



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC**

*Thành viên của PrimeGlobal*

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

## **Báo cáo tài chính**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

**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 hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 23

## BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng quản trị 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 của văn phòng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### 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 06/02/2006 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 01/03/2006 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 28/5/2014.

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 31/12/2016: 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 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) 0235.3863531
- Fax: (84) 0235.3863193
- Email: [dichoiancompany@gmail.com](mailto:dichoiancompany@gmail.com)
- Website: [www.dichoian.vn](http://www.dichoian.vn)

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

### **Nhân sự**

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối kỳ kế toán là 66 người. Trong đó nhân viên gián tiếp là 39 người. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ kế toán và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

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

### **Hội đồng quản trị**

- |                     |            |  |
|---------------------|------------|--|
| • Ông Trần Đình Lợi | Chủ tịch   | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014                               |
| • Ông Lê Văn Dũng   | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 23/04/2014<br>Miễn nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • 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                                   |
| • Trần Minh Toàn    | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016                                   |

### **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 04/05/2015 |
| • Ông Trần Văn Việt     | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 14/04/2014 |
| • Ông Phạm Anh Thi      | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 23/03/2015 |
| • Bà Phạm Thị Thanh Tâm | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm ngày 12/11/2015     |

### **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; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: [www.aac.com.vn](http://www.aac.com.vn); Email: [aac@dng.vnn.vn](mailto: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 văn phòng Công ty tại thời điểm 31/12/2016 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chủ tịch HĐQT kiêm  
Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 18 tháng 03 năm 2017





**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.vnn.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: 326/2017/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 Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Văn phòng Công ty”) được lập ngày 18/03/2017, từ trang 6 đến trang 23, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 Văn phòng 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 Văn phòng 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 Văn phòng Công ty tại ngày 31/12/2016 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

Nguyễn Văn Khoa – Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2347-2013-010-1

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 03 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư  
số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>223.348.594.439</b>	<b>218.355.003.634</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>76.986.627.366</b>	<b>33.490.416.726</b>
1. Tiền	111	5	1.595.635.647	19.990.416.726
2. Các khoản tương đương tiền	112	6	75.390.991.719	13.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>96.449.974.531</b>	<b>94.522.716.731</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	70.999.783.942	73.953.218.939
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		4.211.224.324	6.058.178.769
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		4.628.264.418	3.714.611.937
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	16.868.851.901	11.030.635.140
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(258.150.054)	(233.928.054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>48.595.467.688</b>	<b>89.620.500.558</b>
1. Hàng tồn kho	141		48.595.467.688	89.620.500.558
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.316.524.854</b>	<b>721.369.619</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.316.524.854	721.369.619
2. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>5.739.685.369</b>	<b>1.078.909.074</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216		20.000.000	20.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.463.393.908</b>	<b>1.058.909.074</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	1.463.393.908	1.058.909.074
- Nguyên giá	222		18.729.971.489	18.790.871.922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.266.577.581)	(17.731.962.848)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.256.291.461</b>	<b>-</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	4.256.291.461	-
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>229.088.279.808</b>	<b>219.433.912.708</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>176.251.116.962</b>	<b>166.687.236.804</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>176.251.116.962</b>	<b>166.687.236.804</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	45.674.105.607	52.086.992.611
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	62.371.063.000	54.200.495.700
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	651.231.106	1.195.908.270
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		26.613.790	36.465.020
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	1.681.341.206
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	15	24.033.071.004	20.960.184.588
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	975.618.282	978.649.823
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17	42.462.970.683	35.546.526.010
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		56.443.490	673.576
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>52.837.162.846</b>	<b>52.746.675.904</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>52.837.162.846</b>	<b>52.746.675.904</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	29.999.420.000	29.999.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		29.999.420.000	29.999.420.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	7.661.818.764	7.661.818.764
3. Cổ phiếu quỹ	415	18	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	10.498.114.677	10.198.454.677
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	5.806.756.669	6.015.929.727
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.574.557.813	3.092.514.754
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3.232.198.856	2.923.414.973
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>229.088.279.808</b>	<b>219.433.912.708</b>

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Trần Đình Lợi

Phạm Thị Thanh Tâm

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 18 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	19	226.972.773.531	216.682.399.040
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		226.972.773.531	216.682.399.040
4. Giá vốn hàng bán	11	20	213.146.210.171	201.397.185.949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>13.826.563.360</u>	<u>15.285.213.091</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	671.264.468	98.587.500
7. Chi phí tài chính	22	22	400.537.967	1.670.073.279
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		400.537.967	1.670.073.279
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	10.729.602.473	9.755.234.540
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>3.367.687.388</u>	<u>3.958.492.772</u>
11. Thu nhập khác	31		2.594.603	1.535.145
12. Chi phí khác	32		23.531.226	155.083.324
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(20.936.623)</u>	<u>(153.548.179)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>3.346.750.765</u>	<u>3.804.944.593</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	24	939.299.422	1.126.548.426
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>2.407.451.343</u>	<u>2.678.396.167</u>

Chủ tịch HĐQT kiêm  
Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Trần Đình Lợi

Phạm Thị Thanh Tâm

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 18 tháng 3 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		240.824.798.857	263.631.327.154
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(165.945.784.346)	(177.264.051.392)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(36.214.081.420)	(33.308.972.600)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(2.005.789.282)	(3.842.567.608)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	14	(1.477.036.187)	(405.454.545)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.650.802.717	45.205.940.071
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(24.897.327.917)	(35.389.800.639)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>39.935.582.422</b>	<b>58.626.420.441</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(935.636.364)	(270.000.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8;21	495.061.909	98.587.500
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(440.574.455)</b>	<b>(171.412.500)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	17	94.981.444.673	143.546.693.870
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	17	(88.065.000.000)	(176.733.907.237)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	19c	(2.915.242.000)	(2.915.242.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>4.001.202.673</b>	<b>(36.102.455.367)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>43.496.210.640</b>	<b>22.352.552.574</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	33.490.416.726	11.137.864.152
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>76.986.627.366</b>	<b>33.490.416.726</b>

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Trần Đình Lợi

Phạm Thị Thanh Tâm

Võ Hồ Quỳnh Giao

Hội An, ngày 18 tháng 3 năm 2017

## 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)

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo TT số 200/2014/TT – BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### 1. Đặc điểm hoạt động

#### 1.1. Khái quát chung

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 06/02/2006 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 01/03/2006 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 28/05/2014.

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

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

- 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 đá 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;



## 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)

- 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.

### 2. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

Đơn vị tiền tệ dùng để ghi sổ kế toán và trình bày Báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (VND).

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Văn phòng Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

### 4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

#### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

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

#### 4.2 Các khoản nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu bao gồm: phải thu khách hàng và phải thu khác:

- Phải thu khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua;
- Phải thu khác là các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng được trích lập tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 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 được tính theo phương pháp bình quân gia quyền (riêng đối với các công trình xây lắp được tính theo phương pháp thực tế đích danh) và được hạch toán theo phương pháp kê khai



## 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)

thường xuyên. Giá trị nguyên liệu được xác định 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

### 4.4 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 Văn phòng Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình 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 hữu hình 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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	7 – 10
Máy móc, thiết bị	5 – 8
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 7

### 4.5 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại, phát sinh từ các giao dịch có tính chất mua bán giữa nhà cung cấp và Văn phòng Công ty;
- Phải trả khác là các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, nội bộ.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

### 4.6 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo thời hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## **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)*

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Văn phòng Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

### *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Văn phòng Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chi sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Văn phòng Công ty thì được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Thời điểm chấm dứt việc vốn hóa chi phí đi vay là khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

### **4.7 Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả 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 Văn phòng Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **4.8 Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được phản ánh số vốn thực tế đã góp.

#### **Cổ phiếu quỹ**

Cổ phiếu quỹ là khoản tiền phải trả để mua lại cổ phiếu do Công ty đã phát hành và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại này.

#### **Thặng dư vốn cổ phần**

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

#### **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

### **4.9 Ghi nhận doanh thu**

- Doanh thu hợp đồng 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)

- ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành.
- ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ được khách hàng xác nhận
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng.
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế.
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Văn phòng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Văn phòng Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế

### **4.10 Giá vốn hàng bán**

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

### **4.11 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính, chiết khấu thanh toán cho người mua, các khoản chi phí và lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

### **4.12 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quản lý chung của doanh nghiệp.

### **4.13 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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

## 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 thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

### 4.14 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Văn phòng Công ty đang áp dụng

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, sản xuất gạch.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.15 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng (trực tiếp hoặc gián tiếp) kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

Đơn vị tính: VND

## 5. Tiền

	31/12/2016	01/01/2016
Tiền mặt	200.659.317	156.994.412
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.394.976.330	19.833.422.314
<b>Cộng</b>	<b>1.595.635.647</b>	<b>19.990.416.726</b>

## 6. Các khoản tương đương tiền

	31/12/2016	01/01/2016
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng		
- Ngân hàng Quân đội Hội An	13.000.000.000	7.000.000.000
- Ngân hàng Công thương Hội An	62.390.991.719	6.500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>75.390.991.719</b>	<b>13.500.000.000</b>



**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. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2016	01/01/2016
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Tam Kỳ	9.057.971.234	3.942.861.234
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	12.154.099.500	16.696.745.500
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	17.243.925.805	16.747.408.999
Công an Tỉnh Quảng Nam	5.898.154.322	6.315.394.000
Phòng Tài nguyên Môi trường Thành phố Hội An	8.009.442.000	7.782.717.000
Các đối tượng khác	18.636.191.081	22.468.092.206
<b>Cộng</b>	<b>70.999.783.942</b>	<b>73.953.218.939</b>

**8. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	16.374.889.151	-	10.230.868.784	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	317.832.247	-	317.832.247	-
Phải thu khác	176.130.503	-	481.934.109	-
- <i>Lãi dự thu</i>	176.130.503	-	-	-
- <i>Các đối tượng khác</i>	-	-	481.934.109	-
<b>Cộng</b>	<b>16.868.851.901</b>	<b>-</b>	<b>11.030.635.140</b>	<b>-</b>

**9. Hàng tồn kho**

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SX, KD dở dang	48.595.467.688	-	89.620.500.558	-
<b>Cộng</b>	<b>48.595.467.688</b>	<b>-</b>	<b>89.620.500.558</b>	<b>-</b>

Giá trị chi phí sản xuất kinh doanh dở dang đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2016 là 31.343.449.747 đồng.

Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất, khó tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2016.



## 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	3.977.262.859	11.987.074.461	2.713.907.602	112.627.000	18.790.871.922
Tăng trong kỳ	-	935.636.364	-	-	935.636.364
Giảm trong kỳ	-	996.536.797	-	-	996.536.797
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.977.262.859</b>	<b>11.926.174.028</b>	<b>2.713.907.602</b>	<b>112.627.000</b>	<b>18.729.971.489</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu kỳ	3.471.576.517	11.467.399.667	2.680.359.664	112.627.000	17.731.962.848
Khấu hao trong kỳ	54.384.669	443.218.923	33.547.938	-	531.151.530
Giảm trong kỳ	-	996.536.797	-	-	996.536.797
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.525.961.186</b>	<b>10.914.081.793</b>	<b>2.713.907.602</b>	<b>112.627.000</b>	<b>17.266.577.581</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	505.686.342	519.674.794	33.547.938	-	1.058.909.074
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>451.301.673</b>	<b>1.012.092.235</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.463.393.908</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 1.463.393.908 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 15.660.173.344 đồng.

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.256.291.461	-
<b>Cộng</b>	<b>4.256.291.461</b>	<b>-</b>

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Công ty TNHH MTV TM-XD Lê Ngọc Anh	-	580.053.023
Công ty CP ĐT-XD Toàn Trung	2.301.505.837	738.501.952
Lê Ngọc Hà	1.153.362.598	-
Văn Đức Tiến	-	2.484.854.011
Lê Văn Dũng	16.992.342.884	22.911.849.669
Các đối tượng khác	25.226.894.288	25.371.733.956
<b>Cộng</b>	<b>45.674.105.607</b>	<b>52.086.992.611</b>

## 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. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Ban Quản lý khu KTM Chu Lai	5.000.000.000	2.720.453.000
Ban Quản lý dự án hạ tầng Tỉnh Quảng Nam	2.849.691.000	11.444.573.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Tỉnh Quảng Nam	-	27.600.000.000
Công an Tỉnh Quảng Nam	-	3.456.000.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Thành phố Tam Kỳ	-	7.562.526.000
Sở Y Tế Tỉnh Quảng Nam	28.000.000.000	-
Cục Thuế Tỉnh Quảng Nam	15.000.000.000	-
Các đối tượng khác	11.521.372.000	1.416.943.700
<b>Cộng</b>	<b>62.371.063.000</b>	<b>54.200.495.700</b>

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

	Đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	3.428.111.317	3.428.111.317	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.180.825.108	939.299.422	1.477.036.187	643.088.343
Thuế thu nhập cá nhân	15.083.162	156.387.427	163.327.826	8.142.763
Thuế tài nguyên	-	56.524.800	56.524.800	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	33.171.600	33.171.600	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí và lệ phí	-	21.067.000	21.067.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.195.908.270</b>	<b>4.639.561.566</b>	<b>5.184.238.730</b>	<b>651.231.106</b>

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 thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

### 15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Doanh thu bán đất nhận trước	24.033.071.004	20.960.184.588
<b>Cộng</b>	<b>24.033.071.004</b>	<b>20.960.184.588</b>

### 16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
KPCĐ, BHXH, BHYT và BHTN	29.694.330	29.993.590
Các khoản phải trả, phải nộp khác	945.923.952	948.656.233
<b>Cộng</b>	<b>975.618.282</b>	<b>978.649.823</b>

## 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)

### 17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	35.546.526.010	94.981.444.673	88.065.000.000	42.462.970.683
- NH NN & PTNN CN Hội An	8.197.760.710	43.004.074.173	33.215.000.000	17.986.834.883
- NH Công thương CN Hội An	27.348.765.300	51.977.370.500	54.850.000.000	24.476.135.800
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>35.546.526.010</b>	<b>94.981.444.673</b>	<b>88.065.000.000</b>	<b>42.462.970.683</b>

### 18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2015	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	9.896.844.763	6.571.476.582
Tăng trong kỳ	-	-	-	301.609.914	2.996.605.059
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	3.552.151.914
Số dư tại 31/12/2015	<u>29.999.420.000</u>	<u>7.661.818.764</u>	<u>(1.128.947.264)</u>	<u>10.198.454.677</u>	<u>6.015.929.727</u>
Số dư tại 01/01/2016	29.999.420.000	7.661.818.764	(1.128.947.264)	10.198.454.677	6.015.929.727
Tăng trong kỳ	-	-	-	299.660.000	3.359.698.856
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	3.568.871.914
Số dư tại 31/12/2016	<u>29.999.420.000</u>	<u>7.661.818.764</u>	<u>(1.128.947.264)</u>	<u>10.498.114.677</u>	<u>5.806.756.669</u>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.999.942	2.999.942
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu phổ thông	2.999.942	2.999.942
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	84.700	84.700
- Cổ phiếu phổ thông	84.700	84.700
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu phổ thông	2.915.242	2.915.242
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

## 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 tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/04/2016 đã quyết định trả cổ tức năm 2015 bằng tiền với tỷ lệ 10% /vốn điều lệ (tương ứng 2.915.242.000 đồng). Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức trong năm 2016.

### d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	6.015.929.727	6.571.476.582
Lợi nhuận từ các đơn vị trực thuộc chuyển về	952.247.513	318.208.892
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	2.407.451.343	2.678.396.167
Phân phối lợi nhuận	3.568.871.914	3.552.151.914
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	3.441.371.914	3.478.961.828
- Trích quỹ đầu tư phát triển	299.660.000	301.609.914
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	226.469.914	262.109.914
- Trả cổ tức bằng tiền	2.915.242.000	2.915.242.000
Tạm phân phối lợi nhuận kỳ này	127.500.000	73.190.086
- Trích quỹ KTPL, quỹ khen thưởng Ban điều hành	127.500.000	73.190.086
- Chia cổ tức cho các cổ đông		
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>5.806.756.669</b>	<b>6.015.929.727</b>

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 được phân phối theo Nghị quyết số 12/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 22/04/2016 của Đại hội đồng cổ đông.

Quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2016 tạm trích theo Quyết định 172a/QĐ-DIC-HA ngày 25/12/2016 của Tổng Giám đốc Công ty.

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

	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu hoạt động xây lắp	196.933.571.204	188.209.039.564
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất	30.039.202.327	28.473.359.476
<b>Cộng</b>	<b>226.972.773.531</b>	<b>216.682.399.040</b>



## 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)

### 20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn hoạt động xây lắp	186.236.168.247	178.003.513.920
Giá vốn hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	26.910.041.924	23.393.672.029
<b>Cộng</b>	<b>213.146.210.171</b>	<b>201.397.185.949</b>

### 21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	671.264.468	98.587.500
<b>Cộng</b>	<b>671.264.468</b>	<b>98.587.500</b>

### 22. Chi phí tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí lãi vay	400.537.967	1.670.073.279
<b>Cộng</b>	<b>400.537.967</b>	<b>1.670.073.279</b>

### 23. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	479.176.187	386.137.798
Chi phí nhân viên quản lý	6.225.941.797	6.122.513.746
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	16.636.362
Chi phí khấu hao tài sản cố định	130.737.641	570.543.032
Thuế, phí và lệ phí	1.660.106.177	1.558.829.650
Chi phí dịch vụ mua ngoài	412.712.996	273.716.548
Chi phí khác bằng tiền	1.796.705.675	826.553.404
Chi phí dự phòng	24.222.000	304.000
<b>Cộng</b>	<b>10.729.602.473</b>	<b>9.755.234.540</b>



## 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)

### 24. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016	Năm 2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.346.750.765	3.804.944.593
Lợi nhuận từ các chi nhánh chuyển về	952.247.513	318.208.892
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	243.854.511	353.593.597
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	243.854.511	353.593.597
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	4.542.852.789	4.476.747.082
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>939.299.422</b>	<b>1.126.548.426</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	939.299.422	1.121.093.881
+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	908.570.558	984.884.358
+ Chi phí thuế TNDN tiền đặt cọc mua BĐS	30.728.864	136.209.523
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	5.454.545

### 25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	129.283.671.650	156.121.638.630
Chi phí nhân công	41.306.110.960	38.248.014.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	531.151.530	881.784.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.877.316.471	8.065.862.223
Chi phí khác bằng tiền	3.456.811.852	3.283.075.227
<b>Cộng</b>	<b>182.455.062.463</b>	<b>206.600.375.985</b>

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

### 27. Thông tin về các bên liên quan

	Năm 2016	Năm 2015
Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc	1.038.000.000	937.496.000
Thù lao của Hội đồng quản trị	426.000.000	426.000.000

**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)

**28. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi AAC.

Chủ tịch HĐQT kiêm

Tổng Giám đốc



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 18 tháng 3 năm 2017

Kế toán trưởng

Phạm Thị Thanh Tâm

Người lập biểu

Võ Hồ Quỳnh Giao

1954  
MAY 4  
1954