116.516	23.871.246.908	17.604.130.392	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.685.047.382	7.654.205.254	1.751.436.039	1.782.278.167
Thuế thu nhập cá nhân	17.521.464	94.543.124	94.127.663	17.106.003
Thuế môn bài	-	7.000.000	7.000.000	-
Cộng	13.969.685.362	31.626.995.286	19.456.694.094	1.799.384.170

4.12. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Chi phí lãi vay phải trả	19.740.078.666	15.295.084.268
Chi phí khác	259.330.000	259.330.000
Cộng	19.999.408.666	15.554.414.268

4.13. Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Kinh phí công đoàn, BHYT, BHXH, BHTN	286.687.373	62.785.000
Phải trả khác	4.777.270.309	2.024.497.233
Cộng	5.063.957.682	2.087.282.233

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.14. Vay và nợ thuê tài chính

	Tại ngày 30/06/2023		Trong kỳ		Tại ngày 01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng NN & PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hội An (1)	348.427.352.682	348.427.352.682	93.609.966.700	399.164.561.231	653.981.947.213	653.981.947.213
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An (2)	37.583.490.994	37.583.490.994	31.558.375.651	23.092.334.152	29.117.449.495	29.117.449.495
Công ty CP Tập đoàn VN Group (3)	68.419.505.554	68.419.505.554	57.064.134.915	58.237.227.079	69.592.597.718	69.592.597.718
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hội An (4)	237.971.900.000	237.971.900.000	-	317.300.000.000	555.271.900.000	555.271.900.000
	4.452.456.134	4.452.456.134	4.987.456.134	535.000.000	-	-
Nợ vay dài hạn đến hạn trả:						
Quý Đầu tư phát triển Quảng Nam (5)	14.280.000.000	14.280.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000
	14.280.000.000	14.280.000.000	7.140.000.000	7.140.000.000	14.280.000.000	14.280.000.000
Cộng	362.707.352.682	362.707.352.682	100.749.966.700	406.304.561.231	668.261.947.213	668.261.947.213
Vay dài hạn:						
Quý Đầu tư phát triển Quảng Nam (5)	51.940.000.000	51.940.000.000	17.450.000.000	7.140.000.000	41.630.000.000	41.630.000.000
Ông Hoàng Minh Thống (6)	20.740.000.000	20.740.000.000	-	7.140.000.000	27.880.000.000	27.880.000.000
Ông Trần Văn Hiến (7)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Bà Ngô Thanh Hiếu (8)	6.250.000.000	6.250.000.000	-	-	6.250.000.000	6.250.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa (9)	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Ông Đinh Văn Hiếu (10)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
Ông Thân Đức Nguyễn Vũ (11)	8.750.000.000	8.750.000.000	8.750.000.000	-	-	-
Bà Phạm Thị Ngọc Châu (12)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Bà Trần Thị Hà (13)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Tiên Cảnh (14)	2.700.000.000	2.700.000.000	2.700.000.000	-	-	-
	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-
Cộng	51.940.000.000	51.940.000.000	17.450.000.000	7.140.000.000	41.630.000.000	41.630.000.000
Tổng cộng	414.647.352.682	414.647.352.682	118.199.966.700	413.444.561.231	709.891.947.213	709.891.947.213
Trong đó, vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	3.000.000.000	3.000.000.000			3.000.000.000	3.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

- (1) Vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 4209-LAV-202300238 ngày 17/05/2023. Hạn mức vay 46.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023-2024.
- (2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 29/07/2021. Hạn mức vay 300.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021-2022.
- (3) Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/05/2020, Hội đồng Quản trị đã họp ngày 28/01/2021 và thông qua chủ trương vay vốn Công ty Cổ phần tập đoàn VN Group để thanh toán các khoản chi phí hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An. Theo đó, Công ty đã ký hợp đồng vay vốn với Công ty Cổ phần Tập đoàn VN Group theo hợp đồng số 01/2021/HĐVV ngày 03/02/2021. Hạn mức vay 600.000.000.000 VND, lãi suất 2%/năm, thời hạn vay 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (4) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam theo Thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng ngày 01/08/2022. Hạn mức vay 30.000.000.000 VND, thời hạn và lãi suất cho vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Mục đích vay: Mua nguyên, nhiên vật liệu, thuê máy móc thiết bị, trả tiền nhân công, bảo lãnh... phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (5) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018, Phụ lục số 09/2021/PLHĐTD-QĐT ngày 20/12/2021 và Phụ lục số 06/2022/PLHĐTD-QĐT ngày 28/06/2022. Hạn mức vay 50.000.000.000 VND, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa - Tu Lễ - Xuân Hòa Phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An.
- (6), (7), (8), (9), (10), (11), (12), (13), (14) Vay dài hạn các cá nhân, thời hạn vay 3 năm, lãi suất 0%/năm. Mục đích vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.15. Vốn chủ sở hữu

4.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LNST chưa phân phối VND	
Số dư tại ngày 01/01/2022	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.496.044.704	1.377.025.036	90.559.536.240
Lãi trong 6 tháng đầu năm trước	-	-	-	-	110.891.312	110.891.312
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	108.582.753	(108.582.753)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(108.582.753)	(108.582.753)
Số dư tại ngày 30/06/2022	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.604.627.457	1.270.750.842	90.561.844.799
Lãi trong 6 tháng cuối năm trước	-	-	-	-	5.931.585.793	5.931.585.793
Chia cổ tức	-	-	-	-	(591.026.160)	(591.026.160)
Số dư tại ngày 01/01/2023	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.604.627.457	6.611.310.435	95.902.404.392
Lãi trong 6 tháng đầu năm nay	-	-	-	-	27.432.799.357	27.432.799.357
Trích quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-	-	604.247.710	(604.247.710)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(604.247.710)	(604.247.710)
Số dư tại ngày 30/06/2023	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	12.208.875.167	32.835.614.372	122.730.956.039

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.15.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Ông Trần Đình Huy	11.423.350.000	11.423.350.000
Ông Đỗ Thành Quảng	5.276.640.000	5.276.640.000
Cổ phiếu quỹ	847.000.000	847.000.000
Các cổ đông khác	42.402.630.000	42.402.630.000
Cộng	59.949.620.000	59.949.620.000

4.15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn góp tại ngày 01/01	59.949.620.000	59.949.620.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày 30/06	59.949.620.000	59.949.620.000

4.15.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 30/06/2023	Tại ngày 01/01/2023
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
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>5.994.962</i>	<i>5.994.962</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) (*)	84.700	84.700
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>84.700</i>	<i>84.700</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.910.262	5.910.262
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>5.910.262</i>	<i>5.910.262</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/Cổ phần

(*) Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023 đã thống nhất xử lý cổ phiếu quỹ theo phương án bán và ủy quyền cho HĐQT quyết định và thực hiện tất cả các nội dung liên quan đến việc xử lý cổ phiếu quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

4.15.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.432.799.357	110.891.312
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		11.089.131
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.432.799.357	99.802.181
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ	5.910.262	5.910.262
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.910.262	5.910.262
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.642	17

4.15.6. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	27.432.799.357	110.891.312
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	11.089.131
Lãi sau thuế của cổ đông của Công ty	27.432.799.357	99.802.181
Số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ	5.910.262	5.910.262
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.642	17

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ trước đã điều chỉnh giảm khoản trích quỹ khen thưởng phúc lợi theo số thực tế.

Lợi nhuận sau thuế để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ này là toàn bộ lợi nhuận sau thuế do Công ty chưa có kế hoạch trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm nay.

4.15.7. Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 22/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 26 tháng 04 năm 2023, Công ty đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2022 bằng tiền mặt với tỷ lệ chi trả là 6%/vốn điều lệ. Đến nay, Công ty chưa chốt danh sách cổ đông hưởng quyền nhận cổ tức này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động xây lắp	17.676.466.596	63.412.808.785
Doanh thu bán gạch	1.812.518.679	1.816.785.261
Doanh thu bất động sản	252.071.500.342	-
Cộng	271.560.485.617	65.229.594.046
Trong đó, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan - Xem thêm mục 8	28.972.925.791	-

5.2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	17.396.131.196	61.167.871.402
Giá vốn bán gạch	1.439.027.691	1.417.901.899
Giá vốn bất động sản	190.604.393.685	-
Cộng	209.439.552.572	62.585.773.301

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	30.029.212	217.946.195
Cộng	30.029.212	217.946.195

5.4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay	1.512.193.514	93.559.631
Cộng	1.512.193.514	93.559.631

5.5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	28.401.565	37.087.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.658.836.000	-
Cộng	18.687.237.565	37.087.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.637.930.354	1.002.070.717
Chi phí đồ dùng văn phòng	755.167.186	652.148.525
Chi phí khấu hao TSCĐ	161.692.326	120.367.870
Chi phí dịch vụ mua ngoài	787.527.598	424.331.117
Chi phí bằng tiền khác	522.209.103	276.964.683
Cộng	6.864.526.567	2.475.882.912

5.7. Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí phạt chậm nộp	-	73.138.606
Cộng	-	73.138.606

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.501.116.257	59.582.697.198
Chi phí nhân công	9.559.125.014	19.527.800.585
Chi phí khấu hao tài sản cố định	598.886.749	691.934.888
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.758.733.734	19.796.133.209
Chi phí khác bằng tiền	4.034.246.910	5.308.818.733
Cộng	57.452.108.664	104.907.384.613

5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	35.087.004.611	182.098.791
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	3.184.021.657	173.938.606
Điều chỉnh tăng	3.184.021.657	173.938.606
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.184.021.657	173.938.606
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	38.271.026.268	356.037.397
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh bất động sản	37.861.087.809	-
Thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	409.938.459	356.037.397
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động bất động sản	7.572.217.562	-
Thuế TNDN từ hoạt động khác	81.987.692	71.207.487
	7.654.205.254	71.207.487

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền thu từ đi vay	111.059.966.700	119.330.433.559
Cộng	<u>111.059.966.700</u>	<u>119.330.433.559</u>

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	<u>Kỳ này VND</u>	<u>Kỳ trước VND</u>
Tiền trả nợ gốc vay	406.304.561.231	77.497.398.374
Cộng	<u>406.304.561.231</u>	<u>77.497.398.374</u>

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2023

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Sàn xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu thuần								
Từ khách hàng	1.812.518.679	1.816.785.261	17.676.466.596	63.412.808.785	252.071.500.342	-	271.560.485.617	65.229.594.046
Cộng	1.812.518.679	1.816.785.261	17.676.466.596	63.412.808.785	252.071.500.342	-	271.560.485.617	65.229.594.046
Chi phí kinh doanh								
Giá vốn hàng bán	1.439.027.691	1.417.901.899	17.396.131.196	61.167.871.402	190.604.393.685	-	209.439.552.572	62.585.773.301
Chi phí bán hàng	28.401.565	37.087.000	-	-	18.658.836.000	-	18.687.237.565	37.087.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	234.760.437	284.595.902	434.445.682	2.191.287.010	6.195.320.448	-	6.864.526.567	2.475.882.912
Cộng	1.702.189.693	1.739.584.801	17.830.576.878	63.359.158.412	215.458.550.133	-	234.991.316.704	65.098.743.213
Kết quả HĐKD	110.328.986	77.200.460	(154.110.282)	53.650.373	36.612.950.209	-	36.569.168.913	130.850.833
Doanh thu HĐTC							30.029.212	217.946.195
Chi phí tài chính							1.512.193.514	93.559.631
Thu nhập thuần khác							-	(73.138.606)
Lợi nhuận trước thuế TNDN							35.087.004.611	182.098.791
Chi phí thuế TNDN hiện hành							7.654.205.254	71.207.479
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							-	-
Lợi nhuận sau thuế							27.432.799.357	110.891.312

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỐI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Tài sản bộ phận	11.183.952.078	10.896.404.555	198.319.688.079	191.135.662.404	523.107.884.856	717.874.660.128	732.611.525.013	919.906.727.087
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	11.183.952.078	10.896.404.555	198.319.688.079	191.135.662.404	523.107.884.856	717.874.660.128	732.611.525.013	919.906.727.087
Nợ phải trả bộ phận	11.183.952.078	10.896.404.555	294.504.716.896	201.926.018.140	304.191.900.000	611.181.900.000	609.880.568.974	824.004.322.695
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng nợ phải trả	11.183.952.078	10.896.404.555	294.504.716.896	201.926.018.140	304.191.900.000	611.181.900.000	609.880.568.974	824.004.322.695

	Sản xuất gạch, ngói		Xây lắp		Bất động sản		Tổng cộng	
	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí mua sắm tài sản	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khấu hao	-	75.136.496	598.886.749	616.798.392	-	-	598.886.749	691.934.888

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phố, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

<u>Danh sách các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự quản lý chủ chốt
Ông Đỗ Thành Quảng	Cổ đông lớn
Bà Võ Hồ Quỳnh Giao	Kế toán trưởng
Ông Hoàng Minh Thống	Người có liên quan

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, công nợ phải thu, số dư vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		
Đỗ Thành Quảng	930.000.000	-
Trần Đình Huy	839.800.000	-
Trần Văn Sơn	930.000.000	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	930.000.000	-
Cộng - Xem thêm mục 4.2	3.629.800.000	-
	Tại ngày 30/06/2023 VND	Tại ngày 01/01/2023 VND
Vay và nợ thuê tài chính		
Hoàng Minh Thống	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng - Xem thêm mục 4.14	3.000.000.000	3.000.000.000

Trong kỳ, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chuyển nhượng bất động sản		
Đỗ Thành Quảng	6.237.891.300	-
Trần Đình Huy	10.259.251.891	-
Trần Văn Sơn	6.237.891.300	-
Võ Hồ Quỳnh Giao	6.237.891.300	-
Cộng - Xem thêm mục 5.1	28.972.925.791	-

Thủ lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Đình Lợi	Chủ tịch HĐQT	360.000.000	360.000.000
Ông Trần Văn Việt	Phó chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Minh Toàn	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Trần Đình Danh	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN

Địa chỉ: 25 Hùng Vương, Phường Cẩm Phò, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bà Phạm Thị Thanh Tâm	Trưởng ban kiểm soát	30.000.000	30.000.000
Trần Văn Sơn	Thành viên BKS	4.500.000	-
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên BKS	22.500.000	27.000.000
Ông Trần Đình Dũng	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các nhân viên quản chủ chốt khác:

Họ và tên	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Ông Trần Văn Việt	Tổng Giám đốc	226.000.000	208.000.000
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	142.000.000	121.434.783
Ông Hồ Hải Bắc	Thành viên HĐQT	35.565.769	54.747.308
Ông Nguyễn Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc	119.200.000	92.409.091
Ông Trần Đình Huy	Phó Tổng Giám đốc	106.825.000	78.065.217

9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**Công ty là bên đi thuê**

Công ty thuê đất văn phòng theo Hợp đồng thuê đất số 204/HĐTD ngày 03/09/2008 với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam, diện tích 287,2 m², thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048. Tiền thuê đất được thanh toán cho toàn bộ thời gian thuê đến tháng 11 năm 2048 và phân bổ dần vào chi phí trong kỳ:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuê hoạt động ghi nhận trong kỳ	51.851.088	51.851.088

10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 07/07/2023, Hội đồng quản trị của Công ty đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-HĐQT về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An tại Đà Nẵng do Chi nhánh hoạt động không hiệu quả.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.



Trần Đình Lợi
Trần Đình Lợi
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hội An, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Võ Hồ Quỳnh Giao
Võ Hồ Quỳnh Giao
Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thu Thảo
Nguyễn Thị Thu Thảo
Người lập