



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**

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban 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 – 32

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban 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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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/HĐQT ngày 14/04/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà. Ngày 01/06/2016, 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 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/02/2015 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty chính thức giao dịch cổ phiếu 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: 60.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2015: 60.000.000.000 đồng

Trụ sở chính

- Địa chỉ: Số 5 Lý Thường Kiệt, P. Phú Nhuận, TP. Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
- Điện thoại: (84) 054.3813699
- Fax: (84) 054.3813839
- Website: www.thanhdathouse.com.vn

Ngành nghề kinh doanh chính

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: 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;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Nhà hàng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: Lắp đặt các công trình cấp thoát nước;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Điều hành tua du lịch: Điều hành tua du lịch (quốc tế và nội địa);
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp: Bán lẻ trong siêu thị, trung tâm thương mại;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh: Bán lẻ vật liệu xây dựng;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Mua bán trang thiết bị nội, ngoại thất, hệ thống cấp thoát nước và vệ sinh môi trường;
- Khai thác đá, sỏi, đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Vận tải hành khách đường bộ khác: Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Khách sạn;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác: Vệ sinh môi trường và các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu: Dịch vụ vui chơi giải trí và các dịch vụ du lịch;
- Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu: Dịch vụ thông tin liên lạc.

Nhân sự

Tổng số cán bộ công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 94 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 23 người.

Các thành viên của 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 Nguyễn Đình Chiến | Chủ tịch | Bổ nhiệm ngày 20/01/2015 |
| • Ông Trần Tiến Dũng | Chủ tịch | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011
Miễn nhiệm ngày 20/01/2015 |
| • Ông Nguyễn Khắc Toàn | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/06/2013 |
| • Ông Võ Phi Hùng | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/01/2015 |
| • Ông Nguyễn Ngọc Bích | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 20/01/2015 |
| • Ông Ngô Văn Sương | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011 |
| • Ông Thiệu Quang Quyền | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011
Miễn nhiệm ngày 20/01/2015 |
| • Ông Doãn Tô Hoài | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2011
Miễn nhiệm ngày 20/1/2015 |

Ban Kiểm soát

- | | | |
|------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| • Ông Trần Ngọc Bình | Trưởng ban | Bổ nhiệm lại ngày 01/10/2015 |
| • Bà Phạm Thị Ngọc Thu | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 06/02/2015
Miễn nhiệm ngày 01/10/2015 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

• Ông Trần Văn Long	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 Miễn nhiệm ngày 06/02/2015
• Ông Đinh Nho Mạnh	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 14/06/2011
• Bà Huỳnh Thị Bích Nhân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06/02/2015
• Bà Ngô Thị Kim Phượng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14/06/2011 Miễn nhiệm ngày 06/02/2015

Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/01/2015
• Ông Doãn Tô Hoài	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 02/06/2014
• Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Phụ trách kế toán	Bổ nhiệm ngày 29/04/2014

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) 0511.3655886; Fax: (84) 0511.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

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

Ban 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 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.

Các thành viên của 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 31/12/2015 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Võ Phi Hùng

Huế, ngày 30 tháng 03 năm 2016



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

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

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

Số: 501/2016/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 Kinh doanh nhà Thành Đạt**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25/03/2016, từ trang 6 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, 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 Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Một số khoản nợ phải thu 2.737.936.818 đồng và nợ phải trả 4.394.164.247 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2015. Kiểm toán viên đã sử dụng thủ tục kiểm toán thay thế bằng cách gửi thư xác nhận nhưng đến thời điểm này chúng tôi vẫn chưa nhận được sự phản hồi từ phía các bên liên quan. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản nợ nêu trên.
- Một số khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán chưa được trích lập dự phòng theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, số dự phòng trích lập thiếu so với quy định là 1.544.871.597 đồng.

3. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh số 14, Dự án “Siêu thị và cao ốc văn phòng” đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Tuy nhiên, chi phí lãi vay phát sinh trong năm 2015 của dự án này là 3.275.776.077 đồng vẫn tiếp tục vốn hóa vào giá trị công trình là chưa phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay” (lũy kế chi phí đi vay không đủ điều kiện vốn hóa đã ghi nhận vào giá trị công trình đến thời điểm 31/12/2015 là 16.721.924.672 đồng).

Nếu hạch toán các nội dung nêu tại điểm (2) và (3) nêu trên đúng quy định thì trên Bảng cân đối kế toán, chi tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” sẽ lỗ 45.375.553.611 đồng; Chi tiêu “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang” sẽ giảm đi 16.721.924.672 đồng; Đồng thời, chi tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” năm 2015 sẽ lỗ 9.708.343.116 đồng thay vì lỗ 4.887.695.442 đồng như đã trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 31/12/2015 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.



Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2013-010-1

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2016

Nguyễn Văn Khoa – Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2347-2013-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2015

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	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		14.713.067.669	12.110.598.091
I. Tiền và các khoản trong đương tiền	110		1.355.441.887	174.144.014
1. Tiền	111	5	1.355.441.887	174.144.014
2. Các khoản trong đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10.948.693.855	9.707.850.212
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	9.371.278.148	7.209.959.440
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.741.277.111	2.305.027.111
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.835.232.628	3.256.505.942
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(3.060.076.951)	(3.092.643.201)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		60.982.919	29.000.920
IV. Hàng tồn kho	140		1.866.474.217	2.082.810.673
1. Hàng tồn kho	141	10	1.866.474.217	2.082.810.673
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		542.457.710	145.793.192
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11a	542.457.710	145.793.192
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		112.289.414.458	110.382.233.223
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		25.133.887.100	27.903.446.653
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	25.112.919.426	27.875.290.078
- Nguyên giá	222		45.193.026.790	44.938.226.790
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(20.080.107.364)	(17.062.936.712)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	20.967.674	28.156.575
- Nguyên giá	228		101.889.050	101.889.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(80.921.376)	(73.732.475)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		86.607.053.100	82.278.419.485
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	86.607.053.100	82.278.419.485
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		548.474.258	200.367.085
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11b	548.474.258	200.367.085
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		127.002.482.127	122.492.831.314

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		90.037.345.360	80.639.999.105
I. Nợ ngắn hạn	310		90.037.345.360	79.262.097.729
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	11.381.868.273	10.674.378.428
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	99.740.989	659.108.989
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	9.269.451.734	7.792.911.560
4. Phải trả người lao động	314		273.714.291	317.109.466
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	1.619.487.305	1.646.602.560
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	49.500.000	45.000.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	24.937.519.334	18.786.753.018
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	42.406.063.434	39.340.233.708
II. Nợ dài hạn	330		-	1.377.901.376
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	21	-	1.377.901.376
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		36.965.136.767	41.852.832.209
I. Vốn chủ sở hữu	410	22	36.965.136.767	41.852.832.209
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		60.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(27.108.757.342)	(22.221.061.900)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(22.221.061.900)	(11.487.323.985)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4.887.695.442)	(10.733.737.915)
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		127.002.482.127	122.492.831.314



Tổng Giám đốc

Vũ Phi Hùng

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2015

Phụ trách kế toán

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 31/12/2015

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 2015 VND	Năm 2014 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	27.230.965.921	9.333.439.818
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		27.230.965.921	9.333.439.818
4. Giá vốn hàng bán	11	24	24.260.620.672	10.618.640.203
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>2.970.345.249</u>	<u>(1.285.200.385)</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	2.944.665	2.627.542
7. Chi phí tài chính	22	26	1.502.633.475	1.629.351.568
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.502.633.475	1.629.351.568
8. Chi phí bán hàng	25	27	1.508.280.021	743.967.142
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4.563.846.712	4.927.829.802
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(4.601.470.294)</u>	<u>(8.583.721.355)</u>
11. Thu nhập khác	31	28	56.741.260	176.046.002
12. Chi phí khác	32	29	48.530.091	2.326.062.562
13. Lợi nhuận khác	40		<u>8.211.169</u>	<u>(2.150.016.560)</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(4.593.259.125)</u>	<u>(10.733.737.915)</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	294.436.317	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(4.887.695.442)</u>	<u>(10.733.737.915)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(815)	(1.789)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	(815)	(1.789)



Tổng Giám đốc

Võ Phi Hùng
Võ Phi Hùng

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2016

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Lan Dung

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

Trần Thị Ly

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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



CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(4.593.259.125)	(10.733.737.915)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	12, 13	3.024.359.553	3.182.395.108
- Các khoản dự phòng	03		(32.566.250)	2.397.699.227
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(287.691)	(189.305)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.656.974)	1.764.005.680
- Chi phí lãi vay	06	26	1.502.633.475	1.629.351.568
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		(101.777.012)	(1.760.475.637)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.208.277.393)	4.534.827.254
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		216.336.456	223.023.094
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4.318.237.865	(545.631.539)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(744.771.691)	213.334.345
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.038.043.423)	(1.324.258.916)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(643.622.406)	(158.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		798.082.396	1.182.818.601
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.307.657.538)	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.656.974	2.438.237
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.305.000.564)	2.438.237
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		17.589.578.002	1.311.197.195
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(15.901.649.652)	(2.434.598.560)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		1.687.928.350	(1.123.401.365)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		1.181.010.182	61.855.473
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	174.144.014	112.099.236
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		287.691	189.305
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	1.355.441.887	174.144.014



Tổng Giám đốc

Võ Phi Hùng

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2015

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

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 01/06/2016, 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 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 09/02/2015 với mã số doanh nghiệp 3300365310.

Công ty chính thức giao dịch cổ phiếu 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

- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình điện, công cộng, cấp thoát nước;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn thiết kế xây dựng các công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng, xử lý nền móng công trình, kè chống xói lở;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất bê tông thương phẩm và cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn hạn. Chi tiết: Khách sạn;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất bê tông nhựa thương phẩm;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cụm dân cư và đô thị, đầu tư xây dựng, kinh doanh chuyên giao (BOT) các công trình cơ sở hạ tầng giao thông.

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.

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 tiền tệ dùng để ghi số 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 Các thay đổi quan trọng trong chính sách kế toán áp dụng

Ngày 22/12/2014 Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2015. Theo hướng dẫn của Thông tư 200, ảnh hưởng do thay đổi các chính sách kế toán được Công ty áp dụng phi hồi tố.

Ngoài ra, một số chỉ tiêu tương ứng của kỳ trước đã được phân loại lại (xem Thuyết minh số 37) nhằm đảm bảo tính chất so sánh với các số liệu kỳ này, phù hợp với quy định về lập Báo cáo tài chính tại Thông tư 200.

4.2 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.

4.3 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. Dự phòng được trích lập tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản phải thu đã quá hạn thu hồi trên 6 tháng hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn,... Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.4 Hàng tồn kho

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

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

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)

- 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. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

4.5 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.

Khấu hao

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 45
Máy móc, thiết bị	6 – 10
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 – 7

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:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Phần mềm	5 – 10

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)

4.7 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.

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 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 kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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.

4.10 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.

4.11 Vốn chủ sở hữu

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)

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.

4.12 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. 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.

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)

4.14 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 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, các khoản phải thu khách hàng 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 hoạt động xây lắp, khách sạn, nhà hàng, sản xuất bê tông thương phẩm,...

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	31/12/2015	01/01/2015
Tiền mặt	218.423.361	41.965.881
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.137.018.526	132.178.133
Cộng	1.355.441.887	174.144.014

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2015	01/01/2015
Công ty TNHH Lê Tiến	775.540.000	775.540.000
Công ty TNHH Thành Thành Hào	689.400.000	-
Các đối tượng khác	7.906.338.148	6.434.419.440
Cộng	9.371.278.148	7.209.959.440

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Công ty Sông Đà 25	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần VIWASEEN 6	559.272.422	559.272.422
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Phú Quý	460.000.000	460.000.000
Các đối tượng khác	472.004.689	1.035.754.689
Cộng	1.741.277.111	2.305.027.111

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 ngắn hạn khác

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP ĐT&XD Trường An Viwaseen	146.276.678	146.276.678	146.276.678	146.276.678
Tạm ứng	2.032.777.782	246.793.886	2.482.835.081	246.793.886
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	137.909.000	-	480.000	-
Các khoản phải thu khác	518.269.168	387.472.818	626.914.183	402.472.818
Cộng	2.835.232.628	780.543.382	3.256.505.942	795.543.382

9. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2015	01/01/2015
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn		
- Từ 3 năm trở lên	(1.858.050.125)	(855.709.746)
- Từ 2 năm đến dưới 3 năm	(1.202.026.826)	(1.028.995.379)
- Từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	(1.207.938.076)
Cộng	(3.060.076.951)	(3.092.643.201)

10. Hàng tồn kho

	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.778.798.295	-	289.740.098	-
Công cụ, dụng cụ	54.947.559	-	53.177.922	-
Chi phí SX, KD dở dang	-	-	1.058.128.467	-
Hàng hóa bất động sản	-	-	646.380.000	-
Hàng hóa	32.728.363	-	35.384.186	-
Cộng	1.866.474.217	-	2.082.810.673	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2015.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2015.

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)

11. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	491.556.197	145.793.192
Chi phí chờ phân bổ khác	50.901.513	-
Cộng	542.457.710	145.793.192

b. Dài hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	383.175.677	99.914.300
Chi phí trợ cấp thôi việc chờ phân bổ	74.083.693	100.452.785
Chi phí chờ phân bổ khác	91.214.888	-
Cộng	548.474.258	200.367.085

12. 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 kỳ	17.369.983.782	15.591.490.906	11.852.920.102	123.832.000	44.938.226.790
Mua sắm trong kỳ	-	254.800.000	-	-	254.800.000
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	17.369.983.782	15.846.290.906	11.852.920.102	123.832.000	45.193.026.790
Khấu hao					
Số đầu kỳ	4.217.391.281	7.920.025.468	4.801.687.963	123.832.000	17.062.936.712
Khấu hao trong kỳ	627.736.955	1.265.777.745	1.123.655.952	-	3.017.170.652
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4.845.128.236	9.185.803.213	5.925.343.915	123.832.000	20.080.107.364
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	13.152.592.501	7.671.465.438	7.051.232.139	-	27.875.290.078
Số cuối kỳ	12.524.855.546	6.660.487.693	5.927.576.187	-	25.112.919.426

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 25.112.919.426 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2015 là 3.975.463.281 đồng.
- Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý.
- Không có cam kết về việc mua lại TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

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. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Phần mềm Website	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Khấu hao			
Số đầu kỳ	43.732.475	30.000.000	73.732.475
Khấu hao trong kỳ	7.188.901	-	7.188.901
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	50.921.376	30.000.000	80.921.376
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	28.156.575	-	28.156.575
Số cuối kỳ	20.967.674	-	20.967.674

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2015 là 30.000.000 đồng.

14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015	01/01/2015
Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng (*)	86.607.053.100	81.088.873.859
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	86.607.053.100	82.278.419.485

(*) Dự án Siêu thị và cao ốc văn phòng đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty vào ngày 30/11/2015 đã có Nghị quyết số 160/CT – CBTT về việc phê duyệt phương án tìm kiếm các đối tác để liên doanh, liên kết cùng hợp tác triển khai tiếp tục đầu tư dự án hoặc chuyển nhượng toàn bộ dự án.

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Doanh nghiệp tư nhân Tuyết Liêm	2.030.167.950	2.785.227.950
Các đối tượng khác	4.341.429.128	2.878.879.283
Cộng	11.381.868.273	10.674.378.428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Thị ủy Hương Thủy	38.637.000	443.486.000
Các đối tượng khác	61.103.989	215.622.989
Cộng	99.740.989	659.108.989

17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.244.571.344	546.706.973	521.503.152	1.269.775.165
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.636.373.781	294.436.317	643.622.406	1.287.187.692
Thuế thu nhập cá nhân	128.472.960	9.750.000	-	138.222.960
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	4.774.644.288	1.791.036.080	-	6.565.680.368
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.849.187	7.736.362	8.000.000	8.585.549
Cộng	7.792.911.560	2.649.665.732	1.173.125.558	9.269.451.734

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.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.571.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	20.950.910
Các khoản trích trước khác	27.398.462	54.513.717
Cộng	1.619.487.305	1.646.602.560

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. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2015	01/01/2015
Kinh phí công đoàn	61.446.369	84.713.871
BHXH, BHYT, BHTN	2.833.161.740	2.477.930.355
Cổ tức phải trả	258.495	258.495
Thù lao Hội đồng quản trị	346.004.000	207.000.000
Lãi vay phải trả	19.362.786.041	15.622.419.912
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Huế	-	21.771.435
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Huế	-	415.587.296
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng	18.460.837.258	15.185.061.181
- Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng	901.948.783	-
Ông Võ Phi Hùng	1.532.900.290	-
Bà Trương Thị Tấn Anh	321.135.000	-
Phải trả khác	479.827.399	394.430.385
Cộng	24.937.519.334	18.786.753.018

b. Phải trả khác là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2015	01/01/2015
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc	1.532.900.290	-
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT	100.000.000	-
Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư	901.948.783	-
Cộng		2.534.849.073	-

20. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay ngắn hạn	12.073.452.950	17.589.578.002	12.073.452.950	17.589.578.002
- NH TMCP Công Thương VN- CN Huế	12.073.452.950	-	12.073.452.950	-
- Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà ĐN	-	17.589.578.002	-	17.589.578.002
Vay dài hạn đến hạn trả	27.266.780.758	-	2.450.295.326	24.816.485.432
- NH TMCP Đại Chúng VN- CN ĐN	24.816.485.432	-	-	24.816.485.432
- NH TMCP Quân Đội - CN Huế	1.450.295.326	-	1.450.295.326	-
- NH TMCP Công Thương VN- CN Huế	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Cộng	39.340.233.708	17.589.578.002	13.523.748.276	42.406.063.434

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 kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
Vay dài hạn				
- NH TMCP Đại Chúng VN - CN ĐN (i)	24.816.485.432	-	-	24.816.485.432
- NH TMCP Quân Đội - CN Huế	2.328.196.702	-	2.328.196.702	-
- NH TMCP Công Thương - CN Huế	1.500.000.000	-	1.500.000.000	-
Cộng	28.644.682.134	-	3.828.196.702	24.816.485.432
<i>Trong đó:</i>				
- Vay DH đến hạn trả trong vòng 1 năm	27.266.780.758			24.816.485.432
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.377.901.376			-

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (PVcombank) (trước đây có tên là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) theo hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2009 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Siêu thị và Cao ốc văn phòng tại số 2 Nguyễn Tri Phương, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, thời hạn vay của hợp đồng là 140 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất huy động vốn cá nhân 12 tháng bằng VND của PVcombank (Loại trả lãi cuối kỳ) + margin cho vay 0,22%/tháng, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của PVcombank tại đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay. Theo phụ lục hợp đồng tín dụng số PL16/05HDTĐ được ký kết vào ngày 19/07/2013 thì toàn bộ các khoản nợ vay sẽ được trả một lần duy nhất vào ngày 30/06/2015. Tuy nhiên, đến thời điểm 31/12/2015 thì Công ty vẫn chưa bố trí được nguồn vốn để thanh toán khoản vay này.

c. Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2015	01/01/2015
Vay ngắn hạn			-
Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư	17.589.578.002	-
Cộng		17.589.578.002	-

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)

21. 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 01/01/2014	60.000.000.000	4.073.894.109	(11.487.323.985)	52.586.570.124
Tăng trong kỳ	-	-	(10.733.737.915)	(10.733.737.915)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2014	60.000.000.000	4.073.894.109	(22.221.061.900)	41.852.832.209
Số dư tại 01/01/2015	60.000.000.000	4.073.894.109	(22.221.061.900)	41.852.832.209
Tăng trong kỳ	-	-	(4.887.695.442)	(4.887.695.442)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2015	60.000.000.000	4.073.894.109	(27.108.757.342)	36.965.136.767

b. Cổ phiếu

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.000.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	6.000.000	6.000.000
- 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 2015	Năm 2014
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(22.221.061.900)	(11.487.323.985)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(4.887.695.442)	(10.733.737.915)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	(27.108.757.342)	(22.221.061.900)

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. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

	Năm 2015	Năm 2014
Ngoại tệ các loại (USD)	558,72	558,47

23. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	20.252.711.454	4.528.423.728
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	2.326.761.818	-
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	3.558.058.104	3.653.407.909
Doanh thu từ hoạt động xây lắp	960.418.182	1.053.426.363
Doanh thu khác	133.016.363	98.181.818
Cộng	27.230.965.921	9.333.439.818

24. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015	Năm 2014
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	18.944.333.670	6.352.507.493
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	646.380.000	-
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	3.696.255.951	3.143.393.007
Giá vốn từ hoạt động xây lắp	973.651.051	1.122.739.703
Cộng	24.260.620.672	10.618.640.203

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.656.974	2.438.237
Lãi chênh lệch tỉ giá đánh giá lại cuối kỳ	287.691	189.305
Cộng	2.944.665	2.627.542

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. Chi phí tài chính

	Năm 2015	Năm 2014
Lãi tiền vay	1.502.633.475	1.629.351.568
Cộng	1.502.633.475	1.629.351.568

27. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

	Năm 2015	Năm 2014
Tiền lương và các khoản trích theo lương	823.092.024	362.811.552
Chi phí khấu hao tài sản cố định	216.340.104	216.340.104
Các khoản khác	468.847.893	164.815.486
Cộng	1.508.280.021	743.967.142

b. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Năm 2015	Năm 2014
Tiền lương và các khoản trích theo lương	1.427.826.064	1.024.580.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	67.685.063	163.607.498
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	1.818.656.545	827.768.654
Các khoản khác	1.282.245.290	2.911.873.348
Cộng	4.596.412.962	4.927.829.802

c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2015	Năm 2014
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	32.566.250	-
Cộng	32.566.250	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

28. Thu nhập khác

	Năm 2015	Năm 2014
Phạt vi phạm hợp đồng	47.834.410	-
Xử lý vật tư thừa sau kiểm kê	-	176.046.002
Các khoản khác	8.906.850	-
Cộng	56.741.260	176.046.002

29. Chi phí khác

	Năm 2015	Năm 2014
Dự án không được tiếp tục triển khai	-	1.766.443.917
Xử lý vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê	-	91.173.039
Xử lý vật tư, hàng hóa bị hỏng/hết hạn sử dụng	9.719.695	54.337.655
Phạt hành chính	26.125.000	28.806.000
Phạt chậm nộp bảo hiểm	-	385.301.951
Chi phí khác	12.685.396	-
Cộng	48.530.091	2.326.062.562

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2015	Năm 2014
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(4.593.259.125)	(10.733.737.915)
- Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.931.606.022)	(10.733.737.915)
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.338.346.897	-
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	201.837.309	4.355.003.839
- Điều chỉnh tăng	202.125.000	4.355.193.144
+ Chi hỗ trợ, miễn giảm, phạt hành chính	26.125.000	28.806.000
+ Chi phí dự phòng phải thu khó đòi chưa đủ hồ sơ	-	2.397.699.227
+ Chi phí dự án không được tiếp tục triển khai	-	1.766.443.917
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	176.000.000	162.244.000
- Điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	287.691	189.305
Tổng thu nhập chịu thuế	(4.391.421.816)	(6.378.544.771)
- Thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh	(5.729.768.713)	(6.378.544.771)
- Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	1.338.346.897	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	294.436.317	-
- Thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
- Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh bất động sản	294.436.317	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	294.436.317	-

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. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2015	Năm 2014
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(4.887.695.442)	(10.733.737.915)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(4.887.695.442)	(10.733.737.915)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.000.000	6.000.000
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	(815)	(1.789)

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015	Năm 2014
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.873.869.429	4.122.475.090
Chi phí nhân công	4.309.151.452	3.190.188.563
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.024.359.553	3.182.395.108
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.669.554.947	1.129.700.944
Chi phí khác bằng tiền	4.455.812.024	1.562.444.423
Cộng	30.332.747.405	13.187.204.128

33. 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, Ban Tổng Giám đốc xác định rằng Công ty hoạt động trong các lĩnh vực kinh doanh khác nhau trên địa bàn chính là Tỉnh Thừa Thiên Huế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Năm 2015

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động SX và bán bê tông VND	Hoạt động khách sạn, nhà hàng VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	960.418.182	20.252.711.454	3.558.058.104	2.326.761.818	133.016.363	27.230.965.921
Giá vốn	973.651.051	18.944.333.670	3.696.255.951	646.380.000	-	24.260.620.672
Tài sản cố định phân bổ	-	15.704.526.258	9.224.565.471	-	-	24.929.091.729
- Nguyên giá	-	27.969.176.102	16.238.028.902	-	-	44.207.205.004
- Hao mòn lũy kế	-	(12.264.649.844)	(7.013.463.431)	-	-	(19.278.113.275)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	204.795.371
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	1.087.710.836
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	(882.915.465)
Nợ phải thu	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	751.257.000	7.898.049.438	129.956.166	554.015.544	38.000.000	9.371.278.148
- Trả trước cho người bán	184.023.400	-	50.000.000	-	-	234.023.400
- Trả trước cho người bán về XD CB	-	-	-	-	-	1.507.253.711
Nợ phải trả	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.303.631.215	4.471.073.737	229.835.226	-	-	6.004.540.178
- Phải trả người bán về XD CB	-	-	-	-	-	5.377.328.095
- Người mua trả tiền trước	40.579.189	-	49.661.800	-	9.500.000	99.740.989

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)

Năm 2014

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động SX và bán bê tông VND	Hoạt động khách sạn, nhà hàng VND	Hoạt động bất động sản VND	Hoạt động khác VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	1.053.426.363	4.528.423.728	3.653.407.909	-	98.181.818	9.333.439.818
Giá vốn	1.122.739.703	6.352.507.493	3.143.393.007	-	-	10.618.640.203
Tài sản cố định phân bổ	-	18.348.197.466	9.282.768.753	-	-	27.630.966.219
- Nguyên giá	-	27.969.176.102	15.366.868.267	-	-	43.336.044.369
- Hao mòn lũy kế	-	(9.620.978.636)	(6.084.099.514)	-	-	(15.705.078.150)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	272.480.434
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	1.704.071.471
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	(1.431.591.037)
Nợ phải thu	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	753.921.000	5.656.300.338	215.722.558	554.015.544	30.000.000	7.209.959.440
- Trả trước cho người bán	184.023.400	-	-	-	-	184.023.400
- Trả trước cho người bán về XD CB	-	-	-	-	-	2.121.003.711
Nợ phải trả	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.547.631.215	3.600.722.424	181.696.694	-	-	5.330.050.333
- Phải trả người bán về XD CB	-	-	-	-	-	5.344.328.095
- Người mua trả tiền trước	606.447.189	-	43.161.800	-	9.500.000	659.108.989

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)

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 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 cũng như phân tích, dự báo để lựa chọn các thời điểm trả nợ thích hợp. 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. 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,...

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

31/12/2015	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	11.381.868.273	-	11.381.868.273
Chi phí phải trả	1.619.487.305	-	1.619.487.305
Vay và nợ thuê tài chính	42.406.063.434	-	42.406.063.434
Phải trả khác	22.042.911.225	-	22.042.911.225
Cộng	77.450.330.237	-	77.450.330.237

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)

01/01/2015	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	10.674.378.428	-	10.674.378.428
Chi phí phải trả	1.646.602.560	-	1.646.602.560
Vay và nợ thuê tài chính	39.340.233.708	1.377.901.376	40.718.135.084
Phải trả khác	16.224.108.792	-	16.224.108.792
Cộng	67.885.323.488	1.377.901.376	69.263.224.864

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

31/12/2015	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.355.441.887	-	1.355.441.887
Phải thu khách hàng	7.091.744.579	-	7.091.744.579
Phải thu khác	268.705.350	-	268.705.350
Cộng	8.715.891.816	-	8.715.891.816

01/01/2015	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	174.144.014	-	174.144.014
Phải thu khách hàng	4.912.859.621	-	4.912.859.621
Phải thu khác	50.614.415	-	50.614.415
Cộng	5.137.618.050	-	5.137.618.050

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

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

36. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

	Mối quan hệ
Công ty CP VLXD - XL và KD nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc

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

	Giao dịch	Năm 2015	Năm 2014
Công ty CP VLXD - XL và KD nhà Đà Nẵng	Vay tiền	17.589.578.002	-
	Lãi vay phát sinh	901.948.783	-
Ông Võ Phi Hùng	Mượn tiền	1.732.900.290	-
	Trả tiền mượn	200.000.000	-
Ông Nguyễn Đình Chiến	Mượn tiền	100.000.000	-

c. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

		Năm 2015	Năm 2014
Hội đồng quản trị	Thù lao	156.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc	Thu nhập	207.972.000	101.349.788

37. Số liệu so sánh

Là số liệu trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán bởi AAC. Một số chỉ tiêu năm trước trên Báo cáo tài chính đã được phân loại lại nhằm đảm bảo tính chất so sánh với các số liệu năm nay, phù hợp với quy định về lập Báo cáo tài chính tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể như sau:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	31/12/2014	01/01/2015 (Trình bày lại)
Các khoản phải thu khác	773.190.861	-
Phải thu ngắn hạn khác	-	3.256.505.942
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	29.000.920
Tài sản ngắn hạn khác	2.512.316.001	-



Tổng Giám đốc

Võ Phi Hùng

Huế, ngày 25 tháng 03 năm 2016

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly