



**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 31/12/2021**



MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán	4 - 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 - 29

## 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

### 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 (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600) của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam, 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 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/07/2019.

Công ty đã niêm yết 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: 59.949.620.000 đồng
- Vốn góp thực tế tại ngày 31/12/2021: 59.949.620.000 đồng

### 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)

### 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 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;
- Xây dựng các công trình công ích;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;

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

- 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;
- 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 65 người. Trong đó nhân viên gián tiếp là 38 người.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

### **Hội đồng quản trị**

- |                      |              |                              |
|----------------------|--------------|------------------------------|
| • Ông Trần Đình Lợi  | Chủ tịch     | Bổ nhiệm lại ngày 28/06/2019 |
| • Ông Trần Văn Việt  | Phó Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019     |
| • Ông Trần Minh Toàn | Thành viên   | Bổ nhiệm lại ngày 28/06/2019 |
| • Ông Trần Đình Danh | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019     |
| • Ông Hồ Hải Bắc     | Thành viên   | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019     |

### **Ban Kiểm soát**

- |                           |            |                            |
|---------------------------|------------|----------------------------|
| • Bà Phạm Thị Thanh Tâm   | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 27/04/2021   |
| • Ông Lê Minh Trí         | Trưởng ban | Miễn nhiệm ngày 26/02/2021 |
| • Ông Nguyễn Hoàng Phương | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019   |
| • Ông Trần Đình Dũng      | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 28/06/2019   |

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

### *Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng*

- |                       |                   |                              |
|-----------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Trần Văn Việt   | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 09/07/2019     |
| • Ông Phạm Anh Thi    | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm lại ngày 09/04/2021 |
| • Bà Võ Hồ Quỳnh Giao | Kế toán trưởng    | Bổ nhiệm lại ngày 06/09/2021 |

### **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; 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.

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 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình 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.

  
Trần Đình Lợi  
Hội An, ngày 05 tháng 04 năm 2022



Số: 631/2022/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 lập ngày 01/04/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng – Hội An (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 6 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, 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**

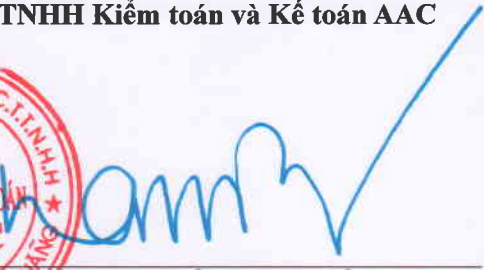
Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, Chế 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.

## Vấn đề khác

Báo cáo này được phát hành thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 493/2022/BCKT-AAC ngày 28/03/2022. Lý do: Phát hành lại theo đề nghị của Công ty tại Công văn số 13/DIC-HA ngày 01/04/2022. Theo đó, Công ty đã lập lại Báo cáo tài chính năm 2021 vào ngày 01/04/2022 để bổ sung thêm một số thông tin về các bên liên quan (Thuyết minh số 30) và đề nghị AAC phát hành lại Báo cáo kiểm toán thay thế cho Báo cáo tài chính mới lập lại này.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC**



  
**Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2018-010-1  
Đà Nẵng, ngày 05 tháng 04 năm 2022

  
**Nguyễn Văn Thiện – Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3108-2020-010-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>876.200.212.184</b>	<b>375.291.812.559</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>16.539.803.746</b>	<b>25.387.845.362</b>
1. Tiền	111		15.453.158.547	24.333.275.784
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.086.645.199	1.054.569.578
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>184.451.111.278</b>	<b>202.671.858.794</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	90.076.405.162	56.979.885.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	30.522.709.511	76.327.953.279
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8.a	64.085.924.659	69.740.432.831
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(233.928.054)	(376.413.054)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>645.453.861.375</b>	<b>137.114.260.971</b>
1. Hàng tồn kho	141		645.453.861.375	137.114.260.971
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.755.435.785</b>	<b>10.117.847.432</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.289.876.825	10.117.847.432
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	15.465.558.960	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>7.636.177.673</b>	<b>9.177.186.782</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>320.673.984</b>	<b>339.995.025</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	8.b	320.673.984	339.995.025
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.524.186.787</b>	<b>5.915.834.345</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	4.524.186.787	5.915.834.345
- Nguyên giá	222		21.984.457.568	21.984.457.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(17.460.270.781)	(16.068.623.223)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.791.316.902</b>	<b>2.921.357.412</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	2.791.316.902	2.921.357.412
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>883.836.389.857</b>	<b>384.468.999.341</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>793.276.853.617</b>	<b>294.331.758.444</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>764.166.853.617</b>	<b>200.816.797.444</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	56.954.587.993	51.554.629.024
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	99.453.240.452	39.986.599.917
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	335.076.173	188.113.063
4. Phải trả người lao động	314		36.492.916	65.686.089
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	170.276.517	5.245.938.501
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	16	5.201.683.593	728.641.908
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	17.a	601.785.242.456	102.820.941.455
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		230.253.517	226.247.487
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29.110.000.000</b>	<b>93.514.961.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	17.b	29.110.000.000	93.514.961.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>90.559.536.240</b>	<b>90.137.240.897</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>90.559.536.240</b>	<b>90.137.240.897</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	59.949.620.000	59.949.620.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		59.949.620.000	59.949.620.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	18	18.865.793.764	18.865.793.764
3. Cổ phiếu quỹ	415	18	(1.128.947.264)	(1.128.947.264)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418	18	11.496.044.704	11.423.538.674
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	18	1.377.025.036	1.027.235.723
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	302.175.416
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.377.025.036	725.060.307
<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>883.836.389.857</b>	<b>384.468.999.341</b>



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 01 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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 2021 VND	Năm 2020 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	19	173.996.447.169	173.434.545.504
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		173.996.447.169	173.434.545.504
4. Giá vốn hàng bán	11	20	166.756.302.522	165.748.626.630
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng &amp; cc dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>7.240.144.647</b>	<b>7.685.918.874</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	458.490.267	52.289.320
7. Chi phí tài chính	22	22	882.364.494	243.132.560
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		882.364.494	243.132.560
8. Chi phí bán hàng	25	23	61.933.700	93.605.780
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	5.332.149.164	6.409.935.808
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>1.422.187.556</b>	<b>991.534.046</b>
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		-	4.980.000
<b>13. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>(4.980.000)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>1.422.187.556</b>	<b>986.554.046</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	336.360.023	261.493.739
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>60</b>		<b>1.085.827.533</b>	<b>725.060.307</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	184	110
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26	184	110

**Chủ tịch HĐQT**  
  
**Trần Đình Lợi**  
Hội An, ngày 01 tháng 04 năm 2022

**Kế toán trưởng**

**Võ Hồ Quỳnh Giao**

**Người lập biểu**

**Nguyễn Thị Thu Thảo**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021Mẫu 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 2021 VND	Năm 2020 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		197.969.284.543	152.133.373.657
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(663.445.525.019)	(190.235.326.548)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(40.454.051.421)	(32.031.686.527)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	15, 22	(780.790.965)	(221.407.915)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	14	(188.100.416)	(1.113.538.681)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		86.680.388.450	22.965.867.002
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(23.055.733.361)	(20.959.897.986)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(443.274.528.189)</b>	<b>(69.462.616.998)</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		-	(2.909.090.909)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(60.079.136.631)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		60.079.136.631	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21	458.172.772	51.648.274
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>458.172.772</b>	<b>(2.857.442.635)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	17	738.072.929.627	199.199.827.215
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	17	(303.513.589.626)	(133.227.840.227)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(591.026.200)	(1.773.078.600)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>433.968.313.801</b>	<b>64.198.908.388</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(8.848.041.616)</b>	<b>(8.121.151.245)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	25.387.845.362	33.508.996.607
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>16.539.803.746</b>	<b>25.387.845.362</b>



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 01 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo

## 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

#### 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 (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4000391600) của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam, 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 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 11/07/2019.

Công ty đã niêm yết 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. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 3 chi nhánh:

- 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.

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

Kỳ kế toán năm của 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

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;

## 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)

- 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 nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

### 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 trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền, riêng thành phẩm xây lắp được tính theo giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: 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;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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.

### 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 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>Loai 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 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu của Công ty:

## **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)

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian tối đa không quá 3 năm;
- Tiền thuê đất và các chi phí liên quan đến đất thuê được phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê;
- Các chi phí trả trước khác: căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

### **4.6 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 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.

### **4.7 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### **4.8 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.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các khế 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 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 chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của 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.

### **4.9 Vốn chủ sở hữu**

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

### **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.

### **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.

### **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.

#### **4.10 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác**

- Doanh thu hợp đồng xây dựng:
  - ✓ 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 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 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.

#### **4.11 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.

## **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 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.

### **4.12 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, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

### **4.13 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp ứng dịch vụ.

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

### **4.14 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.

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.

### **4.15 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 ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu 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, chi phí phải trả 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.

### **4.16 Thuế suất và các lệ phí nộp Ngân sách mà Công ty đang áp dụng**

- Thuế giá trị gia tăng: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, sản phẩm 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.



## 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)

### 4.17 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 và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	1.893.049.267	557.588.727
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.560.109.280	23.775.687.057
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi kỳ hạn 3 tháng)	1.086.645.199	1.054.569.578
<b>Cộng</b>	<b>16.539.803.746</b>	<b>25.387.845.362</b>

### 6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2021	01/01/2021
Sở Y tế Tỉnh Quảng Nam	17.380.295.000	16.857.280.000
Ban Quản lý dự án và Quỹ đất Thành phố Hội An	20.643.389.000	-
Các đối tượng khác	52.052.721.162	40.122.605.738
<b>Cộng</b>	<b>90.076.405.162</b>	<b>56.979.885.738</b>

Tại ngày 31/12/2021, giá trị các khoản nợ phải thu đã được dùng đảm bảo cho nợ vay là 51.874.461.085 đồng.

### 7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP. Hội An (*)	-	23.350.153.000
UBND Thành phố Hội An (*)	12.196.238.000	37.581.156.000
Các đối tượng khác	18.326.471.511	15.396.644.279
<b>Cộng</b>	<b>30.522.709.511</b>	<b>76.327.953.279</b>

(\*) Tạm ứng nguồn kinh phí cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An để thực hiện việc thu hồi, bồi thường đất tại dự án khu dân cư Lâm Sa – Tu Lễ – Xuân Hòa theo Công văn số 212/UBND ngày 18/01/2017 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hội An và Công văn 178/PTQĐ ngày 20/12/2017 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Hội An.

## 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)

### 8. Phải thu khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	62.747.165.284	(40.222.825)	67.467.519.906	(40.222.825)
Lãi dự thu	407.378.766	-	-	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	1.273.131.850	-
Các khoản khác	931.380.609	-	999.781.075	-
<b>Cộng</b>	<b>64.085.924.659</b>	<b>(40.222.825)</b>	<b>69.740.432.831</b>	<b>(40.222.825)</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	320.673.984	-	339.995.025	-
<b>Cộng</b>	<b>320.673.984</b>	<b>-</b>	<b>339.995.025</b>	<b>-</b>

### 9. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.985.845.083	-	4.889.477.306	-
Công cụ, dụng cụ	2.125.327	-	3.372.600	-
Chi phí SX, KD dở dang	639.783.959.836	-	132.005.219.243	-
Thành phẩm	681.931.129	-	216.191.822	-
<b>Cộng</b>	<b>645.453.861.375</b>	<b>-</b>	<b>137.114.260.971</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ tại ngày 31/12/2021.
- Không có hàng tồn kho ứ đọng, mất phẩm chất, khó tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2021.

## 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	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu kỳ	4.534.182.995	13.104.706.706	4.232.940.867	112.627.000	21.984.457.568
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.534.182.995</b>	<b>13.104.706.706</b>	<b>4.232.940.867</b>	<b>112.627.000</b>	<b>21.984.457.568</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu kỳ	4.096.216.126	8.994.255.897	2.865.524.200	112.627.000	16.068.623.223
Khấu hao trong kỳ	165.768.759	956.878.799	269.000.000	-	1.391.647.558
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.261.984.885</b>	<b>9.951.134.696</b>	<b>3.134.524.200</b>	<b>112.627.000</b>	<b>17.460.270.781</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	437.966.869	4.110.450.809	1.367.416.667	-	5.915.834.345
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>272.198.110</b>	<b>3.153.572.010</b>	<b>1.098.416.667</b>	<b>-</b>	<b>4.524.186.787</b>

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2021 của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 2.351.316.535 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 16.511.839.080 đồng.

### 11. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	26.338.333
Chi phí tiền thuê đất (*)	2.791.316.902	2.895.019.079
<b>Cộng</b>	<b>2.791.316.902</b>	<b>2.921.357.412</b>

(\*) Tiền thuê đất nộp 01 lần cho khu đất tại 25 Hùng Vương, Thành phố Hội An, hiện là trụ sở chính của Công ty. Tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An.

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty TNHH Lê Văn Sa	5.583.990.089	5.467.879.481
Công ty TNHH TM&DV Duy Minh Thắng	2.621.709.281	2.339.255.866
Công ty CP Bê tông Hòa Cẩm - Intimex	2.465.155.000	2.222.268.500
Các đối tượng khác	46.283.733.623	41.525.225.177
<b>Cộng</b>	<b>56.954.587.993</b>	<b>51.554.629.024</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**

	31/12/2021	01/01/2021
BQL Dự án Đầu tư xây dựng Tỉnh Quảng Nam	20.894.458.157	17.843.425.193
Công ty TNHH Lộc Tú	70.000.000.000	-
Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh Quảng Nam	2.327.225.000	14.961.769.000
Các đối tượng khác	6.231.557.295	7.181.405.724
<b>Cộng</b>	<b>99.453.240.452</b>	<b>39.986.599.917</b>

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

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế TNDN	-	148.648.419	336.360.023	188.100.416	-	296.908.026
Thuế TNCN	-	19.527.154	139.907.293	139.116.300	-	20.318.147
Thuế tài nguyên	-	17.850.000	-	-	-	17.850.000
Tiền thuê đất	-	-	63.576.190	63.576.190	-	-
Tiền sử dụng đất	-	-	-	15.465.558.960	15.465.558.960	-
Phí và lệ phí	-	2.087.490	5.000.000	7.087.490	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>188.113.063</b>	<b>544.843.506</b>	<b>15.863.439.356</b>	<b>15.465.558.960</b>	<b>335.076.173</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. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
Trích trước lãi vay	35.261.226	4.886.608.501
Các khoản trích trước khác	135.015.291	359.330.000
<b>Cộng</b>	<b>170.276.517</b>	<b>5.245.938.501</b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2021	01/01/2021
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	19.599.000	58.703.000
Lãi vay phải trả	4.671.506.849	-
Các khoản phải trả khác	510.577.744	669.938.908
<b>Cộng</b>	<b>5.201.683.593</b>	<b>728.641.908</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

#### a. Ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối kỳ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>102.820.941.455</b>	<b>692.395.984.279</b>	<b>200.571.683.278</b>	<b>594.645.242.456</b>
- Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam - CN Hội An	26.479.192.815	34.644.546.522	40.590.000.000	20.533.739.337
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hội An	76.341.748.640	172.751.437.757	159.981.683.278	89.111.503.119
- Công ty CP Tập đoàn VN Group (*)	-	485.000.000.000	-	485.000.000.000
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>7.140.000.000</b>	<b>-</b>	<b>7.140.000.000</b>
- Quỹ Đầu tư Phát triển Quảng Nam (**)		7.140.000.000		7.140.000.000
<b>Cộng</b>	<b>102.820.941.455</b>	<b>699.535.984.279</b>	<b>200.571.683.278</b>	<b>601.785.242.456</b>

(\*) Được sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 ngày 28/05/2020, Hội đồng Quản trị đã họp ngày 28/01/2021 và thông qua chủ trương vay vốn Công ty CP Tập đoàn VN Group để thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An. Theo đó, công ty đã ký hợp đồng vay vốn số 01/2021/HĐVV ngày 03/02/2021 với Công ty CP Tập đoàn VN Group, số tiền vay: 600 tỷ đồng, thời hạn vay 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay 2%/năm. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

## 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. Dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối kỳ
<b>Vay dài hạn</b>	<b>93.514.961.000</b>	<b>45.676.945.348</b>	<b>102.941.906.348</b>	<b>36.250.000.000</b>
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hội An (*)	14.564.961.000	27.426.945.348	41.991.906.348	-
- Quỹ Đầu tư Phát triển Quảng Nam (**)	18.000.000.000	11.500.000.000	-	29.500.000.000
- Bà Trần Thị Bích Hậu	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Bà Trần Thị Kim Cúc	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Bà Trần Thị Kim Hoa	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
- Ông Vũ Văn Thành	15.150.000.000	-	15.150.000.000	-
- Bà Lê Thị Kim Nhung	7.300.000.000	-	7.300.000.000	-
- Ông Phạm Anh Thi	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Huyền	2.500.000.000	-	2.500.000.000	-
- Ông Phạm Khắc Thành	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Ông Đinh Văn Hiền	13.500.000.000	-	13.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Bích Thảo	500.000.000	-	500.000.000	-
- Ông Trần Văn Hiền (***)	-	3.750.000.000	-	3.750.000.000
- Ông Hoàng Minh Thông (***)	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>93.514.961.000</b>	<b>45.676.945.348</b>	<b>102.941.906.348</b>	<b>36.250.000.000</b>
<b>Trong đó</b>				
Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	-	-	-	7.140.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>93.514.961.000</b>			<b>29.110.000.000</b>

(\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hội An theo Hợp đồng số 01/2018-HĐCVDADT/NHCT484-DIC ngày 19/06/2018. Hạn mức vay 150.000.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay 10%/năm trong 12 tháng đầu tiên, từ tháng thứ 13 áp dụng lãi suất thả nổi, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất nợ trong hạn. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu Lễ - Xuân Hòa phường Cẩm Phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An (giai đoạn 1). Tài sản đảm bảo: Quyền sử đất và trụ sở chính của Công ty tại phường Cẩm Phô, Thành phố Hội An, Tỉnh Quảng Nam.

(\*\*) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Quảng Nam theo Hợp đồng số 03/2018/HĐTD-QĐT ngày 17/09/2018. Hạn mức vay 50.000.000.000 đồng, thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 1 năm, lãi suất vay 6,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng. Mục đích vay: thanh toán chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư có kết hợp chỉnh trang đô thị Khối Lâm Sa – Tu lễ - Xuân Hòa phường Cẩm phô và Khối Bàu Đưng, phường Thanh Hà, Thành phố Hội An.

(\*\*\*) Vay dài hạn các cá nhân với lãi suất 0%, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay.

## 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. 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	LNST chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2020	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.248.063.677	2.426.204.010
Tăng trong năm	-	-	-	175.474.997	725.060.307
Giảm trong năm	-	-	-	-	2.124.028.594
<b>Số dư tại 31/12/2020</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.423.538.674</b>	<b>1.027.235.723</b>
Số dư tại 01/01/2021	59.949.620.000	18.865.793.764	(1.128.947.264)	11.423.538.674	1.027.235.723
Tăng trong năm	-	-	-	72.506.030	1.085.827.533
Giảm trong năm	-	-	-	-	736.038.220
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>59.949.620.000</b>	<b>18.865.793.764</b>	<b>(1.128.947.264)</b>	<b>11.496.044.704</b>	<b>1.377.025.036</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.994.962	5.994.962
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.994.962	5.994.962
- Cổ phiếu phổ thông	5.994.962	5.994.962
- 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	5.910.262	5.910.262
- Cổ phiếu phổ thông	5.910.262	5.910.262
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		

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

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	1.027.235.723	2.426.204.010
Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp kỳ này	1.085.827.533	725.060.307
Phân phối lợi nhuận	736.038.220	2.124.028.594
Phân phối lợi nhuận kỳ trước	736.038.220	2.124.028.594
- Trích quỹ đầu tư phát triển	72.506.030	175.474.997
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, khen thưởng BĐH	72.506.030	175.474.997
- Trả cổ tức bằng tiền	591.026.160	1.773.078.600
Tạm phân phối lợi nhuận kỳ này	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>1.377.025.036</b>	<b>1.027.235.723</b>

Lợi nhuận sau thuế năm 2020 được phân phối theo Nghị quyết số 17/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 27/04/2021 của Đại hội đồng 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)

### d. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 27/04/2021 đã quyết định trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 1% /vốn điều lệ. Theo đó, trong năm 2021 Công ty đã chi trả toàn bộ số cổ tức này.

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

	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu hoạt động xây lắp	170.923.728.975	169.216.064.130
Doanh thu bán gạch	3.072.718.194	4.218.481.374
<b>Cộng</b>	<b>173.996.447.169</b>	<b>173.434.545.504</b>

### 20. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn hoạt động xây lắp	164.339.552.018	162.807.654.954
Giá vốn bán gạch	2.416.750.504	2.940.971.676
<b>Cộng</b>	<b>166.756.302.522</b>	<b>165.748.626.630</b>

### 21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	458.490.267	52.289.320
<b>Cộng</b>	<b>458.490.267</b>	<b>52.289.320</b>

### 22. Chi phí tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí lãi vay	882.364.494	243.132.560
<b>Cộng</b>	<b>882.364.494</b>	<b>243.132.560</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)

### 23. Chi phí bán hàng

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nhân viên bán hàng	61.933.700	93.605.780
<b>Cộng</b>	<b>61.933.700</b>	<b>93.605.780</b>

### 24. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	399.131.477	548.354.446
Chi phí nhân viên quản lý	2.045.944.399	2.276.336.688
Chi phí khấu hao tài sản cố định	323.384.652	323.384.652
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.380.747.664	2.578.884.306
Chi phí khác bằng tiền	325.425.972	540.490.716
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(142.485.000)	142.485.000
<b>Cộng</b>	<b>5.332.149.164,00</b>	<b>6.409.935.808</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.422.187.556	986.554.046
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	259.612.557	357.027.497
- Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	259.612.557	357.027.497
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	1.681.800.113	1.343.581.543
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>336.360.023</b>	<b>261.493.739</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	336.360.023	188.101.416
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	73.392.323

### 26. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.085.827.533	725.060.307
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	(72.506.030)
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.085.827.533	652.554.277
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	5.910.262	5.910.262
<b>Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>184</b>	<b>110</b>

(\*) Chỉ tiêu lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu năm 2020 thay đổi do Công ty thực hiện trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số

## 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/NQ-ĐHĐCĐ-DICHA ngày 27/04/2021. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông cũng như Điều lệ Công ty không quy định mức trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2021. Do đó, chỉ tiêu “lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu” năm 2021 có thể thay đổi tùy thuộc vào số liệu phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông sắp đến về mức quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích.

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

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	143.239.413.640	134.324.665.625
Chi phí nhân công	35.941.086.422	42.837.349.600
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.391.647.558	1.112.384.662
Chi phí dịch vụ mua ngoài	186.719.008.096	6.044.777.314
Chi phí khác bằng tiền	313.246.194.570	2.030.666.679
<b>Cộng</b>	<b>680.537.350.286</b>	<b>186.349.843.880</b>

### 28. 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 việc ra các quyết định quan trọng của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào khu vực địa lý mà Công ty đang kinh doanh. Do đó, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo khu vực địa lý.

Chỉ tiêu hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Cộng
<b>Năm 2021</b>				
Doanh thu	170.923.728.975	3.072.718.194	-	173.996.447.169
Giá vốn	164.339.552.018	2.416.750.504	-	166.756.302.522
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>				
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>4.411.922.605</b>	<b>112.264.182</b>	-	<b>4.524.186.787</b>
- Nguyên giá	13.295.341.617	8.689.115.951	-	21.984.457.568
- Hao mòn lũy kế	(8.883.419.012)	(8.576.851.769)	-	(17.460.270.781)
<b>Nợ phải thu</b>				
- Phải thu của khách hàng	87.405.995.985	2.670.409.177	-	90.076.405.162
- Trả trước cho người bán	30.492.709.511	30.000.000	-	30.522.709.511
<b>Nợ phải trả</b>				
- Phải trả cho người bán	55.202.090.691	1.752.497.302	-	56.954.587.993
- Người mua trả tiền trước	99.453.240.452	-	-	99.453.240.452

## 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)

Chi tiêu hoạt động	Văn phòng Công ty	Nhà máy Gạch Tuynen	Chi nhánh Hồ Chí Minh	Cộng
<b>Năm 2020</b>				
Doanh thu	169.216.064.130	4.218.481.374	-	173.434.545.504
Giá vốn	162.807.654.954	2.940.971.676	-	165.748.626.630
<b>Tại ngày 31/12/2020</b>				
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>5.645.519.387</b>	<b>270.314.958</b>	-	<b>5.915.834.345</b>
- Nguyên giá	13.295.341.617	8.689.115.951	-	21.984.457.568
- Hao mòn lũy kế	(7.649.822.230)	(8.418.800.993)	-	(16.068.623.223)
<b>Nợ phải thu tại</b>				-
- Phải thu của khách hàng	52.967.755.922	4.012.129.816	-	56.979.885.738
- Trả trước cho người bán	76.297.953.279	30.000.000	-	76.327.953.279
<b>Nợ phải trả tại</b>				-
- Phải trả cho người bán	49.106.903.724	2.447.725.300	-	51.554.629.024
- Người mua trả tiền trước	39.986.599.917	-	-	39.986.599.917

### 29. Quản lý rủi ro

#### 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.

#### b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), 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 nguyên liệu.

##### *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 của nguyên vật liệu đầu vào. 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

## 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)

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 TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hội An và Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn 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.

### *Quản lý rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đến hạn lệch nhau.

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhàn rỗi, 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:

<b>31/12/2021</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	56.954.587.993	-	56.954.587.993
Chi phí phải trả	170.276.517	-	170.276.517
Vay và nợ thuê tài chính	601.785.242.456	29.110.000.000	630.895.242.456
Phải trả khác	5.182.084.593	-	5.182.084.593
<b>Cộng</b>	<b>664.092.191.559</b>	<b>29.110.000.000</b>	<b>693.202.191.559</b>

<b>01/01/2021</b>	<b>Không quá 1 năm</b>	<b>Trên 1 năm</b>	<b>Tổng</b>
Phải trả người bán	51.554.629.024	-	51.554.629.024
Chi phí phải trả	5.245.938.501	-	5.245.938.501
Vay và nợ thuê tài chính	102.820.941.455	93.514.961.000	196.335.902.455
Phải trả khác	669.938.908	-	669.938.908
<b>Cộng</b>	<b>160.291.447.888</b>	<b>93.514.961.000</b>	<b>253.806.408.888</b>

Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cho rằng hiện nay Công ty có rủi ro thanh toán ở mức rất cao, tuy nhiên Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

## 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)

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

31/12/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.539.803.746	-	16.539.803.746
Phải thu khách hàng	89.846.304.933	-	89.846.304.933
Phải thu khác	1.338.759.375	320.673.984	1.659.433.359
<b>Cộng</b>	<b>107.724.868.054</b>	<b>320.673.984</b>	<b>108.045.542.038</b>

01/01/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.387.845.362	-	25.387.845.362
Phải thu khách hàng	56.693.695.509	-	56.693.695.509
Phải thu khác	2.272.912.925	339.995.025	2.612.907.950
<b>Cộng</b>	<b>84.354.453.796</b>	<b>339.995.025</b>	<b>84.694.448.821</b>

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

#### a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Phạm Anh Thi	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Bích Hậu	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Cúc	Người có liên quan
Bà Trần Thị Kim Hoa	Người có liên quan
Bà Lê Thị Kim Nhung	Người có liên quan
Bà Nguyễn Thị Huyền	Người có liên quan

#### b. Các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2021	Năm 2020
Ông Phạm Anh Thi	Trả nợ vay	3.000.000.000	-
Bà Trần Thị Bích Hậu	Trả nợ vay	5.000.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Cúc	Trả nợ vay	5.000.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Hoa	Trả nợ vay	5.000.000.000	-
Bà Lê Thị Kim Nhung	Trả nợ vay	7.300.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Huyền	Trả nợ vay	2.500.000.000	-

## 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)

### c. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2021	01/01/2021
Ông Phạm Anh Thi	Vay dài hạn	-	3.000.000.000
Bà Trần Thị Bích Hậu	Vay dài hạn	-	5.000.000.000
Bà Trần Thị Kim Cúc	Vay dài hạn	-	5.000.000.000
Bà Trần Thị Kim Hoa	Vay dài hạn	-	5.000.000.000
Bà Lê Thị Kim Nhung	Vay dài hạn	-	7.300.000.000
Bà Nguyễn Thị Huyền	Vay dài hạn	-	2.500.000.000

### d. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2021	Năm 2020
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Trần Đình Lợi	Thù lao, thưởng	720.000.000	720.000.000
Trần Văn Việt	Thù lao, thưởng	96.000.000	96.000.000
Trần Minh Toàn	Thù lao, thưởng	96.000.000	96.000.000
Trần Đình Danh	Thù lao, thưởng	96.000.000	96.000.000
Hồ Hải Bắc	Thù lao, thưởng	96.000.000	96.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Trần Văn Việt	Tiền lương, thưởng	420.000.000	420.000.000
Phạm Anh Thi	Tiền lương, thưởng	252.000.000	252.000.000

### 31. Sự kiện quan trọng xảy ra trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của doanh nghiệp

Năm 2021 là năm mà Việt Nam chịu sự ảnh hưởng nặng nề bởi Đại dịch Covid-19. Chính phủ đã áp dụng nhiều biện pháp mạnh để ngăn chặn đại dịch như: hạn chế đi lại, kiểm soát biên giới, giãn cách xã hội,... Do đó, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp đều bị ảnh hưởng. Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá tác động của Covid-19 đến hoạt động kinh doanh của Công ty và từ đó xây dựng, áp dụng các kế hoạch phù hợp để vừa linh hoạt kiểm soát dịch bệnh vừa tiến hành sản xuất kinh doanh an toàn, giảm thiểu các tác động tiêu cực đến Công ty

### 32. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

## 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)

### 33. Số liệu so sánh

Là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được kiểm toán bởi AAC.



Trần Đình Lợi

Hội An, ngày 01 tháng 04 năm 2022

Kế toán trưởng

Võ Hồ Quỳnh Giao

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thu Thảo