



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

Thành viên của PrimeGlobal

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT
Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT**

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	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 – 28

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HDQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2006, Hội đồng quản trị Công ty có Nghị Quyết số 10/NQ/CT-HDQT về việc đổi tên Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế. Từ ngày 09/02/2015, Công ty chính thức chuyển tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004, 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 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 30/05/2016 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty đã giao dịch cổ phiếu phổ thông trên sàn UpcoM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2019: 75.000.000.000 đồng

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 05 Lý Thường Kiệt, P. Phú Nhuận, TP. Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 0234.3813699
- Fax: (84) 0234.3813839
- Website: www.thanhdathouse.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Mua bán trang thiết bị nội, ngoại thất, hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh môi trường;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Bán lẻ vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Dịch vụ thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện - Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng - Gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
- Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Điều hành tua du lịch (quốc tế và nội địa);
- Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Nhân sự

Tổng số cán bộ công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 93 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 22 người.

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, 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 Nguyễn Đình Chiến | Chủ tịch | Bỏ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Võ Phi Hùng | Thành viên | Bỏ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên | Bỏ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Nguyễn Văn Tường | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Ông Nguyễn Văn Hạnh | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 10/10/2019 |
| • Ông Trần Hoàng Anh | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 19/04/2018
Miễn nhiệm ngày 10/10/2019 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|--------------------------|------------|--------------------------|
| • Bà Lưu Thị Quý Hương | Trưởng ban | Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Bà Huỳnh Thị Bích Nhân | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 06/02/2015 |
| • Bà Hoàng Thị Thanh Hoa | Thành viên | Bỏ nhiệm ngày 22/04/2016 |

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

- | | | |
|--------------------------|-------------------|--|
| • Ông Võ Phi Hùng | Tổng Giám đốc | Bỏ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Doãn Tô Hoài | Phó Tổng Giám đốc | Bỏ nhiệm ngày 02/06/2014
Miễn nhiệm ngày 25/05/2019 |
| • Bà Nguyễn Thị Lan Dung | Kế toán trưởng | Bỏ nhiệm ngày 01/05/2017 |

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).

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, 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 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.

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 31/12/2019 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.



Huế, ngày 26 tháng 03 năm 2020



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN KẾ TOÁN TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: <http://www.aac.com.vn>

Số: 498/2020/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 25/03/2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") đính kèm từ trang 6 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, 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 Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày mục (*) của Thuyết minh số 4.5 và số 13, trong năm 2019, Công ty đã điều chỉnh thời gian khấu hao của một số tài sản cố định. Việc điều chỉnh này làm cho tổng chi phí khấu hao năm 2019 giảm đi 1.457.020.770 đồng so với năm trước. Nếu không có sự điều chỉnh như trên thì khoản mục "Lợi nhuận kế toán trước thuế" năm 2019 sẽ là (2.450.908.025) đồng thay vì (993.887.255) đồng như trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" tại ngày 31/12/2019 của Bảng cân đối kế toán sẽ là (45.461.081.275) đồng chứ không phải là (44.004.060.505) đồng.

■ 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 (28) 3910 2235; Fax: +84 (28) 3910 2349

■ Chi nhánh tại Hà Nội:
Số 09 phố Duy Tân, (Tầng 6, Tòa nhà Việt Á), Quận Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: +84 (24) 3224 2403; Fax: +84 (24) 3224 2402

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019 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 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

1. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh số 7 và số 20 về các khoản trả trước cho người bán và chi phí phải trả đã tồn tại từ năm 2005 đến nay. Công ty đã trích trước vào chi phí năm 2005 giá trị phần công việc đã hoàn thành của các nhà thầu phụ (861.137.933 đồng) đồng thời chuyển tiền ứng trước cho các nhà thầu này và phản ánh vào khoản mục “Trả trước cho người bán” (753.148.021 đồng). Tuy nhiên, cho đến hiện nay, các nhà thầu trên vẫn chưa phát hành hóa đơn cho Công ty.
2. Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính năm 2019 của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh 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 26 tháng 03 năm 2020

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 2019

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	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		39.577.312.453	46.215.758.230
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.029.820.941	782.820.307
1. Tiền	111	5	1.029.820.941	782.820.307
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.591.158.409	42.408.815.730
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	29.774.361.658	36.603.973.214
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	981.277.111	1.691.277.111
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.580.678.200	5.360.678.200
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.333.499.669	3.035.545.434
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(4.107.857.148)	(4.311.857.148)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		29.198.919	29.198.919
IV. Hàng tồn kho	140	11	2.122.035.669	1.852.459.519
1. Hàng tồn kho	141		2.122.035.669	1.852.459.519
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.834.297.434	1.171.662.674
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	1.139.206.242	615.409.642
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		694.091.192	556.253.032
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	1.000.000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		23.477.255.954	24.860.772.130
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		11.072.727.232	13.033.683.652
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	11.072.727.232	13.033.683.652
- Nguyên giá	222		35.198.089.027	35.198.089.027
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.125.361.795)	(22.164.405.375)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.189.545.626	1.189.545.626
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.189.545.626	1.189.545.626
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		10.500.000.000	10.500.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	16	10.500.000.000	10.500.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		714.983.096	137.542.852
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	714.983.096	137.542.852
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		63.054.568.407	71.076.530.360

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		27.984.734.803	35.012.809.501
I. Nợ ngắn hạn	310		26.573.884.803	33.018.159.501
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	15.880.319.848	21.648.574.843
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	451.238.734	172.280.989
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	1.335.321.566	1.240.015.996
4. Phải trả người lao động	314		1.055.096.415	1.579.729.728
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	908.698.730	1.599.719.145
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	4.472.409.510	4.044.038.800
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22a	2.470.800.000	2.733.800.000
II. Nợ dài hạn	330		1.410.850.000	1.994.650.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22b	1.410.850.000	1.994.650.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		35.069.833.604	36.063.720.859
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	35.069.833.604	36.063.720.859
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	(44.004.060.505)	(43.010.173.250)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(43.010.173.250)	(46.465.082.441)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(993.887.255)	3.454.909.191
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		63.054.568.407	71.076.530.360



Tổng Giám đốc

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 2019 VND	Năm 2018 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	64.583.683.429	89.540.683.138
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		64.583.683.429	89.540.683.138
4. Giá vốn hàng bán	11	26	60.433.702.012	80.764.479.415
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		4.149.981.417	8.776.203.723
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	452.244.960	466.108.417
7. Chi phí tài chính	22	28	503.217.483	229.960.588
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		503.217.483	229.960.588
8. Chi phí bán hàng	25	29	2.064.320.328	2.481.554.967
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	3.014.169.521	4.468.045.323
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(979.480.955)	2.062.751.262
11. Thu nhập khác	31		-	1.809.306.096
12. Chi phí khác	32	31	14.406.300	417.148.167
13. Lợi nhuận khác	40		(14.406.300)	1.392.157.929
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(993.887.255)	3.454.909.191
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(993.887.255)	3.454.909.191



Tổng Giám đốc

Võ Thị Hùng

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 2019 VND	Năm 2018 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(993.887.255)	3.454.909.191
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	13,14	1.960.956.420	3.092.678.283
- Các khoản dự phòng	03		(204.000.000)	747.612.811
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(452.244.960)	(2.275.404.463)
- Chi phí lãi vay	06	27	503.217.483	229.960.588
3. Lợi nhuận từ HĐ KD trước thay đổi vốn lưu động	08		814.041.688	5.249.756.410
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.333.019.800	(17.121.927.722)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(269.576.150)	(881.311.745)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(6.987.626.090)	10.238.447.519
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.101.236.844)	311.398.967
- Tiền lãi vay đã trả	14		(476.607.596)	(229.960.588)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		312.014.808	(2.433.597.159)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DII khác	21		-	(3.610.220.292)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		780.000.000	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.044.321	4.122.192
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		782.044.321	(3.606.098.100)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	21	4.001.000.000	5.069.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(4.847.800.000)	(340.550.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(258.495)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(847.058.495)	4.728.450.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		247.000.634	(1.311.245.259)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	782.820.307	2.094.065.566
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	1.029.820.941	782.820.307



Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập biểu

Trần Thị Hương

Nguyễn Thị Lan Dung

Trần Thị Ly

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2020

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 Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 181 TCT/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2006, Hội đồng quản trị Công ty có Nghị Quyết số 10/NQ/CT-HĐQT về việc đổi tên Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Viwaseen Huế. Từ ngày 09/02/2015, Công ty chính thức chuyển tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000081 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 07/06/2004, 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 13 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 30/05/2016 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty đã giao dịch cổ phiếu phổ thông trên sàn UpcoM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh chính: Sản xuất bê tông, xây dựng công trình, dịch vụ khách sạn và kinh doanh bất động sản.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Mua bán trang thiết bị nội, ngoại thất, hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh môi trường;
- Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại; Bán lẻ vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng;
- Dịch vụ thông tin liên lạc;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, thi công, tổng thầu thi công xây dựng, công trình thủy điện - Xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng - Gia công lắp dựng các kết cấu thép và các thiết bị cơ điện kỹ thuật công trình; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
- Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Điều hành tua du lịch (quốc tế và nội địa);
- Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị.

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)

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty hiện có 1 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Route Inn Huế

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.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty có công ty con: Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính năm 2019 của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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 đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng 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 cho vay đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng có khả năng không đòi được. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Mỗi quan hệ là công ty con thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

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)

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty con được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty.

Đối với các công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tổn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.3 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. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Theo đó, 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 có khả năng không đòi được.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên với giá gốc được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định 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.

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)

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:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao	
	Năm 2018	Năm 2019
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 45	5 – 45
Máy móc, thiết bị	6 – 10	6 – 15
Phương tiện vận tải	8 – 10	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 – 7	5 – 7

(*) Trong năm, Công ty đã thay đổi thời gian khấu hao của một số tài sản cố định hữu hình là Nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị nhằm đảm bảo sự hợp lý hơn về thời gian sử dụng ước tính của các tài sản này (Thuyết minh 13).

4.6 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình khác 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.

Thời gian khấu hao tài sản cố định vô hình tại Công ty cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Phần mềm	Hết khấu hao

4.7 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. 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.

4.8 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.

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 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.

4.9 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.

4.10 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 kỳ hạn nợ 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.

4.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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.

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)

4.12 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- 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. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước đầu tư được hạch toán giảm giá trị khoản đầu tư.
- 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.

4.13 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.

4.14 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 tiền 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.

4.15 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 hoá, cung cấp dịch vụ.

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

4.16 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

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)

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.

4.17 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.

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với dịch vụ lưu trú, ăn uống, sản xuất bê tông thương phẩm,...
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.19 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.

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)

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt	334.681.438	137.718.223
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	695.139.503	645.102.084
Cộng	1.029.820.941	782.820.307

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty Cổ phần Xây dựng S.TOWN	5.483.014.000	8.086.159.000
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Đông Anh	1.923.150.000	1.923.150.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng 18.5	1.141.475.000	2.641.475.000
Các đối tượng khác	21.226.722.658	23.953.189.214
Cộng	29.774.361.658	36.603.973.214

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty Cổ phần VIWASEEN 6	559.272.422	559.272.422
Các đối tượng khác	422.004.689	1.132.004.689
Cộng	981.277.111	1.691.277.111

(*) Trong tổng số các khoản trả trước cho người bán có 753.148.021 đồng đã tồn tại từ năm 2005. Đây là tiền ứng trước cho nhà thầu phụ đã hoàn thành giá trị xây lắp 861.137.933 đồng nhưng chưa phát hành hóa đơn cho Công ty (Xem mục (*) của thuyết minh số 20).

8. Phải thu về cho vay

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan)	4.580.678.200	5.360.678.200
Cộng	4.580.678.200	5.360.678.200

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)

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Vật liệu xây lắp - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan)	1.383.303.800	-	933.103.161	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	(146.276.678)	146.276.678	(146.276.678)
Tạm ứng	1.698.448.616	(55.454.808)	1.693.730.147	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	105.470.575	(66.338.919)	262.435.448	(154.276.678)
Cộng	3.333.499.669	(268.070.405)	3.035.545.434	(356.008.164)

10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2019	01/01/2019
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn - Từ 3 năm trở lên	(4.107.857.148)	(4.311.857.148)
Cộng	(4.107.857.148)	(4.311.857.148)

11. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.066.870.447	-	1.790.355.352	-
Công cụ, dụng cụ	29.345.290	-	35.273.924	-
Hàng hóa	25.819.932	-	26.830.243	-
Cộng	2.122.035.669	-	1.852.459.519	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2019.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2019.

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí công cụ dụng cụ	745.960.159	153.045.829
Chi phí sửa chữa	331.633.816	268.569.264
Chi phí chờ phân bổ khác	61.612.267	193.794.549
Cộng	1.139.206.242	615.409.642

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

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí công cụ, dụng cụ	67.486.334	130.000.519
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	638.512.512	-
Chi phí trợ cấp thôi việc chờ phân bổ	8.984.250	7.542.333
Cộng	714.983.096	137.542.852

13. 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
Nguyên giá					
Số đầu năm	4.876.185.739	15.412.918.095	14.815.553.193	93.432.000	35.198.089.027
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	4.876.185.739	15.412.918.095	14.815.553.193	93.432.000	35.198.089.027
Khấu hao					
Số đầu năm	2.321.711.082	10.190.516.082	9.558.746.211	93.432.000	22.164.405.375
Khấu hao trong năm	137.445.756	525.773.640	1.297.737.024	-	1.960.956.420
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	2.459.156.838	10.716.289.722	10.856.483.235	93.432.000	24.125.361.795
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.554.474.657	5.222.402.013	5.256.806.982	-	13.033.683.652
Số cuối năm	2.417.028.901	4.696.628.373	3.959.069.958	-	11.072.727.232

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2019 là 2.612.229.240 đồng.
 - Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 là 1.889.719.989 đồng.
 - Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý.
 - Không có cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.
- (*) Như trình bày tại thuyết minh số 4.5, Công ty đã thay đổi thời gian khấu hao của một số tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc và máy móc thiết bị. Ảnh hưởng của việc thay đổi này làm cho chi phí khấu hao năm 2019 giảm 1.457.020.770 đồng so với năm 2018.

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)

14. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá TSCĐ vô hình là phần mềm website đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2019 với nguyên giá là 30.000.000 đồng.

15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2019	01/01/2019
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage	478.473.794	478.473.794
Dự án khai thác mỏ đá	711.071.832	711.071.832
Cộng	1.189.545.626	1.189.545.626

16. Đầu tư vào Công ty con

	31/12/2019				01/01/2019	
	Tỷ lệ vốn	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế	99,06%	1.050.000	10.500.000.000	-	10.500.000.000	-
Cộng		1.050.000	10.500.000.000		10.500.000.000	-

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Công ty CP ĐT & TM Đại Hoàng	2.430.416.300	4.509.485.600
Các đối tượng khác	8.439.632.353	12.128.818.048
Cộng	15.880.319.848	21.648.574.843

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty TNHH Một thành viên nhà đất HCC	259.860.000	-
Các đối tượng khác	191.378.734	172.280.989
Cộng	451.238.734	172.280.989

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)

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	-	1.228.653.727	1.227.688.895	1.137.771.739	-	1.318.570.883
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.776.720	31.079.846	25.691.432	-	8.165.134
Thuế môn bài	-	-	5.000.000	6.000.000	1.000.000	-
Các loại thuế khác	-	8.585.549	-	-	-	8.585.549
Cộng	-	1.240.015.996	1.263.768.741	1.169.463.171	1.000.000	1.335.321.566

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí trích trước cho các dự án (*)	861.137.933	1.571.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	20.950.910
Lãi vay dự trả	26.609.887	-
Các khoản trích trước khác	-	7.630.302
Cộng	908.698.730	1.599.719.145

(*) Là các khoản trích trước đã tồn tại từ năm 2005

21. Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Kinh phí công đoàn	100.641.483	81.877.869
BHXH, BHYT, BHTN	144.786.034	167.202.672
Cổ tức phải trả	-	258.495
Thù lao Hội đồng quản trị	439.004.000	634.004.000
Phải trả khác	3.787.977.993	3.160.695.764
Cộng	4.472.409.510	4.044.038.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	2.150.000.000	4.001.000.000	4.264.000.000	1.887.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	2.150.000.000	4.001.000.000	4.264.000.000	1.887.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	583.800.000	583.800.000	583.800.000	583.800.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	583.800.000	583.800.000	583.800.000	583.800.000
Cộng	2.733.800.000	4.584.800.000	4.847.800.000	2.470.800.000

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	2.578.450.000	-	583.800.000	1.994.650.000
Cộng	2.578.450.000	-	583.800.000	1.994.650.000
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	583.800.000			583.800.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.994.650.000			1.410.850.000

Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Huế theo Hợp đồng tín dụng số 167/2018/HĐTĐTDH-PN/SHB.120600 ngày 10/05/2018 nhằm đầu tư tài sản cố định phục vụ sản xuất bê tông. Số tiền vay của hợp đồng là 5.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; Lãi suất cho vay: 10,4%/năm trong 3 tháng đầu kể từ ngày nhận nợ, thời gian còn lại áp dụng lãi suất thay đổi theo công bố của Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Huế; Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn.

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2018	75.000.000.000	4.073.894.109	(46.465.082.441)	32.608.811.668
Tăng trong năm	-	-	3.454.909.191	3.454.909.191
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	75.000.000.000	4.073.894.109	(43.010.173.250)	36.063.720.859
Số dư tại 01/01/2019	75.000.000.000	4.073.894.109	(43.010.173.250)	36.063.720.859
Tăng trong năm	-	-	(993.887.255)	(993.887.255)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2019	75.000.000.000	4.073.894.109	(44.004.060.505)	35.069.833.604

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. Cổ phiếu

	31/12/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	7.500.000
- 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 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(43.010.173.250)	(46.465.082.441)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(993.887.255)	3.454.909.191
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	(44.004.060.505)	(43.010.173.250)

24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ

	31/12/2019	01/01/2019
Ngoại tệ các loại (USD)	558,72	558,72

b. Nợ khó đòi đã xử lý

	VND	Nguyên nhân xóa nợ
Bà Dương Trà Mi	135.391.937	Không còn khả năng thu hồi
Ông Phan Văn Khoa	52.460.800	Không còn khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	427.413.967	Không còn khả năng thu hồi
Cộng	615.266.704	

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	59.765.506.311	85.075.490.640
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	4.818.177.118	4.465.192.498
Cộng	64.583.683.429	89.540.683.138

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)

26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	55.106.449.695	75.404.617.944
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	5.327.252.317	5.359.861.471
Cộng	60.433.702.012	80.764.479.415

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	452.244.960	466.108.417
Cộng	452.244.960	466.108.417

28. Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	503.217.483	229.960.588
Cộng	503.217.483	229.960.588

29. Chi phí bán hàng

	Năm 2019	Năm 2018
Tiền lương và các khoản trích theo lương	1.139.739.476	1.341.275.942
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.988.144	174.882.492
Các khoản khác	828.592.708	965.396.533
Cộng	2.064.320.328	2.481.554.967

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019	Năm 2018
(Hoàn nhập)/ Dự phòng phải thu khó đòi	(204.000.000)	747.612.811
Tiền lương và các khoản trích theo lương	1.979.328.224	2.176.735.349
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	390.850.928	416.455.893
Các khoản khác	847.990.369	1.127.241.270
Cộng	3.014.169.521	4.468.045.323

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)

31. Chi phí khác

	Năm 2019	Năm 2018
Phạt hành chính	14.406.300	38.113.423
Chi phí khác	-	379.034.744
Cộng	14.406.300	417.148.167

32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(993.887.255)	3.454.909.191
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	42.479.074	941.726.234
- Điều chỉnh tăng	246.479.074	1.041.726.234
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế GTGT	14.406.300	38.113.423
+ Chi phí dự phòng phải thu khó đòi chưa đủ hồ sơ	-	847.612.811
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	232.072.774	156.000.000
- Điều chỉnh giảm (hoàn nhập DP đã loại trừ các năm trước)	204.000.000	100.000.000
+ Hoàn nhập chi phí dự phòng các năm trước đã loại trừ	204.000.000	100.000.000
Chuyển lỗ từ các năm trước	-	4.396.635.425
Tổng thu nhập chịu thuế	(951.408.181)	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.008.449.769	61.075.793.948
Chi phí nhân công	7.233.902.374	8.182.245.893
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.960.956.420	3.092.678.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.036.282.388	7.607.836.916
Chi phí khác bằng tiền	7.398.162.132	7.755.524.665
Cộng	65.637.753.083	87.714.079.705

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)

34. 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 (bao gồm rủi ro lãi suất, rủi ro 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.

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. Hiện nay, Công ty chủ yếu vay ngắn hạn cá nhân và các bên liên quan với lãi suất ổn định. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức kiểm soát được.

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. Để quản lý rủi ro này, công ty thường xuyên phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, tìm hiểu và khảo sát giá cả nguyên vật liệu để có thể mua được với giá có lợi cho mục đích của công ty.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Để quản lý rủi ro tín dụng, công ty định kỳ tiến hành đối chiếu công nợ khách hàng và đánh giá rủi ro thu hồi công nợ, đơn đốc thu hồi công nợ và lập dự phòng.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Để quản lý rủi ro thanh khoản, đáp ứng các nhu cầu về vốn, nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai, Công ty thường xuyên theo dõi và duy trì đủ mức dự phòng tiền, tối ưu hóa các dòng tiền nhận rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

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

31/12/2019	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	15.880.319.848	-	15.880.319.848
Chi phí phải trả	908.698.730	-	908.698.730
Vay và nợ thuê tài chính	2.470.800.000	1.410.850.000	3.881.650.000
Phải trả khác	4.226.981.993	-	4.226.981.993
Cộng	23.486.800.571	1.410.850.000	24.897.650.571
01/01/2019	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	21.648.574.843	-	21.648.574.843
Chi phí phải trả	1.599.719.145	-	1.599.719.145
Vay và nợ thuê tài chính	2.733.800.000	1.994.650.000	4.728.450.000
Phải trả khác	3.794.958.259	-	3.794.958.259
Cộng	29.777.052.247	1.994.650.000	31.771.702.247

Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về tính thanh khoản ở mức kiểm soát được. Hiện tại, Công ty đã có kế hoạch kinh doanh để giảm rủi ro thanh khoản và và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn cũng như tìm kiếm sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

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

31/12/2019	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.029.820.941	-	1.029.820.941
Phải thu khách hàng	25.958.691.536	-	25.958.691.536
Phải thu về cho vay	4.580.678.200	-	4.580.678.200
Phải thu khác	1.422.435.456	-	1.422.435.456
Cộng	32.991.626.133	-	32.991.626.133
01/01/2019	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	782.820.307	-	782.820.307
Phải thu khách hàng	32.788.303.092	-	32.788.303.092
Phải thu về cho vay	5.360.678.200	-	5.360.678.200
Phải thu khác	1.041.261.931	-	1.041.261.931
Cộng	39.973.063.530	-	39.973.063.530

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

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán 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)

36. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

	Mối quan hệ
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế	Công ty con
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư

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

	Giao dịch	Năm 2019	Năm 2018
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế	Thuê tài sản	1.800.000.000	1.800.000.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Lãi phải thu	450.200.639	-
	Thuê xe	261.818.182	-
	Thu hồi nợ vay	780.000.000	-

c. Thù lao của HĐQT, lương Ban Tổng Giám đốc

		Năm 2019	Năm 2018
Hội đồng quản trị	Thù lao	-	192.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Tiền lương	364.505.525	478.670.978

37. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi AAC.



Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biên

Trần Thị Ly