



**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 31/12/2023**



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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 31/12/2023 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 31/12/2023: 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)

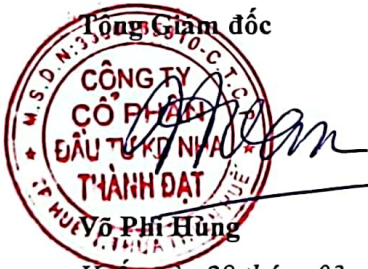
### Ngành nghề kinh doanh

- 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)

- 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 31/12/2023 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 Việt Nam, 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.



Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2024



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP 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: 579/2024/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 hợp nhất lập ngày 28/03/2024 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 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 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 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

- Một số khoản nợ phải thu (10.413.840.735 đồng), nợ phải trả (7.081.407.169 đồng) chưa được đối chiếu tại thời điểm 31/12/2023. 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.

2. Kiểm toán viên không được tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho tại ngày 31/12/2023. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không thể cung cấp đầy đủ bằng chứng thích hợp đối với khoản mục này. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về giá trị hàng tồn kho 3.711.528.336 đồng tại ngày kết thúc niên độ kế toán.
3. Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi của một số khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán (có giá trị tại ngày 31/12/2023 là 14.596.704.672 đồng). 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. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu của khoản mục “Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi” và ảnh hưởng của nó đến các khoản mục khác của Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.
4. 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 31/12/2023 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 31/12/2023 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 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 hợp nhất.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại mục (\*) của Thuyết minh số 7 và số 18 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.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>36.853.163.850</b>	<b>38.727.087.757</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>592.888.475</b>	<b>472.106.036</b>
1. Tiền	111	5	592.888.475	472.106.036
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>30.690.657.063</b>	<b>32.636.489.290</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	24.938.306.530	26.700.475.325
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.182.724.711	1.582.724.711
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	4.028.678.200	4.088.678.200
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	4.619.605.851	4.343.269.283
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
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>11</b>	<b>3.711.528.336</b>	<b>4.076.497.506</b>
1. Hàng tồn kho	141		3.711.528.336	4.076.497.506
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.858.089.976</b>	<b>1.541.994.925</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12a	882.477.919	601.858.679
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		974.231.603	938.755.792
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	1.380.454	1.380.454
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>			<b>14.235.645.874</b>	<b>15.766.287.209</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.267.177.998</b>	<b>13.521.547.951</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	12.267.177.998	13.521.547.951
- Nguyên giá	222		50.747.868.244	50.747.868.244
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(38.480.690.246)	(37.226.320.293)
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.467.323.404</b>	<b>1.467.323.404</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	1.467.323.404	1.467.323.404
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>501.144.472</b>	<b>777.415.854</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12b	181.877.541	448.617.226
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		319.266.931	328.798.628
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>51.088.809.724</b>	<b>54.493.374.966</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>C. Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>33.584.108.157</b>	<b>31.070.763.487</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>33.373.745.611</b>	<b>30.891.361.692</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	21.743.689.554	18.986.673.443
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		667.089.872	222.147.673
3. Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	313	17	4.044.991.135	2.932.281.265
4. Phải trả người lao động	314		400.535.542	422.037.030
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	882.088.843	882.088.843
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	5.635.350.665	7.202.883.438
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	243.250.000
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>210.362.546</b>	<b>179.401.795</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		210.362.546	179.401.795
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>17.504.701.567</b>	<b>23.422.611.479</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>17.504.701.567</b>	<b>23.422.611.479</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	20	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	20	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	20	(61.659.175.622)	(55.742.739.981)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(55.742.739.981)	(50.154.549.068)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(5.916.435.641)	(5.588.190.913)
4. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		89.983.080	91.457.351
<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>51.088.809.724</b>	<b>54.493.374.966</b>



Võ Phi Hùng

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

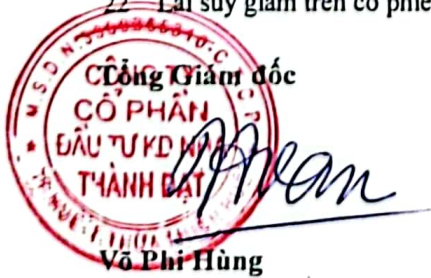
Người lập biểu

Trần Thị Ly

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG  
KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B 02 – 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 2023 VND	Năm 2022 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	50.441.339.361	51.836.764.609
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cc dịch vụ	10		50.441.339.361	51.836.764.609
4. Giá vốn hàng bán	11	23	52.583.968.446	53.079.582.301
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cc dịch vụ	20		<u>(2.142.629.085)</u>	<u>(1.242.817.692)</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	344.884.715	355.109.724
7. Chi phí tài chính	22	25	9.048.569	67.039.931
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.048.569	67.039.931
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	26	883.907.287	1.364.013.622
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3.031.403.900	2.843.237.530
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(5.722.104.126)</u>	<u>(5.161.999.051)</u>
12. Thu nhập khác	31		43.670.822	-
13. Chi phí khác	32	28	198.984.160	352.434.207
14. Lợi nhuận khác	40		<u>(155.313.338)</u>	<u>(352.434.207)</u>
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(5.877.417.464)</u>	<u>(5.514.433.258)</u>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		40.492.448	77.114.811
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(5.917.909.912)</u>	<u>(5.591.548.069)</u>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61		(5.916.435.641)	(5.588.190.913)
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(1.474.271)	(3.357.156)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	(789)	(745)
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	30	(789)	(745)



Võ Phi Hùng

Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

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 31/12/2023

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 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(5.877.417.464)	(5.514.433.258)
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	13	1.254.369.953	1.268.967.858
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	24	(344.573.329)	(355.109.724)
- Chi phí lãi vay	06	25	9.048.569	67.039.931
<b>3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>(4.958.572.271)</b>	<b>(4.533.535.193)</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		2.194.053.516	3.193.811.554
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		364.969.170	482.441.977
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		2.725.633.919	1.500.894.805
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.879.555)	110.117.355
- Tiền lãi vay đã trả	14	18,25	(9.048.569)	(67.039.931)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>303.156.210</b>	<b>686.690.567</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		60.000.000	144.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		876.229	1.218.724
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>60.876.229</b>	<b>145.218.724</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(243.250.000)	(583.800.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(243.250.000)</b>	<b>(583.800.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>120.782.439</b>	<b>248.109.291</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	472.106.036	223.996.745
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>592.888.475</b>	<b>472.106.036</b>



Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2023

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 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.

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 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 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.

### 4.5 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>Loai 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 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 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>Loai 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 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.



## **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,...
  - Từ ngày 01/07/2023 đến ngày 31/12/2023 Công ty áp dụng mức thuế suất 8% theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/06/2023 của Chính phủ.
  - ✓ Đối với các hàng hóa và dịch vụ khác: Áp dụng mức thuế suất theo qui 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.

**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)

**4.21 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.

Đơn vị tính: VND

**5. Tiền**

	31/12/2023	01/01/2023
Tiền mặt	168.879.986	104.381.032
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	424.008.489	367.725.004
<b>Cộng</b>	<b>592.888.475</b>	<b>472.106.036</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty Cổ phần Xây dựng S.TOWN	3.841.100.000	3.891.100.000
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Đông Anh	1.228.091.545	1.428.091.545
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Nam Kinh	949.040.500	998.377.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Hiệp Phát	723.170.000	921.520.000
Các đối tượng khác	18.196.904.485	19.461.386.280
<b>Cộng</b>	<b>24.938.306.530</b>	<b>26.700.475.325</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
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	439.441.289	839.441.289
<b>Cộng</b>	<b>1.182.724.711</b>	<b>1.582.724.711</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**

	31/12/2023	01/01/2023
Công ty CP Vật liệu Xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng (Bên liên quan) (*)	4.028.678.200	4.088.678.200
<b>Cộng</b>	<b>4.028.678.200</b>	<b>4.088.678.200</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)

(\*) 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 thuế 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).

### 9. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	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) (*)	2.825.746.900	-	2.482.049.800	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An Viwaseen	146.276.678	(146.276.678)	146.276.678	(146.276.678)
Tam ứng	1.485.555.709	(55.454.808)	1.513.081.238	(55.454.808)
Các khoản phải thu khác	162.026.564	(66.338.919)	201.861.567	(66.338.919)
<b>Cộng</b>	<b>4.619.605.851</b>	<b>(268.070.405)</b>	<b>4.343.269.283</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

	31/12/2023	01/01/2023
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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.691.643.140	-	4.059.100.338	-
Công cụ, dụng cụ	13.883.506	-	11.930.240	-
Hàng hóa	6.001.690	-	5.466.928	-
<b>Cộng</b>	<b>3.711.528.336</b>	<b>-</b>	<b>4.076.497.506</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất tại 31/12/2023.
- Không có hàng tồn kho cầm cố, thế chấp để đảm bảo các nghĩa vụ nợ phải trả tại 31/12/2023.

## 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

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí công cụ dụng cụ	326.671.569	270.866.297
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	555.806.350	220.698.978
Chi phí chờ phân bổ khác	-	110.293.404
<b>Cộng</b>	<b>882.477.919</b>	<b>601.858.679</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2023	01/01/2023
Chi phí công cụ dụng cụ	105.431.291	95.974.632
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	76.446.250	352.642.594
<b>Cộng</b>	<b>181.877.541</b>	<b>448.617.226</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	8.072.794.721	15.653.279.902	13.376.413.670	123.832.000	37.226.320.293
Khấu hao trong năm	420.143.385	543.051.224	291.175.344	-	1.254.369.953
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.492.938.106</b>	<b>16.196.331.126</b>	<b>13.667.589.014</b>	<b>123.832.000</b>	<b>38.480.690.246</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	8.945.899.861	3.136.508.567	1.439.139.523	-	13.521.547.951
<b>Số cuối năm</b>	<b>8.525.756.476</b>	<b>2.593.457.343</b>	<b>1.147.964.179</b>	<b>-</b>	<b>12.267.177.998</b>

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình được dùng để cầm cố, thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là 953.424.722 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 12.729.678.695 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 31/12/2023 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

	31/12/2023	01/01/2023
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
Xây dựng cơ bản khác	277.777.778	277.777.778
<b>Cộng</b>	<b>1.467.323.404</b>	<b>1.467.323.404</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

	31/12/2023	01/01/2023
Tổng Công ty Xây dựng Số 1	5.010.271.195	5.010.271.195
Công ty TNHH Duy Thịnh	2.890.437.739	1.703.063.807
Công ty TNHH Thanh Phương	1.696.139.314	3.487.354.414
Cty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải Tiến Đạt Thành	2.406.739.682	2.103.753.355
Công ty TNHH Xây dựng Vận tải Mong Thượng	2.362.547.024	-
Các đối tượng khác	7.377.554.600	6.682.230.672
<b>Cộng</b>	<b>21.743.689.554</b>	<b>18.986.673.443</b>

Trong đó phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan  
Mỗi quan hệ

		31/12/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Chung quản lý chủ chốt	1.880.000.000	1.550.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.880.000.000</b>	<b>1.550.000.000</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)

### 17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm	
	Phải thu	Phải trả			Phải thu	Phải trả
Thuế giá trị gia tăng	1.380.454	942.280.229	387.435.949	258.015.203	1.380.454	1.071.700.975
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.808.396.252	991.598.146	-	-	2.799.994.398
Thuế thu nhập cá nhân	-	9.400.000	28.084.591	30.884.591	-	6.600.000
Thuế môn bài	-	-	8.000.000	8.000.000	-	-
Các loại thuế khác	-	172.204.784	7.980.672	13.489.694	-	166.695.762
						-
<b>Cộng</b>	<b>1.380.454</b>	<b>2.932.281.265</b>	<b>1.423.099.358</b>	<b>310.389.488</b>	<b>1.380.454</b>	<b>4.044.991.135</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.

### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2023	01/01/2023
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
<b>Cộng</b>	<b>882.088.843</b>	<b>882.088.843</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.

### 19. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2023	01/01/2023
Kinh phí công đoàn	145.578.909	115.623.949
BHXH, BHYT, BHTN	255.625.500	190.468.900
Thủ lao Hội đồng quản trị	439.004.000	439.004.000
Phải trả khác	4.795.142.256	6.457.786.589
<b>Cộng</b>	<b>5.635.350.665</b>	<b>7.202.883.438</b>

Trong đó phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
Ông Võ Phi Hùng (*)	Tổng Giám đốc	4.130.002.553	5.436.861.044
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT	40.000.000	40.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Chung quản lý chủ chốt	200.000.000	200.000.000
<b>Cộng</b>		<b>4.370.002.553</b>	<b>5.676.861.044</b>

(\*) Đây là khoản ông Võ Phi Hùng hỗ trợ tiền cho Công ty theo hợp đồng hỗ trợ tài chính ngày 02/01/2023, hạn mức cho hỗ trợ là 4.000.000.000 đồng, lãi suất 0%/năm. Thời hạn hỗ trợ tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2024.

## 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)

### 20. 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 01/01/2022	75.000.000.000	4.073.894.109	(50.154.549.068)
Tăng trong năm	-	-	(5.588.190.913)
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>4.073.894.109</b>	<b>(55.742.739.981)</b>
Số dư tại 01/01/2023	75.000.000.000	4.073.894.109	(55.742.739.981)
Tăng trong năm	-	-	(5.916.435.641)
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>4.073.894.109</b>	<b>(61.659.175.622)</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 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 2023	Năm 2022
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(55.742.739.981)	(50.154.549.068)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(5.916.435.641)	(5.588.190.913)
Phân phối lợi nhuận	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>(61.659.175.622)</b>	<b>(55.742.739.981)</b>

### 21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

#### a. Ngoại tệ

	31/12/2023	01/01/2023
Ngoại tệ các loại (USD)	-	120,00



## 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
<b>Cộng</b>	<b>615.266.704</b>	

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

	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	49.284.020.783	50.317.851.847
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	1.157.318.578	1.518.912.762
<b>Cộng</b>	<b>50.441.339.361</b>	<b>51.836.764.609</b>

### 23. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	49.884.073.427	50.278.695.686
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	2.699.895.019	2.800.886.615
<b>Cộng</b>	<b>52.583.968.446</b>	<b>53.079.582.301</b>

### 24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	344.573.329	355.109.724
Doanh thu hoạt động tài chính khác	311.386	-
<b>Cộng</b>	<b>344.884.715</b>	<b>355.109.724</b>

### 25. Chi phí tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền vay	9.048.569	67.039.931
<b>Cộng</b>	<b>9.048.569</b>	<b>67.039.931</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)

**26. Chi phí bán hàng**

	Năm 2023	Năm 2022
Tiền lương và các khoản trích theo lương	668.904.035	752.372.411
Chi phí khấu hao tài sản cố định	95.988.144	95.988.144
Các khoản khác	119.015.108	515.653.067
<b>Cộng</b>	<b>883.907.287</b>	<b>1.364.013.622</b>

**27. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023	Năm 2022
Tiền lương và các khoản trích theo lương	2.308.736.497	2.250.329.782
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	5.000.000	5.000.000
Các khoản khác	717.667.403	587.907.748
<b>Cộng</b>	<b>3.031.403.900</b>	<b>2.843.237.530</b>

**28. Chi phí khác**

	Năm 2023	Năm 2022
Phạt hành chính, chậm nộp thuế, chậm nộp BHXH	9.023.126	352.434.207
Thuế GTGT của các đơn vị rủi ro thuế	189.961.034	-
<b>Cộng</b>	<b>198.984.160</b>	<b>352.434.207</b>

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

	Năm 2023	Năm 2022
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.916.435.641)	(5.588.190.913)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	(5.916.435.641)	(5.588.190.913)
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>(789)</b>	<b>(745)</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)

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

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.863.186.111	41.648.618.255
Chi phí nhân công	7.453.628.972	7.391.648.649
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.254.369.953	1.268.967.858
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.555.965.183	2.266.028.614
Chi phí khác bằng tiền	5.572.129.414	4.706.252.760
<b>Cộng</b>	<b>57.699.279.633</b>	<b>57.281.516.136</b>

### 31. 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 bê tông		Hoạt động khách sạn, nhà hàng		Tổng cộng	
	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2022
Doanh thu	49.284.020.783	50.317.851.847	1.157.318.578	1.518.912.762	50.441.339.361	51.836.764.609
Giá vốn	49.884.073.427	50.278.695.686	2.699.895.019	2.800.886.615	52.583.968.446	53.079.582.301
Tài sản cố định phân bổ	7.525.316.757	7.588.883.368	4.741.861.241	5.996.231.194	12.267.177.998	13.521.547.951
- 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	(26.349.989.999)	(26.349.989.999)	(11.394.278.611)	(10.139.908.658)	(37.744.268.610)	(36.489.898.657)
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 bê tông</b>						
<b>Hoạt động khách sạn, nhà hàng</b>						
<b>Tổng cộng</b>						
Nợ phải thu	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
- Phải thu của khách hàng	24.936.556.530	26.693.975.325	1.750.000	6.500.000	24.938.306.530	26.700.475.325
- Trả trước cho người bán	1.182.724.711	1.582.724.711	-	-	1.182.724.711	1.582.724.711
Nợ phải trả	21.706.370.394	18.964.520.523	37.319.160	22.152.920	21.743.689.554	18.986.673.443
- Phải trả người bán	655.140.938	172.686.939	11.948.934	49.460.734	667.089.872	222.147.673
- Người mua trả tiền trước						

## 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. 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 nhân rồi, tận dụng được tín dụng từ khách hàng và đối tác, chủ động kiểm soát các khoản nợ đến hạn, sắp đến hạn trong sự tương quan với tài sản đến hạn và nguồn thu có thể tạo ra trong thời kỳ đó,...

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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)

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

31/12/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	21.743.689.554	-	21.743.689.554
Chi phí phải trả	882.088.843	-	882.088.843
Phải trả khác	5.234.146.256	-	5.234.146.256
<b>Cộng</b>	<b>27.859.924.653</b>	<b>-</b>	<b>27.859.924.653</b>

01/01/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	18.986.673.443	-	18.986.673.443
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	6.896.790.589	-	6.896.790.589
<b>Cộng</b>	<b>27.008.802.875</b>	<b>-</b>	<b>27.008.802.875</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:

31/12/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	592.888.475	-	592.888.475
Phải thu khách hàng	21.326.636.477	-	21.326.636.477
Phải thu về cho vay	4.028.678.200	-	4.028.678.200
Phải thu khác	2.921.434.545	-	2.921.434.545
<b>Cộng</b>	<b>28.869.637.697</b>	<b>-</b>	<b>28.869.637.697</b>

01/01/2023	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	472.106.036	-	472.106.036
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
<b>Cộng</b>	<b>30.267.161.956</b>	<b>-</b>	<b>30.267.161.956</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)

### 33. 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	Cổ đông lớn và có chung Chủ tịch HĐQT
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Chung quản lý chủ chốt
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT

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

	Giao dịch	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Vật liệu xây dựng - Xây lắp và Kinh doanh nhà Đà Nẵng	Lãi phải thu	343.697.100	353.891.000
	Thuê xe	-	133.131.312
Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ 68	Thuê xe	991.919.193	1.166.666.666
	Mượn tiền	-	200.000.000
Ông Võ Phi Hùng	Mượn tiền	1.239.827.000	2.300.000.000
	Trả tiền	2.546.685.491	1.462.741.382

#### c. Thù lao của HĐQT

Trong năm 2023, Công ty không trích thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát.

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

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
Ông Võ Phi Hùng	Tổng giám đốc	394.476.000	395.151.500
Bà Nguyễn Thị Lan Dung	Kế toán trưởng	171.937.005	164.691.823

### 34. 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.

## 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. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được kiểm toán bởi AAC.



Huế, ngày 28 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

