

a. P



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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4
Các Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	5 - 6
• Báo cáo kết quả kinh doanh	7
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	9 - 23

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An công bố báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 5 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09 tháng 8 năm 2010.

- Vốn điều lệ: 29.999.420.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến 31/12/2011: 29.999.420.000 đồng.

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

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

Công ty có 3 đơn vị trực thuộc

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

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 25 Hùng Vương - Thành phố Hội An - Tỉnh Quảng Nam.
- Điện thoại: (84) 0510.3863531
- Fax: (84) 0510.3863193
- Email: dichoiancompany@gmail.com
- Website: www.dichoian.com

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;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- 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, báo trộm, phòng cháy chữa cháy, thang máy, hệ thống quan sát, hệ thống chống sét, thông gió.

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 98 người. Trong đó nhân viên quản lý 42 người. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị

- | | | |
|------------------------|----------|--------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 13/02/2006 |
| • Ông Đinh Phú Lộc | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 13/02/2006 |
| • Ông Lê Văn Dũng | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 13/02/2006 |
| • Ông Nguyễn Phước | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 04/04/2009 |
| • Ông Nguyễn Quang Tín | Ủy viên | Bổ nhiệm ngày 27/03/2010 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|---------------------------|------------|--|
| • Ông Bùi Văn Sự | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 27/03/2010 |
| • Ông Hồ Hải Bắc | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 27/03/2010
Miễn nhiệm ngày 31/03/2011 |
| • Ông Phạm Anh Thi | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 27/03/2010
Miễn nhiệm ngày 31/03/2011 |
| • Ông Nguyễn Hoàng Phương | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/03/2011 |
| • Ông Trần Đình Dũng | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 31/03/2011 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Trần Đình Lợi	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13/02/2006
• Ông Nguyễn Phước	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/04/2006
• Ông Trần Văn Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/04/2010
• Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04/04/2011
• Ông Võ Thế Lực	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/04/2006

Kiểm toán độc lập

Các Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính 217 Nguyễn Văn Linh, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập các Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

- Tuân thủ các Quy định của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành khác có liên quan;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục.

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 20 tháng 02 năm 2012





CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN QUỐC TẾ CỦA POLARIS INTERNATIONAL

Trụ sở chính
217 Nguyễn Văn Linh, Q.Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
Tel: 84.511.3655886; Fax: 84.511.3655887
Email: aac@dng.vnn.vn
Website: http://www.aac.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 5 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 132/BCKT-AAC

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

**Kính gửi: Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An**

Chúng tôi đã kiểm toán các Báo cáo tài chính năm 2011, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được lập ngày 20/02/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 5 đến trang 23. Các Báo cáo tài chính này được lập theo Chế độ kế toán Việt Nam.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty và của Kiểm toán viên

Việc lập các Báo cáo tài chính này là trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là dựa trên các bằng chứng kiểm toán để đưa ra ý kiến độc lập của mình về tính trung thực và hợp lý của các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Theo đó, chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của mình.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, xét trên mọi khía cạnh trọng yếu thì các Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2011, phù hợp với Chuẩn mực Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các qui định pháp lý hiện hành có liên quan về lập và trình bày Báo cáo tài chính.



Phan Xuân Vạn
Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số Đ.0102/KTV

Trần Thị Nữ
Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số 1135/KTV

00707
GTY
H.H
TOÁN
Ế TOÁN
HỆ TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ - BTC

ngày 20/3/2006 và các sửa đổi, bổ sung

có liên quan của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		221.211.905.011	161.917.398.638
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	16.652.705.392	18.022.354.314
1. Tiền	111		11.652.705.392	18.022.354.314
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		97.427.574.009	49.768.087.390
1. Phải thu khách hàng	131		88.362.100.799	42.827.593.547
2. Trả trước cho người bán	132		7.379.093.116	5.242.202.065
3. Các khoản phải thu khác	135	6	2.029.757.318	2.051.293.803
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	7	(343.377.224)	(353.002.025)
IV. Hàng tồn kho	140		79.893.697.200	70.538.636.630
1. Hàng tồn kho	141	8	79.893.697.200	70.538.636.630
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.237.928.410	23.588.320.304
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	33.187.270
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		225.492.371	288.015.423
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	27.012.436.039	23.267.117.611
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		5.409.323.909	6.850.128.103
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.310.433.136	6.741.484.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.310.433.136	6.741.484.445
- Nguyên giá	222		18.760.403.566	18.301.858.111
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.449.970.430)	(11.560.373.666)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		98.890.773	108.643.658
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	78.890.773	88.643.658
2. Tài sản dài hạn khác	268	12	20.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		226.621.228.920	168.767.526.741


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)


Ngày 31 tháng 12 năm 2011

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		170.632.986.874	115.193.866.975
I. Nợ ngắn hạn	310		154.573.951.402	98.312.277.367
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	62.431.800.820	44.474.118.471
2. Phải trả người bán	312		14.207.416.212	3.575.108.041
3. Người mua trả tiền trước	313		56.190.323.526	42.995.175.850
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	4.561.480.447	4.150.733.377
5. Phải trả người lao động	315		262.259.527	202.525.942
6. Chi phí phải trả	316	15	11.851.480.000	-
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	16	5.068.780.261	2.822.594.647
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		410.609	92.021.039
II. Nợ dài hạn	330		16.059.035.472	16.881.589.608
1. Vay và nợ dài hạn	334	17	15.947.296.000	16.858.696.000
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		111.739.472	22.893.608
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		55.988.242.046	53.573.659.766
I. Vốn chủ sở hữu	410	18	55.988.242.046	53.573.659.766
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	18	29.999.420.000	29.999.420.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	7.624.021.364	7.624.021.364
3. Cổ phiếu quỹ	414	18	(1.254.239.864)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	18	5.488.791.091	4.969.791.091
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	18	1.707.423.868	1.188.423.868
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	18	12.422.825.587	9.792.003.443
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		226.621.228.920	168.767.526.741


Tổng Giám đốc

Trần Đình Lợi

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 20 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	18	251.988.027.487	209.639.398.569
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	18	251.988.027.487	209.639.398.569
4. Giá vốn hàng bán	11	19	220.971.636.025	186.615.956.908
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		31.016.391.462	23.023.441.661
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	265.463.820	168.697.839
7. Chi phí tài chính	22	21	2.170.002.879	332.465.142
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.170.002.879	332.465.142
8. Chi phí bán hàng	24		315.679.915	350.725.675
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		11.032.928.843	8.797.335.960
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.763.243.645	13.711.612.723
11. Thu nhập khác	31	22	2.386.212	412.012.239
12. Chi phí khác	32	23	207.310.587	171.459.508
13. Lợi nhuận khác	40		(204.924.375)	240.552.731
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	24	17.558.319.270	13.952.165.454
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	4.712.290.726	2.805.021.004
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	24	12.846.028.544	11.147.144.450
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	4.356	4.692

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Trần Đình Lợi

Võ Thế Lực

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 20 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	243.914.176.341	170.989.301.349
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(176.689.875.597)	(156.754.701.466)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(51.600.426.016)	(7.254.103.317)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(13.312.319.174)	(8.842.785.233)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(1.747.554.779)	(2.884.212.773)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	27.483.112.249	49.578.588.922
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(36.915.879.396)	(45.744.843.124)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(8.868.766.372)	(912.755.642)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(458.545.455)	(1.876.117.221)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22	-	22.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(2.000.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	265.463.820	168.697.839
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(193.081.635)	(3.685.419.382)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	16.226.791.364
2. Tiền chi trả VG cho các CSH, mua lại CP của DN đã PH	32	(1.254.239.864)	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	150.176.489.999	100.171.529.385
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(133.130.207.650)	(107.409.788.888)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.099.843.400)	(2.497.465.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.692.199.085	6.491.066.361
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(1.369.648.922)	1.892.891.337
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	18.022.354.314	16.129.462.977
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	16.652.705.392	18.022.354.314



Tổng Giám đốc

Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 20 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 5 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09 tháng 08 năm 2010.

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, báo trộm, 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.

0400
CỘNG
H. N.
ẾM
KẾ
THẺ

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 phát sinh trong kỳ và do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

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.

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

100,
GT
H.
TO.
TOA
IP.

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)

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	05 – 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 trợ cấp 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.

4.10 Chi phí đi vay

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

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

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.



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)

4.12 Ghi nhận doanh thu

- Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo hai trường hợp:
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
 - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
 - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc 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.

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%.

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)

Là doanh nghiệp nhỏ và vừa, Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp với hoạt động xây lắp và bán gạch theo quy định của Thông tư số 154/2011/TT-BTC ngày 11/11/2011 về hướng dẫn nghị định số 101/2011/NĐ-CP ngày 4/11/2011 của chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 08/2011/QH13 về ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân. Riêng hoạt động kinh doanh bất động sản không được giảm thuế TNDN.

- 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 và các khoản tương đương tiền

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tiền mặt	793.085.501	1.008.372.688
Tiền gửi ngân hàng	10.859.619.891	17.013.981.626
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tuần tại ngân hàng Công thương	5.000.000.000	-
Cộng	16.652.705.392	18.022.354.314

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Công ty ĐT & PT Kỳ Hà Chu Lai Quảng Nam (@)	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	29.757.318	51.293.803
Cộng	2.029.757.318	2.051.293.803

(@) Góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2010/HĐHTLD ngày 20/03/2010 với Công ty Đầu tư và Phát triển Kỳ Hà Chu Lai Quảng Nam để đầu tư, quản lý, khai thác 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Văn phòng Công ty	233.624.054	253.624.054
- Công ty Cổ phần Sơn Trà	90.814.354	90.814.354
+ Công trình đường nội bộ	40.222.825	40.222.825
+ Công trình Khách sạn Sơn Trà	50.591.529	50.591.529
- UBND Phường Cẩm An (Khu thiết chế VH Cẩm An)	19.623.900	19.623.900
- Trung tâm di tích Hội An	16.696.000	16.696.000
- Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	56.489.800	76.489.800
- UBND Phường Cẩm An	50.000.000	50.000.000
Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	109.753.170	99.377.971
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu trên 1 năm	3.492.500	30.018.500
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu trên 2 năm	50.814.750	-
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu trên 3 năm	55.445.920	69.359.471
Cộng	343.377.224	353.002.025

8. Hàng tồn kho

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.849.126.580	11.027.508.016
Công cụ, dụng cụ	1.965.167	6.392.157
Chi phí SX, KD dở dang	76.350.323.268	59.350.726.027
Thành phẩm	692.282.185	154.010.430
Cộng	79.893.697.200	70.538.636.630

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tạm ứng	27.012.436.039	23.267.117.611
Cộng	27.012.436.039	23.267.117.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	P.tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số đầu năm	3.999.582.859	11.325.610.982	2.713.907.602	262.756.668	18.301.858.111
Tăng trong kỳ	-	458.545.455	-	-	458.545.455
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.999.582.859	11.784.156.437	2.713.907.602	262.756.668	18.760.403.566
Khấu hao					
Số đầu năm	2.686.135.913	7.074.153.052	1.594.800.783	205.283.918	11.560.373.666
Tăng trong năm	293.781.367	1.299.233.548	280.408.449	16.173.400	1.889.596.764
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.979.917.280	8.373.386.600	1.875.209.232	221.457.318	13.449.970.430
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	1.313.446.946	4.251.457.930	1.119.106.819	57.472.750	6.741.484.445
Số cuối kỳ	1.019.665.579	3.410.769.837	838.698.370	41.299.350	5.310.433.136

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là 2.247.082.241 đồng.

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2011 là 7.258.756.006 đồng.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	27.674.088
Chi phí khác	78.890.773	60.969.570
Cộng	78.890.773	88.643.658

12. Tài sản dài hạn khác

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Ký quỹ dài hạn khai thác đá (Kho bạc Huyện Điện Bàn)	20.000.000	20.000.000
Cộng	20.000.000	20.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Vay ngắn hạn	61.476.800.820	40.650.442.471
- Ngân hàng NN và PTNT Chi nhánh Hội An	24.546.032.691	33.711.718.171
- Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An	36.930.768.129	6.938.724.300
Nợ dài hạn đến hạn trả	955.000.000	3.823.676.000
Cộng	62.431.800.820	44.474.118.471

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Thuế giá trị gia tăng	211.900.212	2.767.939.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.339.102.947	1.374.367.000
Thuế thu nhập cá nhân	10.477.288	8.427.041
Cộng	4.561.480.447	4.150.733.377

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính này có thể sẽ thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

15. Chi phí phải trả

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Trích trước Quyền sử dụng đất Tân Thịnh phải trả	11.851.480.000	-
Cộng	11.851.480.000	-

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)

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

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Kinh phí công đoàn	65.842.991	587.073
Bảo hiểm xã hội	3.433.175	64.115.880
Nhận đặt cọc tiền mua đất	441.975.900	1.322.475.900
Phải trả nhà nước mua quyền sử dụng đất Tân Thịnh	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.557.528.195	1.435.415.794
+ Trần Đình Danh	1.237.021.037	-
+ Nguyễn Thanh Hùng	417.301.771	451.652.393
+ Lê Văn Dũng	364.939.000	-
+ Phạm Văn Tâm	910.000.000	-
+ Nguyễn Thị Huyền	420.000.000	-
+ Trần Thị Kim Loan	98.000.000	-
+ Phải trả khác	1.110.266.387	983.763.401
Cộng	5.068.780.261	2.822.594.647

17. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Vay dài hạn	15.947.296.000	16.858.696.000
- Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An	15.947.296.000	16.858.696.000
Nợ dài hạn	-	-
Cộng	15.947.296.000	16.858.696.000

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 091896/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 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 ủi bánh xích và xe đào.

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)

- 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 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.

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND
Số dư tại 01/01/10	16.649.770.000	2.250.000.000	-	3.178.979.592	425.840.553	7.143.907.012
Tăng trong năm	13.349.650.000	5.426.385.000	-	1.790.811.499	762.583.315	11.147.144.450
Giảm trong năm	-	52.363.636	-	-	-	8.499.048.019
Số dư tại 31/12/10	29.999.420.000	7.624.021.364	-	4.969.791.091	1.188.423.868	9.792.003.443
Số dư tại 01/01/11	29.999.420.000	7.624.021.364	-	4.969.791.091	1.188.423.868	9.792.003.443
Tăng trong năm	-	-	(1.254.239.864)	519.000.000	519.000.000	12.846.028.544
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	10.215.206.400
Số dư tại 31/12/11	29.999.420.000	7.624.021.364	(1.254.239.864)	5.488.791.091	1.707.423.868	12.422.825.587

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Xây dựng	8.991.000.000	8.991.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	20.067.420.000	21.008.420.000
Mệnh giá cổ phiếu quỹ	941.000.000	-
Cộng	29.999.420.000	29.999.420.000

c. Cổ phiếu quỹ

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 để đăng ký mua lại 280.000 cổ phiếu từ ngày 20/05/2011 đến 20/07/2011. Đến ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã mua lại 94.100 cổ phiếu quỹ.

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)

d. Cổ phiếu

	31/12/2011 Cổ phiếu	31/12/2010 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	94.100	-
- Cổ phiếu thường	94.100	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.905.842	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.905.842	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

e. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2011 VND	31/12/2010 VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	9.792.003.443	7.143.907.012
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	12.846.028.544	11.147.144.450
Phân phối lợi nhuận	10.215.206.400	8.499.048.019
Phân phối lợi nhuận năm trước (i)	9.446.690.400	6.998.570.831
- Thuế TNDN bổ sung quỹ đầu tư phát triển	-	1.019.022.869
- Trích quỹ đầu tư phát triển	519.000.000	-
- Trích quỹ dự phòng tài chính	519.000.000	762.583.315
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	308.847.000	222.033.647
- Trả cổ tức bằng tiền	8.099.843.400	2.497.465.500
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	2.497.465.500
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	768.516.000	1.500.477.188
- Thuế TNDN được giảm tăng quỹ ĐTPT	-	771.788.630
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	768.516.000	728.688.558
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	12.422.825.587	9.792.003.443

(i) Phân phối lợi nhuận còn lại năm 2010 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 08/NQ-ĐHĐCĐ DICHA ngày 04/04/2011.

(ii) Tạm trích quỹ theo Quyết định số 12/DICHA ngày 25/05/2011, Quyết định số 14/QĐ-DIC-HA ngày 25/09/2011 và Quyết định số 18/QĐ-DIC-HA ngày 28/12/2011 của Tổng Giám đốc Công ty.

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. Doanh thu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng doanh thu	251.988.027.487	209.639.398.569
+ Doanh thu hoạt động xây lắp	196.551.133.152	179.619.493.473
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	45.517.629.714	20.175.156.191
+ Doanh thu bán gạch	9.919.264.621	9.844.748.905
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	251.988.027.487	209.639.398.569

20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	188.888.855.850	166.729.003.453
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	25.483.515.853	11.744.523.300
Giá vốn bán gạch	6.599.264.322	8.142.430.155
Cộng	220.971.636.025	186.615.956.908

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	265.463.820	168.697.839
Cộng	265.463.820	168.697.839

22. Chi phí tài chính

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	2.170.002.879	332.465.142
Cộng	2.170.002.879	332.465.142

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)

23. Thu nhập khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thu nhập cho thuê tài sản cố định	-	392.000.000
Thu nhập từ bán thanh lý, chuyển nhượng tài sản	-	20.000.000
Thu nhập khác	2.386.212	12.239
Cộng	2.386.212	412.012.239

24. Chi phí khác

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí khấu hao của tài sản cố định cho thuê	-	171.220.238
Nộp phạt và nộp truy thu thuế	207.080.638	-
Chi phí khác	229.949	239.270
Cộng	207.310.587	171.459.508

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

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.558.319.270	13.952.165.454
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	548.189.594	217.150.183
Điều chỉnh tăng	548.189.594	217.150.183
- Chi phí không hợp lệ	129.867.287	15.423.904
- Thù lao HĐQT, BKS không điều hành trực tiếp	211.241.669	201.726.279
- Nộp phạt thuế	207.080.638	-
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	18.106.508.864	14.169.315.637
- Hoạt động kinh doanh chính (được ưu đãi thuế TNDN)	205.122.099	6.174.309.039
- Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	18.106.311.140	7.585.756.028
- Thu nhập khác	(204.924.375)	409.250.570
Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	4.526.627.216	3.542.328.909
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	14.829	771.788.630
- Thuế TNDN giảm 50% của hoạt động kinh doanh chính	-	771.788.630
- Thuế TNDN được giảm 30% theo TT03/2009/TT-BTC	14.829	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.712.290.726	2.805.021.004
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm nay	4.526.612.387	2.770.540.279
- Chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước điều chỉnh vào năm nay	185.678.339	34.480.725
Lợi nhuận sau thuế TNDN	12.846.028.544	11.147.144.450

0010
NG 1
I.H.
TO.
TOÁ
TP. E

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.846.028.544	11.147.144.450
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
LN hoặc Lỗ phân bổ cho Cổ đông sở hữu CP phổ thông	12.846.028.544	11.147.144.450
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.948.954	2.375.536
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.356	4.692

27. Cổ tức

Đại hội cổ đông thường niên của Công ty vào ngày 02/04/2011 đã quyết định chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2010 là 27% /vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chi cổ tức của năm 2010 bằng tiền mặt là 8.099.843.400 đồng.

28. Báo cáo bộ phận

Hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy gạch	Chi nhánh Đà Nẵng	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Cộng
Doanh thu	242.068.762.866	11.390.652.891	7.091.744.950	8.594.318.767	269.145.479.474
Giá vốn	214.636.339.332	8.070.652.592	7.091.744.950	8.330.351.138	238.129.088.012
Tài sản cố định hữu hình					-
- Nguyên giá	10.960.017.622	7.800.385.944			18.760.403.566
- Hao mòn lũy kế	6.365.210.160	7.084.760.270			13.449.970.430
Nợ phải thu					-
- Phải thu của khách hàng	85.448.053.273	2.914.047.526			88.362.100.799
- Người mua trả tiền trước	55.618.473.526	571.850.000			56.190.323.526
Nợ phải trả					-
- Trả trước cho người bán	7.173.639.361	5.400.000		200.053.755	7.379.093.116
- Phải trả cho người bán	13.084.146.712	392.080.742		731.188.758	14.207.416.212

Doanh thu của Chi nhánh Đà Nẵng (7.091.744.950 đồng), Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (8.594.318.767 đồng), Nhà máy gạch (1.471.388.270 đồng) là doanh thu bán hàng nội bộ cho Văn phòng Công ty. Các khoản doanh thu này đã được loại trừ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	164.180.725.292	105.792.740.512
Chi phí nhân công	53.567.065.976	44.840.887.933
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.889.596.764	1.949.089.311
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.923.855.877	9.299.147.848
Chi phí khác bằng tiền	3.975.291.707	3.071.115.619
Cộng	230.536.535.616	164.952.981.223

30. Sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ

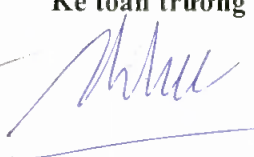
Không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong các Báo cáo tài chính.

31. Số liệu so sánh

Là số liệu trong các báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc

Trần Đình Lợi
 Hội An, ngày 20 tháng 02 năm 2012

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

