



**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 hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Kiểm toán • Kế toán • Tư vấn Thuế - Tài chính • Giải pháp quản lý



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT**  
**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Tổng Giám đốc	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính hợp nhất	
• Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 30

## 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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/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.

Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2021: 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](http://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.

**Công ty con:** Công ty Cổ phần Đầu tư Route Inn Huế

- Địa chỉ: 09 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
- Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú.
- Tỷ lệ sở hữu: 99,06%.

### Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 79 người. Trong đó, cán bộ quản lý là 8 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 hợp nhất 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     |

### 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 |
| • Bà Nguyễn Thị Lan Dung | Kế toán trưởng | Bỏ nhiệm ngày 01/05/2017     |

### Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 đến lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

  
Tổng Giám đốc  
Võ Phi Hùng

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2022



## 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: 473/2022/BCKT-AAC

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Chủ 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 hợp nhất lập ngày 28/03/2022 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 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

1. Một số khoản nợ phải thu 15.043.784.749 đồng, nợ phải trả 1.329.887.042 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2021. Kiểm toán viên đã gửi thư xác nhận đến các đối tượng liên quan nhưng đến thời điểm hiện nay chúng tôi vẫn chưa nhận được sự phản hồi. Hạn chế này kiểm toán viên cũng không thể khắc phục được bằng các thủ tục kiểm toán thay thế. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản nợ nêu trên.

#### ■ 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

2. Tại ngày 31/12/2021, Công ty có một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán là 16.480.413.850 đồng. Trong đó đã bao gồm nợ gốc phải thu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng – Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng về cho vay là 4.232.678.200 đồng (xem mục (\*) của Thuyết minh số 8). Dựa trên các thông tin hiện có, kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để xác định khả năng thu hồi của các khoản nợ nêu trên. Lãi phải thu của khoản cho Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng – Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng vay nêu trên tại ngày 31/12/2021 là 2.128.158.800 đồng và lãi dự thu đã ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 là 365.361.000 đồng. Theo đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu của các khoản mục “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi”, “Doanh thu hoạt động tài chính” và ảnh hưởng của chúng (nếu có) đến các khoản mục khác của Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.
3. Như trình bày tại mục (i2) của Thuyết minh số 15, chi phí đầu tư dự án khai thác mỏ đá hiện được ghi nhận đến 31/12/2021 là 711.071.832 đồng. Theo thông tin từ phía Công ty, Nhà nước đã giao dự án khai thác mỏ đá cho doanh nghiệp khác và Công ty đang đàm phán với doanh nghiệp này để thu hồi lại chi phí giải tỏa đền bù mà Công ty đã bỏ ra. Kiểm toán viên chưa được cung cấp các tài liệu liên quan đến sự việc nêu trên; Theo đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về vấn đề này.

### 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại mục (\*) của Thuyết minh số 7 và số 19 về các khoản trả trước cho người bán (753.148.021 đồng) và chi phí phải trả (861.137.933 đồng) 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.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2018-010-1

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2022

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



**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2021

Mẫu số B 01 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư  
số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>42.110.695.306</b>	<b>38.625.517.980</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		223.996.745	1.322.223.852
1. Tiền	111	5	223.996.745	1.322.223.852
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		35.611.043.998	33.419.085.667
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	29.856.219.431	28.435.015.324
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.621.264.711	981.277.111
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.232.678.200	4.376.678.200
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	3.979.539.885	3.704.773.261
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(4.107.857.148)	(4.107.857.148)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		29.198.919	29.198.919
IV. Hàng tồn kho	140	11	4.558.939.483	2.513.626.891
1. Hàng tồn kho	141		4.558.939.483	2.513.626.891
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.716.715.080	1.370.581.570
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	767.212.988	544.092.583
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		949.502.092	826.488.987
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			<b>16.708.852.451</b>	<b>18.749.203.284</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.790.515.809	16.700.036.330
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	14.790.515.809	16.700.036.330
- Nguyên giá	222		50.747.868.244	50.747.868.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(35.957.352.435)	(34.047.831.914)
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		728.791.016	859.621.328
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	393.380.272	517.598.468
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		335.410.744	342.022.860
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>58.819.547.757</b>	<b>57.374.721.264</b>

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>29.805.388.209</b>	<b>26.282.153.732</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>29.453.239.109</b>	<b>25.455.103.732</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	19.373.322.230	14.696.677.930
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	56.679.734	53.220.734
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	18	2.176.588.187	2.771.827.106
4. Phải trả người lao động	314		411.281.679	480.428.794
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	882.088.843	904.006.899
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	5.969.478.436	4.078.142.269
7. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	320	21a	583.800.000	2.470.800.000
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>352.149.100</b>	<b>827.050.000</b>
1. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	338	21b	243.250.000	827.050.000
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		108.899.100	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>29.014.159.548</b>	<b>31.092.567.532</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>29.014.159.548</b>	<b>31.092.567.532</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	22	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	22	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(50.154.549.068)	(48.078.627.567)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(48.078.627.567)	(45.560.203.161)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(2.075.921.501)	(2.518.424.406)
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		94.814.507	97.300.990
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>430</b>		<b>58.819.547.757</b>	<b>57.374.721.264</b>



Nữ Phó Tổng Giám đốc  
Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

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

Mẫu số B 02 – DN/IN  
Ban hành theo Thông tư  
số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	55.349.946.082	48.920.869.997
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cc dịch vụ	10		55.349.946.082	48.920.869.997
4. Giá vốn hàng bán	11	25	53.011.334.205	47.223.436.041
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cc dịch vụ	20		<u>2.338.611.877</u>	<u>1.697.433.956</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	366.765.093	381.705.592
7. Chi phí tài chính	22	27	154.960.389	407.012.255
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		154.960.389	407.012.255
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	28	1.646.438.663	1.415.767.781
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	2.786.681.249	2.669.303.178
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(1.882.703.331)</u>	<u>(2.412.943.666)</u>
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	30	80.193.437	100.028.560
14. Lợi nhuận khác	40		<u>(80.193.437)</u>	<u>(100.028.560)</u>
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(1.962.896.768)</u>	<u>(2.512.972.226)</u>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		115.511.216	6.612.116
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(2.078.407.984)</u>	<u>(2.519.584.342)</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		(2.075.921.501)	(2.518.424.406)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(2.486.483)	(1.159.936)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	(277)	(336)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	(277)	(336)



Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B 03 – DN/HN  
Ban hành theo Thông tư  
số 202/2014/TT - BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(1.962.896.768)	(2.512.972.226)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13	1.909.520.521	2.284.022.862
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	26	(366.765.093)	(381.705.592)
- Chi phí lãi vay	06	27	154.960.389	407.012.255
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		(265.180.951)	(203.642.701)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.078.610.436)	1.216.168.947
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(2.045.312.592)	(391.591.222)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		5.892.053.433	(345.045.482)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(98.902.209)	792.498.287
- Tiền lãi vay đã trả	14	19,27	(176.878.445)	(411.704.086)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>1.227.168.800</b>	<b>656.683.743</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		144.000.000	204.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.404.093	2.211.592
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>145.404.093</b>	<b>206.211.592</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	21	-	3.774.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	21	(2.470.800.000)	(4.357.800.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(2.470.800.000)</b>	<b>(583.800.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(1.098.227.107)</b>	<b>279.095.335</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.322.223.852	1.043.128.517
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	<b>223.996.745</b>	<b>1.322.223.852</b>



Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

## 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.

**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 Cấu trúc doanh nghiệp

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con. Công ty con đã được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất này. Ngoài ra, không có công ty con nào bị loại khỏi quá trình hợp nhất.

Trong năm, Công ty không thực hiện tái cấu trúc.

**Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Route Inn Huế**

- Địa chỉ: 09 Lý Thường Kiệt, Phường Phú Nhuận, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
- Lĩnh vực kinh doanh: Dịch vụ khách sạn.
- Vốn điều lệ: 10.600.000.000 đồng.
- Vốn thực góp: 10.600.000.000 đồng.
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,06%.

## 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 vào 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày tuân thủ theo quy định của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

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

#### **4.1 Các nguyên tắc và phương pháp lập báo cáo tài chính hợp nhất**

##### **4.1.1 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con.

Công ty con là doanh nghiệp do Công ty kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của công ty này. Báo cáo tài chính của công ty con được hợp nhất trong báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày Công ty bắt đầu kiểm soát đến ngày kết thúc kiểm soát.

Các Báo cáo tài chính của Công ty và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa Công ty mẹ và Công ty con.

Các số dư, giao dịch nội bộ và các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và Công ty con với nhau bị loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

##### **4.1.2 Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

##### **4.1.3 Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày thành một chỉ tiêu riêng biệt thuộc phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Giá trị lợi ích cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất, gồm: Lợi ích cổ đông không kiểm soát tại ngày mua được xác định theo giá trị hợp lý tài sản thuần của công ty con tại ngày mua; lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua đến đầu kỳ báo cáo và lợi ích cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu phát sinh trong kỳ báo cáo. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được xác định căn cứ vào tỷ lệ lợi ích cổ đông không kiểm soát và lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty con và được trình bày là một chỉ tiêu riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

### **4.3 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, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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

### **4.5 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.

### **4.6 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### Khấu hao

Tài sản cố định hữu hình dùng cho sản xuất kinh doanh 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</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 45
Máy móc, thiết bị	6 – 15
Phương tiện vận tải	8 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	5 – 7

### 4.7 Tài sản cố định vô hình

#### Nguyên giá

Tài sản cố định vô hình được phân 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 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	Hết khấu hao

### 4.8 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.

### 4.9 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời ngoại trừ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

sao cho đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ nếu khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế.

### **4.10 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 năm tài chính.

### **4.11 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.

### **4.12 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 hoá 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 hoá 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 hoá 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.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

### **4.13 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.

### **4.14 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.
- 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

### **4.15 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.

### **4.16 Chi phí tài chính**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 4.17 Chi phí bán hàng và 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.

### 4.18 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 năm tài chính. 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 hợp nhất.

### 4.19 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 về cho vay, 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.

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

- Thuế giá trị gia tăng:
  - ✓ Áp dụng mức thuế suất 10% đối với dịch vụ lưu trú, ăn uống, sản phẩm bê tông thương phẩm,...
  - ✓ Đối với các hàng hóa và dịch vụ khác: Áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng thuế suất 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.21 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	71.612.674	134.585.664
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	152.384.071	1.187.638.188
<b>Cộng</b>	<b>223.996.745</b>	<b>1.322.223.852</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty Cổ phần Xây dựng S.TOWN	4.383.014.500	4.683.014.500
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Đông Anh	1.471.180.000	1.623.150.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Nam Kinh	1.242.597.500	344.005.000
Công ty TNHH Hiệp Thành	1.129.530.000	1.134.480.000
Các đối tượng khác	21.629.897.431	20.650.365.824
<b>Cộng</b>	<b>29.856.219.431</b>	<b>28.435.015.324</b>

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

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty TNHH Thanh Phương	200.000.000	-
Công ty Cổ phần VIWASEEN 6	559.272.422	559.272.422
Xí nghiệp xây lắp 1 - Nhà đoàn thể Thủy Vân	184.011.000	184.023.400
Cty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải Tiến Đạt Thành	400.000.000	-
Các đối tượng khác	277.981.289	237.981.289
<b>Cộng</b>	<b>1.621.264.711</b>	<b>981.277.111</b>

(\*) Trong tổng số các khoản trả trước cho người bán có 753.148.021 đồng đã tồn tại từ năm 2005.

### 8. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan) (*)	4.232.678.200	4.376.678.200
<b>Cộng</b>	<b>4.232.678.200</b>	<b>4.376.678.200</b>

(\*) Hỗ trợ cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng theo Hợp đồng hỗ trợ tài chính số 05/HTTC-2017 ngày 20/01/2017 và Phụ lục có liên quan. Hạn mức hỗ trợ là 6 tỷ đồng, lãi suất 8,5%/năm. Hiện nay, Công ty đang thu hồi dần nợ gốc vay bằng phương thức bù trừ với nợ phải trả cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng hàng năm về thuê xe. Lãi cho vay vẫn được hai bên thống nhất tính trên cơ sở số dư nợ thực tế với mức lãi suất đã thỏa thuận

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(8,5%/năm).

### 9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan) (*)	2.128.158.800	-	1.762.797.800	-
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	1.494.297.278	(55.454.808)	1.689.979.616	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	210.807.129	(66.338.919)	105.719.167	(66.338.919)
<b>Cộng</b>	<b>3.979.539.885</b>	<b>(268.070.405)</b>	<b>3.704.773.261</b>	<b>(268.070.405)</b>

(\*) Là lãi dự thu phát sinh từ các khoản cho Công ty CP Vật liệu Xây dựng – Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng vay. Xem Thuyết minh số 8.

### 10. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2021	01/01/2021
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn: - Trên 3 năm	(4.107.857.148)	(4.107.857.148)
<b>Cộng</b>	<b>(4.107.857.148)</b>	<b>(4.107.857.148)</b>

### 11. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.518.178.487	-	2.483.195.323	-
Công cụ, dụng cụ	35.454.756	-	22.931.502	-
Hàng hóa	5.306.240	-	7.500.066	-
<b>Cộng</b>	<b>4.558.939.483</b>	<b>-</b>	<b>2.513.626.891</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất tại 31/12/2021.
- Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo các nghĩa vụ nợ phải trả tại 31/12/2021.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 12. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí công cụ dụng cụ	364.003.847	308.976.927
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	307.435.168	82.814.092
Chi phí chờ phân bổ khác	95.773.973	152.301.564
<b>Cộng</b>	<b>767.212.988</b>	<b>544.092.583</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí công cụ dụng cụ	25.601.902	158.721.559
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	367.778.370	306.090.814
Các khoản chi phí khác	-	52.786.095
<b>Cộng</b>	<b>393.380.272</b>	<b>517.598.468</b>

### 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	17.018.694.582	18.789.788.469	14.815.553.193	123.832.000	50.747.868.244
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.018.694.582</b>	<b>18.789.788.469</b>	<b>14.815.553.193</b>	<b>123.832.000</b>	<b>50.747.868.244</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	7.231.798.011	14.537.981.644	12.154.220.259	123.832.000	34.047.831.914
Khấu hao trong năm	420.853.325	557.649.129	931.018.067	-	1.909.520.521
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.652.651.336</b>	<b>15.095.630.773</b>	<b>13.085.238.326</b>	<b>123.832.000</b>	<b>35.957.352.435</b>
Số đầu năm	9.786.896.571	4.251.806.825	2.661.332.934	-	16.700.036.330
<b>Số cuối năm</b>	<b>9.366.043.246</b>	<b>3.694.157.696</b>	<b>1.730.314.867</b>	<b>-</b>	<b>14.790.515.809</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 1.385.164.226 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 12.696.512.084 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 14. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2021 là phần mềm website đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 30.000.000 đồng.

### 15. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2021	01/01/2021
Dự án khu Massage - Khách sạn Heritage (i1)	478.473.794	478.473.794
Dự án khai thác mỏ đá (i2)	711.071.832	711.071.832
<b>Cộng</b>	<b>1.189.545.626</b>	<b>1.189.545.626</b>

(i1) Là chi phí ban đầu liên quan tới dự án mở rộng Khách sạn Heritage (tài sản cố định của Công ty con). Công ty sẽ bàn giao các chi phí này cho Công ty con khi dự án được triển khai lại.

(i2) Là chi phí giải tỏa, đền bù mỏ đá tại Hương Thọ, thị xã Hương Trà, Thừa Thiên Huế. Hiện nay, Nhà nước đã giao dự án khai thác mỏ đá cho doanh nghiệp khác và Công ty đang đàm phán với doanh nghiệp này để thu hồi lại chi phí giải tỏa, đền bù mà Công ty đã bỏ ra.

### 16. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Công ty TNHH Duy Thịnh	1.811.580.309	1.419.339.509
Công ty TNHH Thanh Phương	4.024.830.200	1.990.531.500
Cty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải Tiến Đạt Thành	2.134.727.654	900.023.000
Các đối tượng khác	6.391.912.872	5.376.512.726
<b>Cộng</b>	<b>19.373.322.230</b>	<b>14.696.677.930</b>

### 17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty TNHH Viettravel	38.161.800	38.161.800
Công ty CP Tài Việt 1-5	7.279.000	-
Các đối tượng khác	11.238.934	15.058.934
<b>Cộng</b>	<b>56.679.734</b>	<b>53.220.734</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 18. 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	-	1.578.988.490	911.751.667	1.281.243.452	-	1.209.496.705
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.180.029.762	954.198.126	1.180.029.762	-	954.198.126
Thuế thu nhập cá nhân	-	4.223.305	35.798.078	35.713.576	-	4.307.807
Thuế môn bài	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
Các loại thuế khác	-	8.585.549	67.119.391	67.119.391	-	8.585.549
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.771.827.106</b>	<b>1.976.867.262</b>	<b>2.572.106.181</b>	<b>-</b>	<b>2.176.588.187</b>

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

### 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
Chi phí trích trước cho các dự án (*)	861.137.933	861.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	20.950.910
Lãi vay dự trả	-	21.918.056
<b>Cộng</b>	<b>882.088.843</b>	<b>904.006.899</b>

(\*) Chi phí phải trả phát sinh từ trước năm 2005. Tuy nhiên, cho đến nay, nhà cung cấp vẫn chưa phát hành hóa đơn cho Công ty.

### 20. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
Kinh phí công đoàn	100.479.478	107.265.352
BHXH, BHYT, BHTN	329.866.712	186.465.451
Thù lao Hội đồng quản trị	439.004.000	439.004.000
Phải trả khác	5.100.128.246	3.345.407.466
<b>Cộng</b>	<b>5.969.478.436</b>	<b>4.078.142.269</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 21. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay ngắn hạn	1.887.000.000	-	1.887.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	1.887.000.000	-	1.887.000.000	-
Nợ 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
<b>Cộng</b>	<b>2.470.800.000</b>	<b>583.800.000</b>	<b>2.470.800.000</b>	<b>583.800.000</b>

#### 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	1.410.850.000	-	583.800.000	827.050.000
<b>Cộng</b>	<b>1.410.850.000</b>	<b>-</b>	<b>583.800.000</b>	<b>827.050.000</b>
<i>Trong đó:</i>				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	583.800.000			583.800.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>827.050.000</b>			<b>243.250.000</b>

Vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội - Chi nhánh Huế theo Hợp đồng tín dụng số 167/2018/HĐTDTDH-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 2.919.000.000 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

**22. 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
Số dư tại 01/01/2020	75.000.000.000	4.073.894.109	(45.560.203.161)
Tăng trong năm	-	-	(2.518.424.406)
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2020	<u>75.000.000.000</u>	<u>4.073.894.109</u>	<u>(48.078.627.567)</u>
Số dư tại 01/01/2021	75.000.000.000	4.073.894.109	(48.078.627.567)
Tăng trong năm	-	-	(2.075.921.501)
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	<u>75.000.000.000</u>	<u>4.073.894.109</u>	<u>(50.154.549.068)</u>

**b. Cổ phiếu**

	31/12/2021 Cổ phiếu	01/01/2021 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: 10.000VND		

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

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(48.078.627.567)	(45.560.203.161)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(2.075.921.501)	(2.518.424.406)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	<u>(50.154.549.068)</u>	<u>(48.078.627.567)</u>

**23. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**

**a. Ngoại tệ**

	31/12/2021	01/01/2021
Ngoại tệ các loại (USD)	558,72	558,72

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 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
Các đối tượng khác	479.874.767	Không còn khả năng thu hồi
Cộng	<u>615.266.704</u>	

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

	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	55.081.177.281	47.948.702.330
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	268.768.801	972.167.667
Cộng	<u>55.349.946.082</u>	<u>48.920.869.997</u>

### 25. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	50.866.551.353	44.287.201.709
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	2.144.782.852	2.936.234.332
Cộng	<u>53.011.334.205</u>	<u>47.223.436.041</u>

### 26. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	366.765.093	381.705.592
Cộng	<u>366.765.093</u>	<u>381.705.592</u>

### 27. Chi phí tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
Lãi tiền vay	154.960.389	407.012.255
Cộng	<u>154.960.389</u>	<u>407.012.255</u>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 28. Chi phí bán hàng

	Năm 2021	Năm 2020
Tiền lương và các khoản trích theo lương	836.543.252	721.733.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.988.144	95.988.144
Các khoản khác	713.907.267	598.045.766
<b>Cộng</b>	<b>1.646.438.663</b>	<b>1.415.767.781</b>

### 29. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021	Năm 2020
Tiền lương và các khoản trích theo lương	2.272.256.973	1.947.630.571
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	6.380.246	5.380.246
Các khoản khác	508.044.030	716.292.361
<b>Cộng</b>	<b>2.786.681.249</b>	<b>2.669.303.178</b>

### 30. Chi phí khác

	Năm 2021	Năm 2020
Phạt hành chính, chậm nộp thuế	80.193.437	100.028.560
<b>Cộng</b>	<b>80.193.437</b>	<b>100.028.560</b>

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

	Năm 2021	Năm 2020
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.962.896.768)	(2.512.972.226)
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	(497.362.644)	92.303.224
Điều chỉnh tăng	(497.362.644)	92.303.224
- Chi phí nộp phạt, truy thu thuế	80.193.437	100.028.560
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	-	25.335.246
- Chi phí dự phòng đầu tư vào công ty con	(544.495.499)	-
- Điều chỉnh chênh lệch khấu hao do hợp nhất	(33.060.582)	(33.060.582)
Điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(2.460.259.412)	(2.420.669.002)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**  
(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất)

**32. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2.075.921.501)	(2.518.424.406)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(2.075.921.501)	(2.518.424.406)
Số lượng CP phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	7.500.000	7.500.000
<b>Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(277)</b>	<b>(336)</b>

**33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021	Năm 2020
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.218.524.981	32.461.782.210
Chi phí nhân công	7.838.306.475	6.085.621.916
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.909.520.521	2.284.022.862
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.070.501.345	7.065.142.325
Chi phí khác bằng tiền	4.355.676.096	3.389.239.454
<b>Cộng</b>	<b>57.392.529.418</b>	<b>51.285.808.767</b>

**34. 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, Tổng Giám đốc đánh giá rằng việc ra các quyết định quan trọng của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào việc cung cấp sản phẩm và dịch vụ mà Công ty đang kinh doanh. Do đó trình bày báo cáo bộ phận chính yếu được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)**

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động sản xuất bề tổng		Hoạt động khách sạn, nhà hàng		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
Doanh thu	55.081.177.281	47.948.702.330	268.768.801	972.167.667	-	-	55.349.946.082	48.920.869.997
Giá vốn	50.866.551.353	44.287.201.709	2.144.782.852	2.936.234.332	-	-	53.011.334.205	47.223.436.041
Tài sản cố định phân bổ	7.588.883.368	9.111.770.824	7.201.632.441	7.588.265.506	-	-	14.790.515.809	16.700.036.330
- Nguyên giá	33.875.306.756	33.875.306.756	16.136.139.852	16.136.139.852	-	-	50.011.446.608	50.011.446.608
- Hao mòn lũy kế	(26.286.423.388)	(24.763.535.932)	(8.934.507.411)	(8.547.874.346)	-	-	(35.220.930.799)	(33.311.410.278)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	-	736.421.636	736.421.636
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-	(736.421.636)	(736.421.636)
<b>Hoạt động sản xuất bề tổng</b>								
	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Nợ phải thu	29.159.873.620	27.736.099.513	1.800.000	4.370.000	-	694.545.811	29.161.673.620	28.435.015.324
- Phải thu của khách hàng	640.000.000	-	-	-	-	184.023.400	640.000.000	184.023.400
- Trả trước cho người bán	-	-	-	-	-	797.253.711	-	797.253.711
- Trả trước cho người bán về XD CB	-	-	-	-	-	-	-	-
Nợ phải trả	13.323.013.597	8.477.278.602	28.481.406	85.004.441	-	972.767.692	13.351.495.003	9.535.050.735
- Phải trả người bán	-	-	-	-	-	5.161.627.195	-	5.161.627.195
- Phải trả người bán về XD CB	7.279.000	-	49.400.734	53.220.734	-	-	56.679.734	53.220.734
- Người mua trả tiền trước	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>								

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

### 35. Quản lý rủi ro

#### a. Quản lý rủi ro vốn

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

#### b. Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (rủi ro về lãi suất, rủi ro về tỷ giá và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

##### *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 Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

##### *Quản lý rủi ro về giá*

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu đầu vào. Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty đặc biệt chú ý đến rủi ro về giá nguyên vật liệu trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty lựa chọn những nhà cung cấp uy tín, quan hệ kinh doanh lâu năm và luôn yêu cầu được cung cấp những biến động về giá kịp thời nhất. Công ty còn tham khảo giá giữa các nhà cung cấp khác nhau để đảm bảo mua hàng với mức giá hợp lý nhất. Với chính sách quản lý về giá trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá nguyên vật liệu ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

#### **Quản lý rủi ro tín dụng**

Các khoản phải thu chủ yếu của Công ty là phải thu từ khách hàng mua bê tông và các khách hàng sử dụng dịch vụ khách sạn. Khách hàng mua bê tông chủ yếu là các khách hàng trong địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế và thường thanh toán ngay sau khi thực hiện xong hợp đồng. Đối với các đối tượng khách hàng mua bê tông mới, Công ty yêu cầu ứng trước mới cung cấp dịch vụ. Đối với khách hàng thuê phòng khách sạn thì phải thanh toán ngay sau khi chấm dứt thuê phòng. Công ty có rủi ro đối với một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và đang tích cực áp dụng các biện pháp để thu hồi.

#### **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:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

31/12/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	19.373.322.230	-	19.373.322.230
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Các khoản vay nợ	583.800.000	243.250.000	827.050.000
Phải trả khác	5.539.132.246	-	5.539.132.246
<b>Cộng</b>	<b>26.378.343.319</b>	<b>243.250.000</b>	<b>26.621.593.319</b>

01/01/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	14.696.677.930	-	14.696.677.930
Chi phí phải trả	904.006.899	-	904.006.899
Vay và nợ thuê tài chính	2.470.800.000	827.050.000	3.297.850.000
Phải trả khác	3.784.411.466	-	3.784.411.466
<b>Cộng</b>	<b>21.855.896.295</b>	<b>827.050.000</b>	<b>22.682.946.295</b>

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

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

31/12/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	223.996.745	-	223.996.745
Phải thu khách hàng	26.244.549.378	-	26.244.549.378
Phải thu về cho vay	4.232.678.200	-	4.232.678.200
Phải thu khác	2.272.627.010	-	2.272.627.010
<b>Cộng</b>	<b>32.973.851.333</b>	<b>-</b>	<b>32.973.851.333</b>

01/01/2021	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.322.223.852	-	1.322.223.852
Phải thu khách hàng	24.679.345.272	-	24.679.345.272
Phải thu về cho vay	4.376.678.200	-	4.376.678.200
Phải thu khác	1.802.178.048	-	1.802.178.048
<b>Cộng</b>	<b>32.180.425.372</b>	<b>-</b>	<b>32.180.425.372</b>

### 36. Thông tin với các bên liên quan

#### a. Bên liên quan

	Mối quan hệ
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Cùng Chủ tịch HĐQT



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Lãi phải thu	365.361.000	379.494.000
	Thuê xe	130.909.092	-

### 37. Thù lao HĐQT, lương Ban Tổng Giám đốc

	Giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
Ông Võ Phi Hùng	Tiền lương	463.080.950	457.507.000

### 38. Sự kiện quan trọng trong kỳ ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

### 40. Số liệu so sánh

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



Võ Phi Hùng

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly