CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC
Thành viên của PrimeGlobal

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Được quét bằng CamScanner

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Tổng Giám đốc 1 – 3

Báo cáo kiểm toán độc lập 4 – 5

Báo cáo tài chính

- Bảng cân đối kế toán 6 – 7
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 8
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 9
- Thuyết minh Báo cáo tài chính 10 – 27

Được quét bằng CamScanner

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên hệ thống giao dịch 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 31/12/2022:	*75.000.000.000 đồng.*

Trụ sở chính

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

Ngành nghề kinh doanh

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

Được quét bằng CamScanner

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính kế toán một cách hợp lý và thận trọng;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục;
- Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 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 Việt Nam, 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.

Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KD NHÀ THÀNH ĐẠT

Võ Phi Hùng

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Được quét bằng CamScanner

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: 549 /2023/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 28/03/2023 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 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Một số khoản nợ phải thu (8.527.995.140 đồng), nợ phải trả (6.394.471.777 đồng) chưa được đối chiếu tại thời điểm 31/12/2022. Kiểm toán viên đã gửi thư xác nhận nhưng không nhận được sự phản hồi từ phía các bên liên quan. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không thể cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp đối với các khoản phải thu, phải trả này. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về các khoản nợ nêu trên.

Được quét bằng CamScanner

2. Tại ngày 31/12/2022, Công ty có một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán là 15.412.269.276 đồng. Nếu căn cứ theo quy định của Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 thì dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập bổ sung là 14.274.689.276 đồng.

   Trong tổng số nợ phải thu nêu trên có 4.088.678.200 đồng là nợ gốc phải thu Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng – Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng về cho vay (xem mục (*) của Thuyết minh số 8), lãi cho vay tương ứng đã hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2022, năm 2021 lần lượt là 353.891.000 đồng và 365.361.000 đồng (số dư nợ lãi phải thu tại ngày 31/12/2022 là 2.482.049.800 đồng, tại ngày 01/01/2022 là 2.128.158.800 đồng). Việc ghi nhận khoản lãi dự thu trong khi nợ gốc đã quá hạn thanh toán, thuộc diện phải lập dự phòng là không đúng quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

3. Như trình bày tại mục (i2) của Thuyết minh số 15, chi phí đầu tư dự án khai thác mỏ đá hiện ghi nhận tại khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" đến ngày 31/12/2022 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 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 Việt Nam, 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.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh số 7 và số 20 về các khoản trả trước cho người bán (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.
2. Chúng tôi xin lưu ý đến vấn đề trình bày tại Thuyết minh số 3, Báo cáo tài chính đính kèm là Báo cáo tài chính năm 2022 của riêng Công ty mẹ. Báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 để người sử dụng có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC

Lâm Quang Tú – Phó Tổng Giám đốc	**Lê Hoàng Tố Uyên – Kiểm toán viên**
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1031-2023-010-1	*Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4866-2019-010-1*

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Được quét bằng CamScanner

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**38.690.382.091**	**42.097.581.496**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**459.403.046**	**210.882.935**
1. Tiền	111	5	459.403.046	210.882.935
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**32.636.489.290**	**35.611.043.998**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	26.700.475.325	29.856.219.431
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.582.724.711	1.621.264.711
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.088.678.200	4.232.678.200
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.343.269.283	3.979.539.885
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**	**4.076.497.506**	**4.558.939.483**
1. Hàng tồn kho	141		4.076.497.506	4.558.939.483
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.517.992.249**	**1.716.715.080**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	601.858.679	767.212.988
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		916.133.570	949.502.092
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**17.820.569.231**	**19.063.747.156**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**6.579.415.353**	**7.525.316.757**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	6.579.415.353	7.525.316.757
- Nguyên giá	*222*		*35.198.089.027*	*35.198.089.027*
- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(28.618.673.674)*	*(27.672.772.270)*
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**		**9.602.991.026**	**9.955.504.501**
1. Đầu tư vào công ty con	251	16	10.500.000.000	10.500.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(897.008.974)	(544.495.499)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**448.617.226**	**393.380.272**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	448.617.226	393.380.272
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**56.510.951.322**	**61.161.328.652**

Được quét bằng CamScanner

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**31.685.231.643**	**30.791.460.203**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**31.685.231.643**	**30.548.210.203**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	21.791.273.443	21.573.322.230
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	222.147.673	56.679.734
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	960.265.778	1.103.770.515
4. Phải trả người lao động	314		386.037.030	381.281.679
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	882.088.843	882.088.843
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	7.200.168.876	5.967.267.202
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22a	243.250.000	583.800.000
II. Nợ dài hạn	**330**		**-**	**243.250.000**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22b	-	243.250.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**24.825.719.679**	**30.369.868.449**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**23**	**24.825.719.679**	**30.369.868.449**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	23	75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*75.000.000.000*	*75.000.000.000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	23	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	23	(54.248.174.430)	(48.704.025.660)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(48.704.025.660)*	*(46.427.140.052)*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(5.544.148.770)*	*(2.276.885.608)*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**56.510.951.322**	**61.161.328.652**

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Võ Phi Hùng	Nguyễn Thị Lan Dung	Trần Thị Ly

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Được quét bằng CamScanner

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	25	51.836.764.609	55.349.946.082
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		51.836.764.609	55.349.946.082
4. Giá vốn hàng bán	11	26	52.964.917.701	52.918.585.644
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	**20**		**(1.128.153.092)**	**2.431.360.438**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	355.071.024	366.736.727
7. Chi phí tài chính	22	28	419.553.406	699.455.888
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*67.039.931*	*154.960.389*
8. Chi phí bán hàng	25	29	1.364.013.622	1.646.438.663
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	2.798.684.702	2.716.014.176
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**(5.355.333.798)**	**(2.263.811.562)**
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32	31	188.814.972	13.074.046
13. Lợi nhuận khác	**40**		**(188.814.972)**	**(13.074.046)**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**(5.544.148.770)**	**(2.276.885.608)**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		**(5.544.148.770)**	**(2.276.885.608)**

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Võ Phi Hùng	Nguyễn Thị Lan Dung	Trần Thị Ly

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Được quét bằng CamScanner

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**(5.544.148.770)**	**(2.276.885.608)**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	13,14	945.901.404	1.586.454.067
- Các khoản dự phòng	03		352.513.475	544.495.499
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(355.071.024)	(366.736.727)
- Chi phí lãi vay	06	28	67.039.931	154.960.389
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		**(4.533.764.984)**	**(357.712.380)**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.217.814.230	(2.078.610.436)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		482.441.977	(2.045.312.592)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.477.571.440	5.988.649.796
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		110.117.355	(98.902.209)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(67.039.931)	(176.878.445)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		**687.140.087**	**1.231.233.734**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		144.000.000	144.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.180.024	1.375.727
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**145.180.024**	**145.375.727**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	22	-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	22	(583.800.000)	(2.470.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		**(583.800.000)**	**(2.470.800.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		**248.520.111**	**(1.094.190.539)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	210.882.935	1.305.073.474
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	**459.403.046**	**210.882.935**

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Võ Phi Hùng	Nguyễn Thị Lan Dung	Trần Thị Ly

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Đặc điểm hoạt động

1.1 Khái quát chung

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

Công ty đã được chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu phổ thông trên hệ thống giao dịch 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 Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có công ty con; Theo các quy định hiện hành, Công ty cần lập đồng thời Báo cáo tài chính năm 2022 của riêng Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng Báo cáo nên đọc Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.2 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản cho vay

Các khoản phải thu về cho vay được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá gốc trừ đi dự phòng 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 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.

Đầu tư vào công ty con

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

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

Dự phòng

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

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

4.3 Các khoản nợ phải thu

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

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. 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.

4.4 Hàng tồn kho

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

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

Được quét bằng CamScanner

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)

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành hàng tồn kho và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.5 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

Nguyên giá bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí mà Công ty bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản cố định đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khấu hao

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
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

4.6 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

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

Được quét bằng CamScanner

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 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

4.11 Vốn chủ sở hữu

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

Được quét bằng CamScanner

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)

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có khả năng thu được các lợi ích kinh tế và có thể xác định được một cách chắc chắn, đồng thời thỏa mãn điều kiện sau:
  - ✓ Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi những rủi ro đáng kể và quyền sở hữu về sản phẩm đã được chuyển giao cho người mua và không còn khả năng đáng kể nào làm thay đổi quyết định của hai bên về giá bán hoặc khả năng trả lại hàng;
  - ✓ Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đã hoàn thành dịch vụ. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.
  - ✓ Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế;
  - ✓ Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức bằng cổ phiếu không được ghi nhận là doanh thu tài chính. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước đầu tư được hạch toán giảm giá trị khoản đầu tư.
- Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

4.13 Giá vốn hàng bán

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

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

4.14 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi 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.

Được quét bằng CamScanner

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)

4.16 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, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với dịch vụ lưu trú, ăn uống, sản phẩm bê tông thương phẩm,…

  Từ ngày 01/02/2022 đến ngày 31/12/2022 Công ty áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.19 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

Được quét bằng CamScanner

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)

5. Tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	100.220.032	67.451.674
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	359.183.014	143.431.261
Cộng	**459.403.046**	**210.882.935**

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Xây dựng S.TOWN	3.891.100.000	4.383.014.500
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Đông Anh	1.428.091.545	1.471.180.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Nam Kinh	998.377.500	1.242.597.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Hiệp Phát	921.520.000	-
Các đối tượng khác	19.461.386.280	22.759.427.431
Cộng	**26.700.475.325**	**29.856.219.431**

7. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
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	184.011.000
Các đối tượng khác	839.441.289	877.981.289
Cộng	**1.582.724.711**	**1.621.264.711**

(*) 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

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan) (*)	4.088.678.200	4.232.678.200
Cộng	**4.088.678.200**	**4.232.678.200**

(*) 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 (8,5%/năm).

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu bên liên quan (*)	2.482.049.800	-	2.128.158.800	-
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	1.513.081.238	(55.454.808)	1.494.297.278	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	201.861.567	(66.338.919)	210.807.129	(66.338.919)
Cộng	**4.343.269.283**	**(268.070.405)**	**3.979.539.885**	**(268.070.405)**

(*) Là lãi dự thu phát sinh từ giao dịch 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

	31/12/2022	01/01/2022
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn	*(4.107.857.148)*	*(4.107.857.148)*
- Từ 3 năm trở lên		
Cộng	**(4.107.857.148)**	**(4.107.857.148)**

11. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.059.100.338	-	4.518.178.487	-
Công cụ, dụng cụ	11.930.240	-	35.454.756	-
Hàng hóa	5.466.928	-	5.306.240	-
Cộng	**4.076.497.506**	**-**	**4.558.939.483**	**-**

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2022.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2022.

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu bên liên quan (*)	2.482.049.800	-	2.128.158.800	-
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	1.513.081.238	(55.454.808)	1.494.297.278	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	201.861.567	(66.338.919)	210.807.129	(66.338.919)
Cộng	**4.343.269.283**	**(268.070.405)**	**3.979.539.885**	**(268.070.405)**

(*) Là lãi dự thu phát sinh từ giao dịch 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

	31/12/2022	01/01/2022
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn		
- Từ 3 năm trở lên	*(4.107.857.148)*	*(4.107.857.148)*
Cộng	**(4.107.857.148)**	**(4.107.857.148)**

11. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.059.100.338	-	4.518.178.487	-
Công cụ, dụng cụ	11.930.240	-	35.454.756	-
Hàng hóa	5.466.928	-	5.306.240	-
Cộng	**4.076.497.506**	**-**	**4.558.939.483**	**-**

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2022.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2022.

Được quét bằng CamScanner

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)

12. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí công cụ, dụng cụ	270.866.297	364.003.847
Chi phí sửa chữa	220.698.978	307.435.168
Chi phí chờ phân bổ khác	110.293.404	95.773.973
Cộng	**601.858.679**	**767.212.988**

b. Dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí công cụ, dụng cụ	95.974.632	25.601.902
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	352.642.594	367.778.370
Cộng	**448.617.226**	**393.380.272**

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4.876.185.739	15.412.918.095	14.815.553.193	93.432.000	35.198.089.027
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**4.876.185.739**	**15.412.918.095**	**14.815.553.193**	**93.432.000**	**35.198.089.027**
Khấu hao					
Số đầu năm	2.726.239.454	11.767.862.490	13.085.238.326	93.432.000	27.672.772.270
Khấu hao trong năm	128.926.932	525.799.128	291.175.344	-	945.901.404
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	**2.855.166.386**	**12.293.661.618**	**13.376.413.670**	**93.432.000**	**28.618.673.674**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.149.946.285	3.645.055.605	1.730.314.867	-	7.525.316.757
Số cuối năm	**2.021.019.353**	**3.119.256.477**	**1.439.139.523**	-	**6.579.415.353**

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 1.023.360.072 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 12.729.678.695 đồng.
- Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý.
- Không có cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai.

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Tài sản cố định vô hình

TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2022 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

	31/12/2022	01/01/2022
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
Cộng	**1.189.545.626**	**1.189.545.626**

(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. Đầu tư vào Công ty con

		31/12/2022			01/01/2022	
	Tỷ lệ vốn	Số lượng cổ phần	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế	99,06%	1.050.000	10.500.000.000	(897.008.974)	10.500.000.000	(544.495.499)
Cộng		**1.050.000**	**10.500.000.000**	**(897.008.974)**	**10.500.000.000**	**(544.495.499)**

17. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Công ty TNHH Duy Thịnh	1.703.063.807	1.811.580.309
Công ty TNHH Thanh Phương	3.487.354.414	4.024.830.200
Cty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải Tiến Đạt Thành	2.103.753.355	2.134.727.654
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế (bên liên quan)	2.810.000.000	2.200.000.000
Các đối tượng khác	6.676.830.672	6.391.912.872
Cộng	**21.791.273.443**	**21.573.322.230**

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Viettravel	38.161.800	38.161.800
Công ty CP Xây dựng và Bảo trì Công trình giao thông 719	52.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Minh Phong	28.000.000	-
Các đối tượng khác	103.985.873	18.517.934
Cộng	**222.147.673**	**56.679.734**

19. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.090.877.159	70.263.318	218.860.248	942.280.229
Thuế thu nhập cá nhân	4.307.807	34.118.087	29.025.894	9.400.000
Thuế môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Các loại thuế khác	8.585.549	13.886.931	13.886.931	8.585.549
Cộng	**1.103.770.515**	**123.268.336**	**266.773.073**	**960.265.778**

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

20. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
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
Cộng	**882.088.843**	**882.088.843**

(*) Là các 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.

21. Phải trả khác ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Kinh phí công đoàn	115.623.949	100.479.478
BHXH, BHYT, BHTN	190.468.900	329.866.712
Thù lao Hội đồng quản trị	439.004.000	439.004.000
Phải trả khác	6.455.072.027	5.097.917.012
Cộng	**7.200.168.876**	**5.967.267.202**

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

22. Vay và nợ thuê tài chính

a. Ngắn hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn đến hạn trả	**583.800.000**	***243.250.000***	**583.800.000**	**243.250.000**
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	*583.800.000*	*243.250.000*	*583.800.000*	*243.250.000*
Cộng	**583.800.000**	**243.250.000**	**583.800.000**	**243.250.000**

b. Dài hạn

	Đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Cuối năm
Vay dài hạn				
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	*827.050.000*	-	*583.800.000*	*243.250.000*
Cộng	**827.050.000**	-	**583.800.000**	**243.250.000**
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 1 năm	583.800.000			243.250.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**243.250.000**			-

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.

23. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	75.000.000.000	4.073.894.109	(46.427.140.052)	32.646.754.057
Tăng trong năm	-	-	(2.276.885.608)	(2.276.885.608)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2021	75.000.000.000	4.073.894.109	(48.704.025.660)	30.369.868.449
Số dư tại 01/01/2022	75.000.000.000	4.073.894.109	(48.704.025.660)	30.369.868.449
Tăng trong năm	-	-	(5.544.148.770)	(5.544.148.770)
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2022	75.000.000.000	4.073.894.109	(54.248.174.430)	24.825.719.679

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.500.000	7.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	*7.500.000*	*7.500.000*
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	7.500.000
- Cổ phiếu phổ thông	*7.500.000*	*7.500.000*
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND

c. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(48.704.025.660)	(46.427.140.052)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(5.544.148.770)	(2.276.885.608)
Phân phối lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	**(54.248.174.430)**	**(48.704.025.660)**

24. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ

	31/12/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại (USD)	120,00	558,72

b. Nợ khó đòi đã xử lý

	VND	Nguyên nhân xóa nợ
Bà Dương Trà Mi	135.391.937	Không còn khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	479.874.767	Không còn khả năng thu hồi
Cộng	**615.266.704**	

25. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	50.317.851.847	55.081.177.281
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	1.518.912.762	268.768.801
Cộng	**51.836.764.609**	**55.349.946.082**

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

26. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	50.278.695.686	50.866.551.353
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	2.686.222.015	2.052.034.291
Cộng	**52.964.917.701**	**52.918.585.644**

27. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	355.071.024	366.736.727
Cộng	**355.071.024**	**366.736.727**

28. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền vay	67.039.931	154.960.389
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	352.513.475	544.495.499
Cộng	**419.553.406**	**699.455.888**

29. Chi phí bán hàng

	Năm 2022	Năm 2021
Tiền lương và các khoản trích theo lương	752.372.411	836.543.252
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.988.144	95.988.144
Các khoản khác	515.653.067	713.907.267
Cộng	**1.364.013.622**	**1.646.438.663**

30. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
Tiền lương và các khoản trích theo lương	2.213.826.454	2.212.256.973
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	5.000.000	6.380.246
Các khoản khác	579.858.248	497.376.957
Cộng	**2.798.684.702**	**2.716.014.176**

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. Chi phí khác

	Năm 2022	Năm 2021
Phạt hành chính	188.814.972	13.074.046
Cộng	188.814.972	13.074.046

32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(5.544.148.770)	(2.276.885.608)
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	188.814.972	13.074.046
- Điều chỉnh tăng	188.814.972	13.074.046
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế GTGT	*188.814.972*	*13.074.046*
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	-	-
- Điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(5.355.333.798)	(2.263.811.562)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-

33. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	41.648.618.255	41.218.524.981
Chi phí nhân công	7.355.145.321	7.778.306.475
Chi phí khấu hao tài sản cố định	945.901.404	1.586.454.067
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.257.979.114	2.059.834.272
Chi phí khác bằng tiền	4.914.654.614	4.585.993.989
Cộng	57.122.298.708	57.229.113.784

34. Quản lý rủi ro

a. Quản lý rủi ro vốn

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

b. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về lãi suất

Được quét bằng CamScanner

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)

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 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 kiểm soát được.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của nguyên vật liệu. Để quản lý rủi ro này, công ty thường xuyên phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường, tìm hiểu và khảo sát giá cả nguyên vật liệu để có thể mua được với giá có lợi cho mục đích của công ty.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Để quản lý rủi ro tín dụng, công ty định kỳ tiến hành đối chiếu công nợ khách hàng và đánh giá rủi ro thu hồi công nợ, đôn đốc thu hồi công nợ và lập dự 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 nhàn rỗi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,…

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	21.791.273.443	-	21.791.273.443
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Vay và nợ thuê tài chính	243.250.000	-	243.250.000
Phải trả khác	6.894.076.027	-	6.894.076.027
Cộng	**29.810.688.313**	**-**	**29.810.688.313**

01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	21.573.322.230	-	21.573.322.230
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Vay và nợ thuê tài chính	583.800.000	243.250.000	827.050.000
Phải trả khác	5.536.921.012	-	5.536.921.012
Cộng	**28.576.132.085**	**243.250.000**	**28.819.382.085**

Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro thanh khoản của Công ty ở mức kiểm soát được và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn cũng như tìm kiếm sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	459.403.046	-	459.403.046
Phải thu khách hàng	23.088.805.272	-	23.088.805.272
Phải thu về cho vay	4.088.678.200	-	4.088.678.200
Phải thu khác	2.617.572.448	-	2.617.572.448
Cộng	**30.254.458.966**	**-**	**30.254.458.966**

01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	210.882.935	-	210.882.935
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
Cộng	**32.960.737.523**	**-**	**32.960.737.523**

35. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

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

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

	Giao dịch	Năm 2022	Năm 2021
Công ty CP Đầu tư Route Inn Huế	Thuê tài sản	1.200.000.000	1.200.000.000
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Lãi phải thu	353.891.000	365.361.000
	Thuê xe	133.131.312	130.909.092

c. Thù lao của HĐQT

Trong năm 2022, Công ty không trích thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát

Được quét bằng CamScanner

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

d. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

	Chức vụ	Năm 2022	Năm 2021
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc	395.151.500	463.080.950
Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Kế toán trưởng	164.691.823	164.702.888

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

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

37. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi AAC.

Tổng Giám đốc	Kế toán trưởng	Người lập biểu
Võ Phi Hùng	Nguyễn Thị Lan Dung	Trần Thị Ly

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT
DN: C=VN, S=THỪA THIÊN HUẾ, L=Huế, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ THÀNH ĐẠT, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3300365310
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2023.03.28 14:08:10+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

Được quét bằng CamScanner