



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên của PrimeGlobal

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

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 - 7
• Báo cáo kết quả kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 26

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28 tháng 5 năm 2014.

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

- **Vốn điều lệ:** 29.999.420.000 đồng.
- **Vốn góp thực tế đến 31/12/2014:** 29.999.420.000 đồng.

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

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

Công ty có 3 đơn vị trực thuộc

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

Trụ sở chính

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

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

Ngành nghề kinh doanh chính

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

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 74 người. Trong đó cán bộ quản lý là 42 người. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Kiểm toán độc lập

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

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong việc lập Báo cáo tài chính

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

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

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

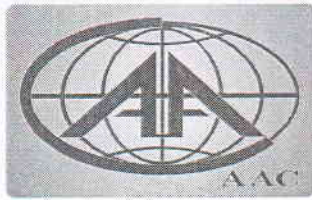
Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2014 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 doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 24 tháng 03 năm 2015



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

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

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh
47-49 Hoàng Sa (Tầng 4 Tòa nhà Hoàng Đan)
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Tel: 84.8.39102235; Fax: 84.8.39102349
Email: aac.hcm@aac.com.vn

Số: 369/2015/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 24/03/2015, từ trang 6 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2013-010-1

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Lê Vinh Hà – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1216-2013-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		202.286.129.253	209.331.289.277
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11.333.972.219	22.518.024.028
1. Tiền	111	5	11.333.972.219	22.518.024.028
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		86.135.229.462	84.920.441.876
1. Phải thu khách hàng	131		78.215.634.809	75.276.176.040
2. Trả trước cho người bán	132		6.293.916.744	8.065.319.392
3. Các khoản phải thu khác	135	6	2.047.661.483	2.054.537.240
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	7	(421.983.574)	(475.590.796)
IV. Hàng tồn kho	140		93.574.331.577	77.212.893.667
1. Hàng tồn kho	141	8	93.574.331.577	77.212.893.667
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.242.595.995	24.679.929.706
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		202.904.876	263.064.045
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	39.327.808
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	11.039.691.119	24.377.537.853
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.815.395.501	2.556.503.399
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.791.986.412	2.526.276.127
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.791.986.412	2.508.159.321
- Nguyên giá	222		18.805.676.779	18.573.858.598
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.013.690.367)	(16.065.699.277)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	18.116.806
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		23.409.089	30.227.272
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	3.409.089	10.227.272
2. Tài sản dài hạn khác	268	12	20.000.000	20.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		204.101.524.754	211.887.792.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		151.100.911.909	159.530.206.788
I. Nợ ngắn hạn	310		143.761.679.631	152.046.726.001
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	68.733.739.377	71.622.554.889
2. Phải trả người bán	312		46.164.317.320	43.604.875.566
3. Người mua trả tiền trước	313		22.193.596.001	28.717.336.076
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	14	661.858.759	701.326.104
5. Phải trả người lao động	315		143.791.914	615.822.025
6. Chi phí phải trả	316		-	2.741.976.271
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	15	5.863.997.684	4.042.835.070
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		378.576	-
II. Nợ dài hạn	330		7.339.232.278	7.483.480.787
1. Vay và nợ dài hạn	334		-	363.600.000
2. Doanh thu chưa thực hiện	338	16	7.339.232.278	7.119.880.787
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		53.000.612.845	52.357.585.888
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	53.000.612.845	52.357.585.888
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	17	29.999.420.000	29.999.420.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	17	7.661.818.764	7.661.818.764
3. Cổ phiếu quỹ	414	17	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	417	17	6.839.105.993	6.770.945.291
5. Quỹ dự phòng tài chính	418	17	3.057.738.770	2.989.578.068
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	17	6.571.476.582	6.064.771.029
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		204.101.524.754	211.887.792.676

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
1. Doanh thu bán hàng & cc dịch vụ	01	18	268.508.308.756	239.716.172.943
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10	18	268.508.308.756	239.716.172.943
4. Giá vốn hàng bán	11	19	253.879.443.294	226.327.596.180
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		14.628.865.462	13.388.576.763
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	45.112.708	294.272.030
7. Chi phí tài chính	22	21	1.378.417.097	1.801.930.457
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.378.417.097	1.801.930.457
8. Chi phí bán hàng	24		178.692.545	234.550.193
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		9.463.466.670	9.406.257.961
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.653.401.858	2.240.110.182
11. Thu nhập khác	31	22	347.403.357	203.295.747
12. Chi phí khác	32	23	376.364	278.937.550
13. Lợi nhuận khác	40		347.026.993	(75.641.803)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	24	4.000.428.851	2.164.468.379
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	984.329.718	801.254.321
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	24	3.016.099.133	1.363.214.058
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	25	1.035	468

Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01	286.115.292.279	267.905.521.203
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02	(232.781.292.987)	(180.495.971.559)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(56.135.337.265)	(55.507.771.602)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(6.934.722.372)	(8.533.141.342)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(607.239.747)	(3.128.259.270)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	50.246.382.977	41.857.156.825
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(45.292.638.290)	(52.458.521.219)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.389.555.405)	9.639.013.036
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21	(255.000.000)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	45.112.708	294.272.030
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(209.887.292)	294.272.030
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	163.090.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	205.788.491.862	143.295.714.282
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(209.040.907.374)	(150.935.420.825)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.332.193.600)	(7.288.105.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(5.584.609.112)	(14.764.721.543)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(11.184.051.809)	(4.831.436.477)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	22.518.024.028	27.349.460.505
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	11.333.972.219	22.518.024.028

Chủ tịch HĐQT kiêm



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng - Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty DIC - Đầu tư Xây dựng Hội An theo Quyết định số 202/QĐ-BXD ngày 06 tháng 02 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3303070183 ngày 01 tháng 03 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay Công ty đã 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 28 tháng 05 năm 2014.

Ngành nghề kinh doanh chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác: Lắp đặt mạng vi tính, điều hòa không khí, chống sét, thông gió, hệ thống quan sát, báo cháy, báo trộm, phòng cháy, chữa cháy, thang máy.

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm kết thúc 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.

4.3 Hàng tồn kho

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

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

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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh và các khoản đầu tư tài chính khác được ghi nhận theo giá gốc. Dự phòng được lập cho các khoản giảm giá đầu tư nếu phát sinh tại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế.

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

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

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

4.6 Chi phí trả trước dài hạn

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

4.7 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.8 Chi phí đi vay

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

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

4.9 Phân phối lợi nhuận thuần

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4.10 Ghi nhận doanh thu

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

4.11 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc 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 niên độ 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.

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

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 22%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.13 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

5. Tiền

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	326.750.148	600.142.229
Tiền gửi ngân hàng	11.007.222.071	21.917.881.799
Cộng	11.333.972.219	22.518.024.028

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Công ty ĐT & PT Kỳ Hà Chu Lai Quảng Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Phải thu khác	47.661.483	54.537.240
Cộng	2.047.661.483	2.054.537.240

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Văn phòng Công ty	(233.624.054)	(353.386.876)
- Công ty Cổ phần Sơn Trà	(90.814.354)	(90.814.354)
- UBND Phường Cẩm An (Khu thiết chế VH Cẩm An)	(19.623.900)	(19.623.900)
- Trung tâm di tích Hội An	(16.696.000)	(16.696.000)
- BQL các dự án ĐT - XD Huyện Điện Bàn	-	(119.762.822)
- Công ty Xây dựng và Cấp nước Quảng Nam	(56.489.800)	(56.489.800)
- UBND Phường Cẩm An	(50.000.000)	(50.000.000)
Nhà máy gạch Tuynen Điện Bàn	(188.359.520)	(122.203.920)
Cộng	(421.983.574)	(475.590.796)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	501.142.994	1.576.015.920
Công cụ, dụng cụ	9.333.028	5.619.917
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	92.813.292.456	74.855.876.910
Thành phẩm	250.563.099	775.380.920
Cộng	93.574.331.577	77.212.893.667

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2014 là 91.651.278.031 đồng.

9. Tài sản ngắn hạn khác

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng	8.934.455.422	23.708.746.703
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.105.235.697	668.791.150
Cộng	11.039.691.119	24.377.537.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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	3.977.262.859	11.770.061.137	2.713.907.602	112.627.000	18.573.858.598
Tăng trong năm	-	231.818.181	-	-	231.818.181
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.977.262.859	12.001.879.318	2.713.907.602	112.627.000	18.805.676.779
Khấu hao					
Số đầu năm	3.248.583.347	10.444.953.032	2.277.784.448	94.378.450	16.065.699.277
Khấu hao trong năm	116.910.512	618.267.570	201.287.608	11.525.400	947.991.090
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	3.365.493.859	11.063.220.602	2.479.072.056	105.903.850	17.013.690.367
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	728.679.512	1.325.108.105	436.123.154	18.248.550	2.508.159.321
Số cuối năm	611.769.000	938.658.716	234.835.546	6.723.150	1.791.986.412

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2014 là 11.984.148.520 đồng.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay là 1.785.263.262 đồng.

11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	3.409.089	10.227.272
Cộng	3.409.089	10.227.272

12. Tài sản dài hạn khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

13. Vay và nợ ngắn hạn

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	68.733.739.377	65.422.554.889
- Ngân hàng NN và PTNT Chi nhánh Hội An	25.836.130.540	29.907.567.889
- Ngân hàng Công thương Chi nhánh Hội An	18.930.860.214	23.449.831.400
- Ngân hàng Đông Á CN Quảng Nam	23.966.748.623	12.065.155.600
Nợ dài hạn đến hạn trả (NH Công thương CN Hội An)	-	6.200.000.000
Cộng	68.733.739.377	71.622.554.889

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	192.652.841	618.684.848
Thuế thu nhập doanh nghiệp	459.731.227	82.641.256
Thuế thu nhập cá nhân	9.474.691	-
Cộng	661.858.759	701.326.104

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

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Kinh phí công đoàn	15.790.810	15.790.810
Các khoản phải trả, phải nộp khác	5.848.206.874	4.027.044.260
+ Lê Văn Dũng	1.050.000.000	500.000.000
+ Phạm Văn Tâm	1.220.000.000	1.220.000.000
+ Nguyễn Thị Huyền	1.360.000.000	450.000.000
+ Trần Thị Kim Loan	1.000.000.000	700.000.000
+ Phải trả khác	1.218.206.874	1.157.044.260
Cộng	5.863.997.684	4.042.835.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Doanh thu bán đất nhận trước	7.339.232.278	7.119.880.787
Cộng	7.339.232.278	7.119.880.787

17. 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 01/01/2013	29.999.420.000	7.624.021.364	(1.254.239.864)	6.131.091.091	2.349.723.868	14.061.700.262
Tăng trong năm	-	37.797.400	-	639.854.200	639.854.200	1.363.214.058
Giảm trong năm	-	-	(125.292.600)	-	-	9.360.143.291
Số dư tại 31/12/2013	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.770.945.291	2.989.578.068	6.064.771.029
Số dư tại 01/01/2014	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.770.945.291	2.989.578.068	6.064.771.029
Tăng trong năm	-	-	-	68.160.702	68.160.702	3.016.099.133
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	2.509.393.580
Số dư tại 31/12/2014	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	6.839.105.993	3.057.738.770	6.571.476.582

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c. Cổ phiếu

	31/12/2014	31/12/2013
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép 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	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu thường	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	84.700	84.700
- Cổ phiếu thường	84.700	84.700
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu thường	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000VND		

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	31/12/2014	31/12/2013
	VND	VND
Lợi nhuận năm trước chuyển sang	6.064.771.029	14.061.700.262
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	3.016.099.133	1.363.214.058
Phân phối lợi nhuận	2.509.393.580	9.360.143.291
Phân phối lợi nhuận năm trước (i)	2.469.893.580	9.207.521.867
- Trích quỹ đầu tư phát triển	68.160.702	639.854.200
- Trích quỹ dự phòng tài chính	68.160.702	639.854.200
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.378.576	639.708.467
- Trả cổ tức bằng tiền	2.332.193.600	7.288.105.000
Tạm phân phối lợi nhuận năm nay	39.500.000	152.621.424
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	39.500.000	152.621.424
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.571.476.582	6.064.771.029

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

(ii) Tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Quyết định số 12/DICHA ngày 24/06/2014 và Quyết định số 58/QĐ-DIC-HA ngày 30/09/2014 của Tổng Giám đốc Công ty.

e. Cổ tức

Đại hội cổ đông thường niên của Công ty vào ngày 23/04/2014 đã quyết định chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 8% /vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã chi cổ tức của năm 2013 bằng tiền là 2.332.193.600 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Doanh thu

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng doanh thu	268.508.308.756	239.716.172.943
+ Doanh thu hoạt động xây lắp	259.350.366.204	235.184.777.624
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	3.620.927.569	57.045.638
+ Doanh thu bán gạch	5.537.014.983	4.474.349.681
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	268.508.308.756	239.716.172.943

19. Giá vốn hàng bán

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Giá vốn hoạt động xây lắp	245.685.001.960	221.407.194.951
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	3.550.169.568	5.226.000
Giá vốn bán gạch	4.644.271.766	4.915.175.229
Cộng	253.879.443.294	226.327.596.180

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	45.112.708	294.272.030
Cộng	45.112.708	294.272.030

21. Chi phí tài chính

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lãi tiền vay	1.378.417.097	1.801.930.457
Cộng	1.378.417.097	1.801.930.457

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. Thu nhập khác

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Xử lý công nợ	3.951.457	203.295.747
Bảo hiểm bồi thường thiệt hại	343.451.900	-
Cộng	347.403.357	203.295.747

23. Chi phí khác

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Nộp phạt và nộp truy thu thuế	-	278.860.966
Chi phí khác	376.364	76.584
Cộng	376.364	278.937.550

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

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.000.428.851	2.164.468.379
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	327.116.221	731.839.379
Điều chỉnh tăng	327.116.221	731.839.379
- Chi phí không hợp lệ	164.041.567	244.018.299
- Thù lao HĐQT, BKS không điều hành trực tiếp	163.074.654	208.960.114
- Nộp phạt thuế	-	278.860.966
Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	4.327.545.072	2.896.307.758
- Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	70.758.001	51.819.638
- Các hoạt động khác	4.256.787.071	2.844.488.120
Thuế thu nhập doanh nghiệp	952.059.916	724.076.940
Thuế thu nhập doanh nghiệp tiền đặt cọc tạm nộp (1%)	2.193.515	71.198.808
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	984.329.718	801.254.321
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh năm nay	954.253.431	795.275.748
- Chi phí thuế TNDN hiện hành năm trước điều chỉnh vào năm nay	30.076.287	5.978.573
Lợi nhuận sau thuế TNDN	3.016.099.133	1.363.214.058

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.016.099.133	1.363.214.058
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	3.016.099.133	1.363.214.058
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	2.915.242	2.910.181
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.035	468

26. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	183.780.482.008	163.474.545.930
Chi phí nhân công	61.303.746.464	56.910.136.887
Chi phí khấu hao tài sản cố định	947.991.090	1.165.154.054
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.317.945.295	5.713.611.148
Chi phí khác bằng tiền	2.273.148.608	2.441.078.859
Cộng	254.623.313.465	229.704.526.878

27. Báo cáo bộ phận

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

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Do đó, thông tin bộ phận được trình bày theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Năm 2014

Hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Đà Nẵng	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Loại trừ	Cộng
Năm 2014						
Doanh thu	262.971.293.773	6.442.514.531	-	6.376.687.473	7.282.187.021	268.508.308.756
Giá vốn	249.243.171.819	5.549.771.314	-	6.368.687.182	7.282.187.021	253.879.443.294
Tại ngày 31/12/2014						
Tài sản cố định hữu hình	1.669.058.083	122.928.329	-	-	-	1.791.986.412
- Nguyên giá	11.040.753.692	7.764.923.087	-	-	-	18.805.676.779
- Hao mòn lũy kế	9.371.695.609	7.641.994.758	-	-	-	17.013.690.367
Nợ phải thu tại 31/12/2014	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	75.879.692.503	2.335.942.306	-	-	-	78.215.634.809
- Trả trước cho người bán	6.288.516.744	5.400.000	-	-	-	6.293.916.744
Nợ phải trả tại 31/12/2014	-	-	-	-	-	-
- Phải trả cho người bán	44.988.607.815	194.672.400	-	981.037.105	-	46.164.317.320
- Người mua trả tiền trước	22.193.326.001	270.000	-	-	-	22.193.596.001

Năm 2013

Hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Đà Nẵng	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Loại trừ	Cộng
Năm 2013						
Doanh thu	235.241.823.262	5.679.182.425	609.385.745	22.370.080.417	24.184.298.906	239.716.172.943
Giá vốn	221.739.519.526	6.264.504.051	609.385.745	21.898.485.764	24.184.298.906	226.327.596.180
Tại ngày 31/12/2013						
Tài sản cố định hữu hình	2.219.889.707	288.269.614	-	-	-	2.508.159.321
- Nguyên giá	10.808.935.511	7.764.923.087	-	-	-	18.573.858.598
- Hao mòn lũy kế	8.589.045.804	7.476.653.473	-	-	-	16.065.699.277
Nợ phải thu tại 31/12/2013	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	73.341.439.124	1.934.736.916	-	-	-	75.276.176.040
- Trả trước cho người bán	7.474.644.686	5.400.000	-	585.274.706	-	8.065.319.392
Nợ phải trả tại 31/12/2013	-	-	-	-	-	-
- Phải trả cho người bán	40.730.177.621	681.814.400	-	2.192.883.545	-	43.604.875.566
- Người mua trả tiền trước	28.705.136.076	12.200.000	-	-	-	28.717.336.076

28. Công cụ tài chính

a. Quản lý rủi ro vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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

Số dư tiền gửi ngân hàng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

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

Đơn vị tính: VND

31/12/2014	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Các khoản vay nợ	68.733.739.377	-	68.733.739.377
Phải trả người bán	46.164.317.320	-	46.164.317.320
Phải trả khác	5.848.206.874	-	5.848.206.874
Cộng	120.746.263.571	-	120.746.263.571
31/12/2013	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Các khoản vay nợ	71.622.554.889	363.600.000	71.986.154.889
Phải trả người bán	43.604.875.566	-	43.604.875.566
Chi phí phải trả	2.741.976.271	-	2.741.976.271
Phải trả khác	4.027.044.260	-	4.027.044.260
	121.996.450.986	363.600.000	122.360.050.986

Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty có rủi ro thanh khoản nhưng Công ty tin tưởng rằng có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

Đơn vị tính: VND

31/12/2014	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Tiền	-11.333.972.219	-	11.333.972.219
Phải thu khách hàng	77.793.651.235	-	77.793.651.235
Phải thu khác	2.047.661.483	-	2.047.661.483
Tài sản tài chính khác	2.105.235.697	20.000.000	2.125.235.697
Cộng	93.280.520.634	20.000.000	93.300.520.634
31/12/2013	Dưới 12 tháng	Trên 12 tháng	Tổng cộng
Tiền	22.518.024.028	-	22.518.024.028
Phải thu khách hàng	74.800.585.244	-	74.800.585.244
Phải thu khác	2.054.537.240	-	2.054.537.240
Tài sản tài chính khác	668.791.150	20.000.000	688.791.150
	100.041.937.662	20.000.000	100.061.937.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

29. Các bên liên quan

	Năm 2014 VND	Năm 2013 VND
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	1.022.235.298	976.820.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	440.432.065	446.911.620
Cộng	1.022.235.298	976.820.000

30. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

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

31. Số liệu so sánh

Là số liệu trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 đã được kiểm toán bởi AAC.

Chủ tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 24 tháng 03 năm 2015

Kế toán trưởng

Võ Thế Lực

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao