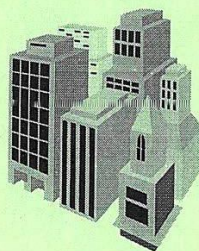


CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG HỘI AN **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÍ 1 - NĂM 2014





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

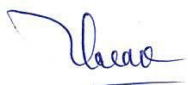
- Tại ngày 31 tháng 3 năm 2014

| Chỉ tiêu   | Mã số      | TM   | 31/03/2014             | 31/12/2013             |
|--|------------|------|------------------------|------------------------|
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b> | <b>100</b> |      | <b>210,970,441,811</b> | <b>209,331,289,277</b> |
| <b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b>         | <b>110</b> |      | <b>7,362,415,664</b>   | <b>22,518,024,028</b>  |
| 1. Tiền  | 111        | V.01 | 7,362,415,664          | 22,518,024,028         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112        |      | 0                      | 0                      |
| <b>II- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>       | <b>120</b> | V.02 | 0                      | 0                      |
| 1. Đầu tư ngắn hạn                                   | 121        |      | 0                      | 0                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*) | 129        |      | 0                      | 0                      |
| <b>III- Các khoản phải thu</b>                       | <b>130</b> |      | <b>94,440,819,559</b>  | <b>84,920,441,876</b>  |
| 1. Phải thu của khách hàng                           | 131        |      | 80,750,805,793         | 75,276,176,040         |
| 2. Trả trước cho người bán                           | 132        |      | 12,100,357,372         | 8,065,319,392          |
| 3. Phải thu nội bộ                                   | 133        |      | 0                      | 0                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng        | 134        |      | 0                      | 0                      |
| 5. Các khoản phải thu khác                           | 135        | V.03 | 2,065,247,190          | 2,054,537,240          |
| 6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)           | 139        |      | (475,590,796)          | (475,590,796)          |
| <b>IV- Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |      | <b>87,685,291,063</b>  | <b>77,212,893,667</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141        | V.04 | 87,685,291,063         | 77,212,893,667         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                | 149        |      | 0                      | 0                      |
| <b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>                      | <b>150</b> |      | <b>21,481,915,525</b>  | <b>24,679,929,706</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151        |      | 0                      | 0                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152        |      | 173,315,290            | 263,064,045            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 154        | V.05 | 609,983,369            | 39,327,808             |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                             | 158        |      | 20,698,616,866         | 24,377,537,853         |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>  | <b>200</b> |      | <b>2,320,730,586</b>   | <b>2,556,503,399</b>   |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>                 | <b>210</b> |      | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                   | 211        |      | 0                      | 0                      |
| 2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                | 212        |      | 0                      | 0                      |
| 3. Phải thu nội bộ dài hạn                           | 213        | V.06 | 0                      | 0                      |
| 4. Phải thu dài hạn khác                             | 218        | V.07 | 0                      | 0                      |
| 5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)             | 219        |      | 0                      | 0                      |
| <b>II- Tài sản cố định</b>                           | <b>220</b> |      | <b>2,290,503,314</b>   | <b>2,526,276,127</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                          | 221        | V.08 | 2,272,386,508          | 2,508,159,321          |
| - Nguyên giá   | 222        |      | 18,573,858,598         | 18,573,858,598         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 223        |      | (16,301,472,090)       | (16,065,699,277)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                    | 224        | V.09 | 0                      | 0                      |
| - Nguyên giá   | 225        |      | 0                      | 0                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                         | 226        |      | 0                      | 0                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                           | 227        | V.10 | 0                      | 0                      |

|   |            |             |                        |                        |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| - Nguyên giá  | 228        |             | 0                      | 0                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229        |             | 0                      | 0                      |
| 4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 230        | V.11        | 18,116,806             | 18,116,806             |
| <b>III- Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>240</b> | <b>V.12</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| - Nguyên giá  | 241        |             | 0                      | 0                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 242        |             | 0                      | 0                      |
| <b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>250</b> |             | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| 1. Đầu tư tư vào công ty con                        | 251        |             | 0                      | 0                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên danh           | 252        |             | 0                      | 0                      |
| 3. Đầu tư dài hạn khác                              | 258        | V.13        | 0                      | 0                      |
| 4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*) | 259        |             | 0                      | 0                      |
| <b>V- Tài sản dài hạn khác</b>                      | <b>260</b> |             | <b>30,227,272</b>      | <b>30,227,272</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | V.14        | 10,227,272             | 10,227,272             |
| 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại                   | 262        | V.21        | 0                      | 0                      |
| 3. Tài sản dài hạn khác                             | 268        |             | 20,000,000             | 20,000,000             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (250=100+200)</b>              | <b>270</b> |             | <b>213,291,172,397</b> | <b>211,887,792,676</b> |
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>                 | <b>300</b> |             | <b>160,731,270,401</b> | <b>159,530,206,788</b> |
| <b>I- Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>153,886,053,250</b> | <b>152,046,726,001</b> |
| 1. Vay và nợ ngắn hạn                               | 311        | V.15        | 61,629,024,688         | 71,622,554,889         |
| 2. Phải trả cho người bán                           | 312        |             | 15,411,034,924         | 43,604,875,566         |
| 3. Người mua trả tiền trước                         | 313        |             | 58,909,890,968         | 28,717,336,076         |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 314        | V.16        | 363,687,451            | 701,326,104            |
| 5. Phải trả công nhân viên                          | 315        |             | 165,067,047            | 615,822,025            |
| 6. Chi phí phải trả                                 | 316        | V.17        | 2,946,996,271          | 2,741,976,271          |
| 7. Phải trả nội bộ                                  | 317        |             |                        |                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng       | 318        |             | 0                      |                        |
| 9. Các khoản phải trả, phải nộp khác                | 319        | V.18        | 14,460,351,901         | 4,042,835,070          |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 323        |             | 0                      |                        |
| <b>II- Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>6,845,217,151</b>   | <b>7,483,480,787</b>   |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331        |             | 0                      | 0                      |
| 2. Phải trả dài hạn nội bộ                          | 332        | V.19        | 0                      | 0                      |
| 3. Phải trả dài hạn khác                            | 333        |             | 0                      | 0                      |
| 4. Vay và nợ dài hạn                                | 334        | V.20        | 363,600,000            | 363,600,000            |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện                         | 337        |             | 6,481,617,151          | 7,119,880,787          |
| <b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>              | <b>400</b> |             | <b>52,559,901,996</b>  | <b>52,357,585,888</b>  |
| <b>I- Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b> | <b>V.22</b> | <b>52,559,901,996</b>  | <b>52,357,585,888</b>  |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu                        | 411        |             | 29,999,420,000         | 29,999,420,000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412        |             | 7,661,818,764          | 7,661,818,764          |
| 4. Cổ phiếu ngân quỹ (*)                            | 414        |             | (1,128,947,264)        | (1,128,947,264)        |
| 7. Quỹ đầu tư phát triển                            | 417        |             | 6,770,945,291          | 6,770,945,291          |
| 8. Quỹ dự phòng tài chính                           | 418        |             | 2,989,578,068          | 2,989,578,068          |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                    | 419        |             | 0                      | 0                      |
| 10. Lợi nhuận chưa phân phối                        | 420        |             | 6,267,087,137          | 6,064,771,029          |
| 11. Nguồn vốn đầu tư XDCB                           | 421        |             | 0                      | 0                      |
| <b>II - Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>              | <b>430</b> |             | <b>0</b>               | <b>0</b>               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (430=300+400)</b>            | <b>440</b> |             | <b>213,291,172,397</b> | <b>211,887,792,676</b> |

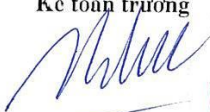
300 -  
3TY  
PHÂN  
PHÁT T  
DUNG  
QI A  
N. P. Q

Người lập biểu



Võ Hồ Quỳnh Giao

Kế toán trưởng



Võ Thế Lực

Hội An, ngày 18 tháng 4 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG - HỘI AN  
25 Hùng Vương - Hội An - Quảng Nam

Mẫu số B 02-DN

Ban hành theo Quyết định số 167/2000/QĐ-BTC ngày  
 25/10/2000 và sửa đổi bổ sung theo Thông tư 23/2005/TT-BTC

ngày 30/03/2005 của Bộ trưởng BTC

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**Quý 1- Năm 2014**

(Kỳ này: Quý 1 năm 2014 Kỳ trước: cùng kỳ năm trước)

| Chỉ tiêu  | Mã số | T.M   | Quý này năm nay | Quý này năm trước | Số LK từ đầu năm đến cuối quý này( năm nay) | Số LK từ đầu năm đến cuối quý này( năm trước) |
|---|-------|-------|-----------------|-------------------|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 01    | VI.25 | 46,109,921,053  | 62,949,838,186    | 46,109,921,053                              | 62,949,838,186                                |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10    |       | 46,109,921,053  | 62,949,838,186    | 46,109,921,053                              | 62,949,838,186                                |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11    | VI.27 | 43,452,114,956  | 56,897,171,402    | 43,452,114,956                              | 56,897,171,402                                |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và                               | 20    |       | 2,657,806,097   | 6,052,666,784     | 2,657,806,097                               | 6,052,666,784                                 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21    | VI.26 | 18,038,628      | 37,614,079        | 18,038,628                                  | 37,614,079                                    |
| 7. Chi phí tài chính  | 22    | VI.28 | 197,841,292     | 484,241,307       | 197,841,292                                 | 484,241,307                                   |
| 8. Chi phí bán hàng   | 24    |       | 40,269,425      | 25,911,125        | 40,269,425                                  | 25,911,125                                    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 25    |       | 2,139,102,486   | 2,578,104,682     | 2,139,102,486                               | 2,578,104,682                                 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                   | 30    |       | 298,631,522     | 3,002,023,749     | 298,631,522                                 | 3,002,023,749                                 |
| 11. Thu nhập khác   | 31    |       |                 |                   |   |   |
| 12. Chi phí khác  | 32    |       |                 |                   |   |   |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                 | 40    |       |                 |                   |   |   |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (30+40)                 | 50    |       | 298,631,522     | 3,002,023,749     | 298,631,522                                 | 3,002,023,749                                 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                               | 51    | VI.30 | 88,815,414      | 772,707,600       | 88,815,414                                  | 772,707,600                                   |
| - Chi phí dương   | T1    | --    |                 |                   |   |   |
| - Chi phí âm  | T2    | --    |                 |                   |   |   |
| 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)                     | 60    |       | 209,816,108     | 2,229,316,149     | 209,816,108                                 | 2,229,316,149                                 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                  | 70    |       |                 |                   |   |   |



Người lập



Võ Hồ Quỳnh Giao

Kế toán trưởng



Võ Thế Lục

Hội An, ngày 18 tháng 4 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi





**BẢNG LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

**Quý 1 - Năm 2014**

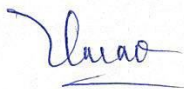
(Kỳ này: Quý I năm 2014. Kỳ trước: cùng kỳ năm trước)

| Chi tiêu   | Mã số     | T.M           | Kỳ này                  | Kỳ trước                |
|--|-----------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                      |           |               |                         |                         |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác               | 01        |               | 56,462,566,720          | 91,457,613,536          |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                 | 02        |               | (40,962,359,379)        | (47,206,481,839)        |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                     | 03        |               | (1,545,840,980)         | (2,097,513,406)         |
| 4. Tiền chi trả lãi vay  | 04        |               | (1,572,598,454)         | (1,945,146,610)         |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                             | 05        |               | (279,486,643)           | (2,627,231,932)         |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                               | 06        |               | 23,152,535,099          | 18,595,903,508          |
| 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                              | 07        |               | (9,075,541,006)         | (7,498,194,133)         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                   | <b>20</b> |               | <b>26,179,275,357</b>   | <b>48,678,949,124</b>   |
|  |           |               | 0                       |                         |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                         |           |               |                         |                         |
|  |           |               | 0                       |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác      | 21        |               | 0                       |                         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác   | 22        |               | 0                       |                         |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                | 23        |               | 0                       |                         |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác        | 24        |               | 0                       |                         |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                             | 25        |               | 0                       |                         |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                         | 26        |               | 0                       |                         |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                 | 27        |               | 18,038,628              | 37,614,079              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                       | <b>30</b> |               | <b>18,038,628</b>       | <b>37,614,079</b>       |
|  |           |               | 0                       |                         |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                     |           |               |                         |                         |
|  |           |               | 0                       |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu         | 31        |               | 0                       |                         |
| 2. Tiền trả vốn góp cho chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của DN đã ph.hành | 32        |               | 0                       |                         |
| 3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                | 33        |               | 3,400,000,000           | 1,000,000,000           |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay   | 34        |               | (44,752,922,349)        | (63,163,572,594)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                      | 35        |               | 0                       |                         |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                             | 36        |               | 0                       |                         |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                    | <b>40</b> |               | <b>(41,352,922,349)</b> | <b>(62,163,572,594)</b> |
| <b>- Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)</b>                     | <b>50</b> |               | <b>(15,155,608,364)</b> | <b>(13,447,009,391)</b> |
| <b>- Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                               | <b>60</b> |               | <b>22,518,024,028</b>   | <b>27,349,460,505</b>   |
| <b>- ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>       | <b>61</b> |               | <b>0</b>                |                         |
| <b>- Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>                   | <b>70</b> | <b>VII.34</b> | <b>7,362,415,664</b>    | <b>13,902,451,114</b>   |



Hội An, ngày 18 tháng 4 năm 2014

Người lập biểu



Quỳnh Giao

Kế toán trưởng



Võ Thế Lục

Tổng giám đốc



Trần Đình Lợi





## 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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01 tháng 03 năm 2006. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 3 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 15 tháng 04 năm 2009. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

#### *Ngành nghề kinh doanh chính*

- 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;
- 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;
- Sản xuất kinh doanh các loại vật liệu xây dựng, kinh doanh các mặt hàng trang trí nội, ngoại thất;
- Kinh doanh xăng dầu;
- Khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng, kinh doanh khai thác vận chuyển đất, cát để san lấp mặt bằng;
- Kinh doanh dịch vụ nhà đất;
- Kinh doanh dịch vụ du lịch; Dịch vụ khách sạn;
- Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống điện, cấp thoát nước, mạng vi tính, điều hòa không khí, hệ thống báo cháy, bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, thang máy, hệ thống quan sát, hệ thống chống sét, thông gió.

### 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.



## **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)*

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 nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm phát sinh. Các tài khoản có số dư ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của các khoản nợ dài hạn được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ của tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn thì để lại số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược lại để tắt toán số dư.

### **4.3 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 niên độ 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.

### **4.4 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.

### **4.5 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 niên độ 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.



## **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)

### **4.6 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 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 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        | 03 – 08                         |
| Phương tiện vận tải      | 08 – 10                         |
| Thiết bị dụng cụ quản lý | 03 – 07                         |

### **4.7 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.

### **4.8 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.

### **4.9 Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc cho khoảng thời gian người lao động làm việc tại Công ty tính đến thời điểm 31/12/2008. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là từ 1% đến 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

Quỹ dự phòng về trợ cấp mất việc làm được Công ty trích lập theo quy định tại Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 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)

### **4.10 Chi phí 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.

### **4.11 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.

### **4.12 Ghi nhận doanh thu**

- 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 năm tài chính.
- 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.

### **4.13 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 niên độ 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 niên độ 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 niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức đảm bảo chắc chắn 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.



## 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)

### 4.14 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 25%.  
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.

### 5. Tiền

|                    | 31/3/2014            | 31/12/2013            |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
|                    |                      | VND                   |
| Tiền mặt           | 1.297.838.021        | 601.142.229           |
| Tiền gửi ngân hàng | 6.064.577.643        | 21.916.881.799        |
| <b>Cộng</b>        | <b>7.362.415.664</b> | <b>22.518.024.028</b> |

### 6. Các khoản phải thu khác

|   | 31/3/2014            | 31/12/2013           |
|---|----------------------|----------------------|
| Công ty ĐT&PT Kỳ Hà Chu Lai<br>Quảng Nam(@) | 2.000.000.000        | 2.000.000.000        |
| Phải thu khác VP Công ty                    | 34.282.382           | 16.696.000           |
| Bảo hiểm xã hội                             |                      | 6.876.432            |
| Nhà máy gạch TuyNen                         | 30.964.808           | 30.964.808           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>2.065.247.190</b> | <b>2.054.537.240</b> |

(@) Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HDHTLD 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 vườn dừa 70 ha tại Xã Duy Hải, Huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng Hội An cam kết góp 25% vốn (tương đương 5 tỷ đồng). Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã góp 2 tỷ đồng. Dự kiến vườn dừa sẽ đi vào khai thác năm 2015.

### 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

|  | 31/3/2014          | 31/12/2013         |
|--|--------------------|--------------------|
|  | VND                | VND                |
| <b>Văn phòng Công ty</b>                 | <b>353.386.876</b> | <b>353.386.876</b> |
| - Công ty Cổ phần Sơn Trà                | 50.591.529         | 50.591.529         |
| - UBND Phường Cẩm An                     | 19.623.900         | 19.623.900         |
| - Khu TĐC Điện Phương                    | 40.222.825         | 40.222.825         |
| - Trung tâm di tích Hội An               | 16.696.000         | 16.696.000         |
| - Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam | 56.489.800         | 56.489.800         |

## 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)

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| - UBND Cẩm An                                   | 50.000.000         | 50.000.000         |
| - BQL các dự án ĐT-XD Huyện Điện Bàn            | 119.762.822        | 119.762.822        |
| <b>Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn</b>             | <b>129.803.420</b> | <b>129.803.420</b> |
| - Dự phòng cho các khoản nợ phải thu trên 1 năm | 67.651.665         | 67.651.665         |
| - Dự phòng cho các khoản nợ phải thu trên 3 năm | 62.151.755         | 62.151.755         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>475.590.796</b> | <b>475.590.796</b> |

### 8. Hàng tồn kho

|                        | 31/3/2014             | 31/12/2013            |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Nguyên liệu, vật liệu  | 1.291.690.633         | 1.576.015.920         |
| Công cụ, dụng cụ       | 10.422.726            | 5.619.917             |
| Chi phí SX, KD dở dang | 85.662.057.028        | 74.855.876.910        |
| Thành phẩm             | 721.120.676           | 775.380.920           |
| <b>Cộng</b>            | <b>87.685.291.063</b> | <b>77.212.893.667</b> |

### 9. Chi phí trả trước ngắn hạn

|                              | 31/3/2014 | 31/12/2013 |
|------------------------------|-----------|------------|
|                              |           | VND        |
| Chi nhánh Hồ Chí Minh        |           |            |
| Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn |           |            |
| <b>Cộng</b>                  |           | <b>0</b>   |

### 10. Tài sản ngắn hạn khác

|                          | 31/3/2014             | 31/12/2013            |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          |                       | VND                   |
| Tạm ứng công trình       | 19.497.830.816        | 23.708.746.703        |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 1.200.786.050         | 668.791.150           |
| <b>Cộng</b>              | <b>20.698.616.866</b> | <b>24.377.537.853</b> |



## 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)

### 11. Tài sản cố định hữu hình

|                        | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc thiết<br>bị   | P.tiện vận tải<br>truyền dẫn | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý | Cộng                  |
|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|
|                        | VND                       | VND                   | VND                          | VND                          | VND                   |
| <b>Nguyên giá</b>      |                           |                       |                              |                              |                       |
| 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          |                           |                       |                              |                              |                       |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>3.977.262.859</b>      | <b>11.770.061.137</b> | <b>2.713.907.602</b>         | <b>112.627.000</b>           | <b>18.573.858.598</b> |
| <b>Khấu hao</b>        |                           |                       |                              |                              |                       |
| 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          | 29.227.623                | 153.341.938           | 50.321.902                   | 2.881.350                    | 235.772.813           |
| Giảm trong kỳ          |                           |                       |                              |                              |                       |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>3.277.810.970</b>      | <b>10.598.294.970</b> | <b>2.328.106.350</b>         | <b>97.259.800</b>            | <b>16.301.472.090</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                           |                       |                              |                              |                       |
| Số đầu kỳ              | 728.679.512               | 1.325.108.105         | 436.123.154                  | 18.248.550                   | 2.508.159.321         |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>699.451.889</b>        | <b>1.171.766.167</b>  | <b>385.801.252</b>           | <b>15.367.200</b>            | <b>2.272.386.508</b>  |

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là **2.272.386.508** đồng.

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/3/2014 là **11.088.716.886** đồng.

### 12. Chi phí trả trước dài hạn

|  | 31/3/2014         | 31/12/2013        |
|--|-------------------|-------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ( NMG) | 10.227.272        | 10.227.272        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>10.227.272</b> | <b>10.227.272</b> |

### 13. Tài sản dài hạn khác

|   | 31/3/2014         | 31/12/2013        |
|---|-------------------|-------------------|
|   |                   | VND               |
| Ký quỹ dài hạn khai thác cát( Kho bạc Huyện Điện Bàn) | 20.000.000        | 20.000.000        |
| <b>Cộng</b>   | <b>20.000.000</b> | <b>20.000.000</b> |

### 14. Vay và nợ ngắn hạn

|  | 31/3/2014 | 31/12/2013 |
|--|-----------|------------|
|--|-----------|------------|

## 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)

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn                                 |                       |                       |
| - Ngân hàng NN&PTNT Chi nhánh Hội An         | 27.947.865.540        | 29.907.567.889        |
| - Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An     | 3.237.165.400         | 23.449.831.400        |
| - Ngân hàng Đông Á Quảng Nam                 | 25.793.993.748        | 12.065.155.600        |
| Nợ dài hạn đến hạn trả ngân hàng công thương | 4.650.000.000         | 6.200.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>61.629.024.688</b> | <b>71.622.554.889</b> |

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

|                            | 31/3/2014          | 31/12/2013         |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Thuế giá trị gia tăng      | 363.687.451        | 618.684.848        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp |                    | 82.641.256         |
| Thuế thu nhập cá nhân      |                    |                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>363.687.451</b> | <b>701.326.104</b> |

### 16. Chi phí phải trả

|   | 31/3/2014            | 31/12/2013           |
|---|----------------------|----------------------|
|   |                      | VND                  |
| Trích trước Quyền sử dụng đất Tân Thịnh | 2.946.996.271        | 2.741.976.271        |
|   | <b>2.946.996.271</b> | <b>2.741.976.271</b> |

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

|                                   | 31/3/2014             | 31/12/2013           |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Kinh phí công đoàn                |                       | 15.790.810           |
| Bảo hiểm xã hội                   | 77.584.372            |                      |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 14.382.767.529        | 4.027.044.260        |
| + Lê Văn Dũng( Cty)               | 10.000.000.000        |                      |
| + 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               | 700.000.000           | 700.000.000          |
| + Phải trả khác                   | 1.512.767.529         | 1.157.044.260        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>14.460.351.901</b> | <b>4.042.835.070</b> |



## 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)

### 18. Vay và nợ dài hạn

31/3/2014

31/12/2013

Vay dài hạn

|  |             |             |
|--|-------------|-------------|
| - Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An | 363.600.000 | 363.600.000 |
|--|-------------|-------------|

|             |                    |                    |
|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Cộng</b> | <b>363.600.000</b> | <b>363.600.000</b> |
|-------------|--------------------|--------------------|

Vay dài hạn Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An theo các hợp đồng tín dụng sau:

- Hợp đồng số 09.18.141/NHCT-HA ngày 07/12/2009, hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng (kể từ ngày 07/12/2009 đến ngày 07/12/2014). Mục đích vay: trả chi phí dự án Khu tái định cư Làng Chài (phân khu 1), Phường Cẩm An, TP Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Lãi suất vay: lãi suất thả nổi bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau và biên độ tối thiểu 3,2%/năm, lãi suất tại thời điểm vay vốn: 12%/năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ giá trị cơ sở hạ tầng hình thành trong tương lai và các quyền phát sinh từ dự án.
- Hợp đồng số 09.18.96/NHCTHA ngày 04/09/2009, hạn mức vay: 650.000.000 đồng, thời hạn vay: 48 tháng (kể từ ngày 04/09/2009 đến ngày 04/09/2013). Lãi suất vay tại thời điểm vay vốn là 10,5%/năm. Mục đích vay: đầu tư mua sắm trang thiết bị, phương tiện để thi công các công trình xây dựng. Đây là khoản vay với hình thức tín chấp.
- Hợp đồng số 09.18.140/NHCT-HA ngày 25/12/2009, hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 24 tháng (kể từ ngày 25/12/2009 đến ngày 25/12/2011). Mục đích vay: trả chi phí dự án Khu tái định cư Tân Thịnh, Tân Mỹ, Phường Cẩm An, TP Hội An, Tỉnh Quảng Nam. Lãi suất vay: lãi suất thả nổi bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau và biên độ tối thiểu 3,2%/năm, lãi suất tại thời điểm vay vốn: 12%/năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ giá trị cơ sở hạ tầng hình thành trong tương lai và các quyền phát sinh từ dự án.
- Hợp đồng số 10.18.02 ngày 08/01/2010, hạn mức vay: 780.000.000 đồng, thời hạn vay: 36 tháng (kể từ ngày 11/01/2010 đến ngày 11/01/2013). Mục đích vay: đầu tư mua sắm trang thiết bị, phương tiện để thi công các công trình xây dựng. Lãi suất vay: lãi suất thả nổi bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau và biên độ tối thiểu 3,2%/năm, lãi suất tại thời điểm vay vốn: 12%/năm. Tài sản đảm bảo là một số xe ô tô bán xích và xe đào.
- Hợp đồng số 081807/NHCTHA ngày 04/03/2008, hạn mức vay: 2.500.000.000 đồng, thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày nhận tiền vay đầu tiên. Mục đích vay: đầu tư mua sắm trang thiết bị, phương tiện vận chuyển để thi công các công trình xây dựng. Lãi suất vay: lãi suất thả nổi bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau cộng biên độ 6%/năm. Tài sản đảm bảo là nhà làm việc Công ty và một số phương tiện vận tải.
- Hợp đồng số 09.18.140/NHCTHA ngày 25/12/2009, hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng, thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày nhận tiền vay đầu tiên. Mục đích vay: chi phí dự án khu tái định cư Tân Thịnh Tân Mỹ. Lãi suất vay: lãi suất thả nổi bằng tổng lãi suất tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi sau cộng biên độ 6%/năm. Tài sản đảm bảo là nhà làm việc Công ty và một số phương tiện vận tải.

## 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)

### 19. Vốn chủ sở hữu

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

|                    | Vốn đầu tư của<br>chủ sở hữu<br>VND | Thặng dư vốn cổ<br>phần<br>VND | Cổ phiếu quỹ<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Quỹ dự phòng<br>tài chính<br>VND | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa phân<br>ph<br>VN |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| 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                    | 6.064.771.02                                |
| Tăng trong kỳ      |                                     |                                |                     |                                 |                                  | 209.816.10                                  |
| Giảm trong kỳ      |                                     |                                |                     |                                 |                                  | 7.500.00                                    |
| Số dư tại 31/3/14  | 29.999.420.000                      | 7.661.818.764                  | -1.128.947.264      | 6.770.945.291                   | 2.989.578.068                    | 6.267.087.13                                |

#### b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|   | 31/3/2014<br>VND      | 31/12/2013<br>VND     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty đầu tư Phát triển Xây dựng | 8.991.000.000         | 8.991.000.000         |
| Vốn góp của các đối tượng khác          | 21.008.420.000        | 21.008.420.000        |
| <b>Cộng</b>                             | <b>29.999.420.000</b> | <b>29.999.420.000</b> |

#### c. Cổ phiếu

|                                 | 31/3/2014<br>Cổ phiếu | 31/12/2013<br>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 đang lưu hành | 2.999.942             | 2.999.942              |
| - Cổ phiếu thường               | 2.999.942             | 2.999.942              |
| - Cổ phiếu ưu đãi               |                       |                        |

**Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND**

#### d. Cổ phiếu quỹ:

|                                    | 31/3/2014<br>Cổ phiếu | 31/12/2013<br>Cổ phiếu |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu quỹ đầu kỳ       | 84.700                | 84.700                 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ bán trong kỳ |                       |                        |
| Số tiền mua cổ phiếu quỹ           |                       |                        |
| Số lượng cổ phiếu quỹ cuối kỳ      | 84.700                | 84.700                 |

**Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND**



## 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)

Nhằm mục đích bình ổn giá cổ phiếu DIH trên thị trường chứng khoán, Công ty đã sử dụng nguồn thặng dư vốn cổ phần mua cổ phiếu quỹ.

### Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

|  | 31/3/2014            |
|--|----------------------|
|  | VND                  |
| Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang           | 6.064.771.029        |
| Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp | 209.816.108          |
| Tạm trích quỹ                            | 7.500.000            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b> | <b>6.267.087.137</b> |

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

|                                      | Q1/2014               | Q1/2013               |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                      | VND                   | VND                   |
| Tổng doanh thu                       | 46.109.921.053        | 62.128.517.550        |
| + Doanh thu xây lắp                  | 44.451.528.326        | 771.367.271           |
| + Doanh thu bán gạch                 | 935.027.272           | 49.953.365            |
| + Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất | 723.365.455           |                       |
| <b>Cộng</b>                          | <b>46.109.921.053</b> | <b>62.949.838.186</b> |

### 21. Giá vốn hàng bán

|                                     | Q1/2014               | Q1/2013               |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| Tổng giá vốn                        | 43.452.114.956        | 56.094.569.806        |
| + Giá vốn xây lắp                   | 42.227.633.372        | 797.375.596           |
| + Giá vốn bán gạch                  | 811.425.847           | 5.226.000             |
| + Giá vốn chuyển quyền bất động sản | 413.055.737           |                       |
| <b>Cộng</b>                         | <b>43.452.114.956</b> | <b>56.897.171.402</b> |

### 22. Doanh thu hoạt động tài chính

|                        | Q1/2014           | Q1/2013           |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | VND               | VND               |
| Lãi tiền gửi, tiền vay | 18.038.628        | 37.614.079        |
| <b>Cộng</b>            | <b>18.038.628</b> | <b>37.614.079</b> |

### 23. Chi phí tài chính

|              | Q1/2014            | Q1/2013            |
|--------------|--------------------|--------------------|
|              | VND                | VND                |
| Lãi tiền vay | 197.841.292        | 484.241.307        |
| <b>Cộng</b>  | <b>197.841.292</b> | <b>484.241.307</b> |

## 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)

### 24. Thu nhập khác

|             | Q1/2014 | Q1/2013 |
|-------------|---------|---------|
|             | VND     | VND     |
|             |         |         |
| <b>Cộng</b> |         |         |

### 25. Chi phí bán hàng

|             | Q1/2014           | Q1/2013           |
|-------------|-------------------|-------------------|
|             | VND               | VND               |
|             | 40.269.425        | 25.911.125        |
| <b>Cộng</b> | <b>40.269.425</b> | <b>25.911.125</b> |

### 26. Chi phí thu thuế doanh nghiệp hiện hành và lợi nhuận sau thuế trong kỳ

|   | Q1/2014            | Q1/2013              |
|---|--------------------|----------------------|
|   | VND                | VND                  |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế             | 298.631.522        | 3.002.023.749        |
| Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế       |                    |                      |
| Điều chỉnh tăng                               |                    |                      |
| - Chi phí không hợp lệ                        | 49.900.000         | 14.400.000           |
| - Thù lao HĐQT, BKS không điều hành trực tiếp | 55.174.907         | 74.406.787           |
| Điều chỉnh giảm                               |                    |                      |
| Tổng thu nhập chịu thuế                       |                    |                      |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  | 88.815.414         | 772.707.600          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                | <b>209.816.108</b> | <b>2.229.316.149</b> |

### 27. Báo cáo bộ phận Quý 1 năm 2014

| Hoạt động                        | Văn phòng Công ty | Nhà máy gạch TuyNen | Chi Nhánh Hồ Chí Minh | Lợi trừ | Cộng            |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|---------|-----------------|
| Doanh thu                        | 45.174.893.781    | 935.027.272         |                       |         | 46.109.921.053  |
| Giá vốn                          | 42.640.689.109    | 811.425.847         |                       |         | 43.452.114.956  |
| <b>Tài sản cố định</b>           |                   |                     |                       |         |                 |
| - Nguyên giá                     | 18.573.858.598    |                     |                       |         | 18.573.858.598  |
| - Hao mòn lũy kế                 | -16.301.472.090   |                     |                       |         | -16.301.472.090 |
| <b>Nợ phải thu tại 31/3/2014</b> |                   |                     |                       |         |                 |
| - Phải thu của khách hàng        | 78.847.519.877    | 1.903.285.916       |                       |         | 80.750.805.793  |



## 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)

|                                  |                |             |               |                |
|----------------------------------|----------------|-------------|---------------|----------------|
| - Trả trước cho người bán        | 10.640.609.183 | 5.400.000   | 1.454.348.189 | 12.100.357.372 |
| <b>Nợ phải trả tại 31/3/2014</b> |                |             |               |                |
| - Phải trả cho người bán         | 13.867.098.660 | 534.314.400 | 1.009.621.864 | 15.411.034.924 |
| - Người mua trả tiền trước       | 58.803.023.969 | 106.866.999 |               | 58.909.890.968 |

Nhà máy Gạch TuyNen (356.641.822), là doanh thu bán hàng nội bộ trong Công ty. Các khoản doanh thu này đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp Q1/2014

### Quý 1 năm 2013

| Hoạt động                        | Văn phòng Công ty | Nhà máy gạch TuyNen | Chi nhánh Hồ Chí Minh | Loại trừ | Cộng            |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|----------|-----------------|
| Doanh thu                        | 62.238.470.915    | 711.367.271         |                       |          | 62.949.838.186  |
| Giá vốn                          | 56.099.795.806    | 797.375.596         |                       |          | 56.897.171.402  |
| <b>Tài sản cố định</b>           |                   |                     |                       |          |                 |
| - Nguyên giá                     | 18.775.739.930    |                     |                       |          | 18.775.739.930  |
| - Hao mòn lũy kế                 | -15.490.144.529   |                     |                       |          | -15.490.144.529 |
| <b>Nợ phải thu tại 31/3/2013</b> |                   |                     |                       |          |                 |
| - Phải thu của khách hàng        | 79.037.278.342    | 1.859.739.416       |                       |          | 80.897.017.758  |
| - Trả trước cho người bán        | 15.703.959.906    | 5.400.000           | 3.001.771.504         |          | 18.711.131.410  |
| <b>Nợ phải trả tại 31/3/2013</b> |                   |                     |                       |          |                 |
| - Phải trả cho người bán         | 17.029.685.634    | 672.895.942         | 323.279.578           |          | 18.025.861.154  |
| - Người mua trả tiền trước       | 60.725.515.804    | 198.660.000         |                       |          | 60.924.175.804  |

Nhà máy Gạch TuyNen (107.865.456), Chi nhánh Công ty tại Hồ Chí Minh(609.385.745) là doanh thu bán hàng nội bộ trong Công ty. Các khoản doanh thu này đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp Quý I năm 2013.

## 28. Công cụ tài chính

### 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.

### 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 cả nguyên vật liệu.

### Quản lý rủi ro về lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi có kỳ hạn, vay.



## **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)*

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình. Ban giám đốc đánh giá rủi ro lãi suất là không đáng kể.

### ***Quản lý rủi ro về giá nguyên vật liệu***

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. Mặt khác, chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty cho rằng rủi ro về giá hàng hóa trong hoạt động sản xuất kinh doanh là ở cao.

### ***Quản lý rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là 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 và Quý 3 năm 2012 có phát sinh Ngân hàng Đông Á Tỉnh Quảng Nam). Rủi ro tín dụng đối với các số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý hội hệ phân 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.

### ***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 tài chính của Công ty theo thời hạn thanh toán như sau:

*Đơn vị tính: VND*



**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)

| 31/3/2014                              | Dưới 12 tháng         | Trên 12 tháng      | Tổng cộng             |
|--|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Các khoản vay nợ                       | 61.629.024.688        | 363.600.000        | 61.992.624.688        |
| Phải trả người bán                     | 15.411.034.924        |                    | 15.411.034.924        |
| Phải trả khác và các khoản trích trước | 17.407.348.172        |                    | 17.407.348.172        |
|  | <b>94.447.407.784</b> | <b>363.600.000</b> | <b>94.811.007.784</b> |

Đơn vị tính: VND

| 31/3/2013                              | Dưới 12 tháng         | Trên 12 tháng        | Tổng cộng             |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Các khoản vay nợ                       | 49.380.097.838        | 4.820.000.000        | 54.200.097.838        |
| Phải trả người bán                     | 18.025.861.154        |                      | 18.025.861.154        |
| Phải trả khác và các khoản trích trước | 18.890.755.805        |                      | 18.890.755.805        |
|  | <b>86.296.714.797</b> | <b>4.820.000.000</b> | <b>91.116.714.797</b> |

Công ty hầu như không có rủi ro thanh khoản và có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

**29. Các bên liên quan:**

Đơn vị tính: VND

|                                  | Quý 1/2014  | Quý 1/2013  |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc | 225.420.000 | 225.420.000 |
| Tiền lương HĐQT                  | 113.442.683 | 112.369.134 |
| Tiền lương BKS                   | 34.032.805  | 33.710.740  |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG – HỘI AN  
25 Hùng Vương, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/3/2014

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

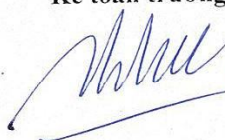
(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính)

Người lập biểu



Võ Hồ Quỳnh Giao

Kế toán trưởng



Võ Thế Lực

Hội An, ngày 18 tháng 4 năm 2014

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

