



**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 31/12/2016**

MỤC LỤC	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 – 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 – 5
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	6 – 7
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 31

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

### 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 chính thức giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

*Vốn điều lệ: 75.000.000.000 đồng.*

*Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2016: 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) 054.3813699
- Fax: (84) 054.3813839
- Website: [www.thanhdathouse.com.vn](http://www.thanhdathouse.com.vn)

### Ngành nghề kinh doanh chính

- 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;

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

### **Nhân sự**

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm tài chính và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

### **Hội đồng quản trị**

- |                         |            |  |
|-------------------------|------------|--|
| • Ông Nguyễn Đình Chiến | Chủ tịch   | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016                               |
| • Ông Nguyễn Khắc Toàn  | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016                               |
| • Ông Võ Phi Hùng       | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016                               |
| • Ông Nguyễn Ngọc Bích  | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016                               |
| • Ông Nguyễn Văn Tường  | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016                                   |
| • Ông Ngô Văn Sướng     | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2011<br>Miễn nhiệm ngày 22/04/2016 |

### **Ban Kiểm soát**

- |                          |            |  |
|--------------------------|------------|--|
| • Bà Lê Thị Quý Hương    | Trưởng ban | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016                                   |
| • Ông Trần Ngọc Bình     | Trưởng ban | Bổ nhiệm lại ngày 01/10/2015<br>Miễn nhiệm ngày 22/04/2016 |
| • Bà Huỳnh Thị Bích Nhân | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 06/02/2015                                   |
| • Bà Hoàng Thị Thanh Hoa | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 22/04/2016                                   |
| • Ông Đinh Nho Mạnh      | Thành viên | Bổ nhiệm lại ngày 14/06/2011<br>Miễn nhiệm ngày 22/04/2016 |

### **Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

- |                          |                   |                              |
|--------------------------|-------------------|------------------------------|
| • Ông Võ Phi Hùng        | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm lại ngày 22/04/2016 |
| • Ông Doãn Tô Hoài       | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm ngày 02/06/2014     |
| • Bà Nguyễn Thị Lan Dung | Phụ trách kế toán | Bổ nhiệm ngày 29/04/2014     |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính này được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC (Trụ sở chính: Lô 78-80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng; Điện thoại: (84) 0236.3655886; Fax: (84) 0236.3655887; Website: www.aac.com.vn; Email: aac@dng.vnn.vn).

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính này trên cơ sở:

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty, bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Thay mặt Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**

**Võ Phi Hùng**

Huế, ngày 24 tháng 03 năm 2017



Số: 411/2017/BCKT-AAC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Thành Đạt (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 21/03/2017, từ trang 6 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

1. Một số khoản nợ phải thu 5.753.964.218 đồng và nợ phải trả 9.311.160.037 đồng chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 31/12/2016, Kiểm toán viên đã sử dụng thủ tục kiểm toán thay thế bằng cách gửi thư xác nhận nhưng đến thời điểm này chúng tôi vẫn chưa nhận được sự phản hồi từ phía các bên liên quan. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản nợ nêu trên.
2. Một số khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán chưa được trích lập dự phòng theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính. Theo đó, số dự phòng trích lập thiếu so với quy định là 2.801.913.172 đồng.
3. Như trình bày tại mục (\*) của Thuyết minh số 14, Dự án "Siêu thị và cao ốc văn phòng" đã tạm dừng thi công từ đầu năm 2012. Tuy nhiên, chi phí lãi vay liên quan trực tiếp đến Dự án phát sinh từ năm



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Ngày 31 tháng 12 năm 2016

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	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>20.898.590.906</b>	<b>14.713.067.669</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>834.644.701</b>	<b>1.355.441.887</b>
1. Tiền	111	5	834.644.701	1.355.441.887
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. 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>16.797.229.398</b>	<b>10.948.693.855</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	15.444.623.602	9.371.278.148
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	1.701.277.111	1.741.277.111
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	2.066.940.013	2.835.232.628
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(2.444.810.247)	(3.060.076.951)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		29.198.919	60.982.919
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>2.630.398.102</b>	<b>1.866.474.217</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.630.398.102	1.866.474.217
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>636.318.705</b>	<b>542.457.710</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11a	636.318.705	542.457.710
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>99.477.575.496</b>	<b>112.289.414.458</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>22.819.280.328</b>	<b>25.133.887.100</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	22.805.501.554	25.112.919.426
- Nguyên giá	222		45.963.005.335	45.193.026.790
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.157.503.781)	(20.080.107.364)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	13.778.774	20.967.674
- Nguyên giá	228		101.889.050	101.889.050
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(88.110.276)	(80.921.376)
<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>75.868.031.623</b>	<b>86.607.053.100</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	75.868.031.623	86.607.053.100
<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>790.263.545</b>	<b>548.474.258</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11b	790.263.545	548.474.258
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>120.376.166.402</b>	<b>127.002.482.127</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>75.291.066.464</b>	<b>90.037.345.360</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>75.291.066.464</b>	<b>90.037.345.360</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	12.954.608.910	11.381.868.273
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	5.102.004.723	99.740.989
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	11.902.131.491	9.269.451.734
4. Phải trả người lao động	314		462.290.858	273.714.291
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	1.599.719.145	1.619.487.305
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	19	-	49.500.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	12.521.911.322	24.937.519.334
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	30.748.400.015	42.406.063.434
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>45.085.099.938</b>	<b>36.965.136.767</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>45.085.099.938</b>	<b>36.965.136.767</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	75.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.000.000.000	60.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	4.073.894.109	4.073.894.109
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	(33.988.794.171)	(27.108.757.342)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(27.108.757.342)	(22.221.061.900)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.880.036.829)	(4.887.695.442)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>120.376.166.402</b>	<b>127.002.482.127</b>



Tổng Giám đốc

Võ Phi Hùng

Huế, ngày 21 tháng 03 năm 2017

Phụ trách kế toán

Nguyễn Thị Lan Dung

Người lập biểu

Trần Thị Ly

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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 2016 VND	Năm 2015 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	46.311.375.746	27.230.965.921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		46.311.375.746	27.230.965.921
4. Giá vốn hàng bán	11	24	42.454.451.183	24.260.620.672
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>3.856.924.563</u>	<u>2.970.345.249</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	5.915.965	2.944.665
7. Chi phí tài chính	22	26	2.513.462.188	1.502.633.475
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.513.462.188	1.502.633.475
8. Chi phí bán hàng	25	27	2.185.293.370	1.508.280.021
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	3.935.740.033	4.563.846.712
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(4.771.655.063)</u>	<u>(4.601.470.294)</u>
11. Thu nhập khác	31	28	774.063.292	56.741.260
12. Chi phí khác	32	29	2.882.445.058	48.530.091
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(2.108.381.766)</u>	<u>8.211.169</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(6.880.036.829)</u>	<u>(4.593.259.125)</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	-	294.436.317
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(6.880.036.829)</u>	<u>(4.887.695.442)</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	(1.121)	(815)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	(1.121)	(815)

**Tổng Giám đốc**  
  
**Võ Phi Hùng**

Huế, ngày 21 tháng 03 năm 2017

**Phụ trách kế toán**

  
**Nguyễn Thị Lan Dung**

**Người lập biểu**

  
**Trần Thị Ly**

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(6.880.036.829)	(4.593.259.125)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao Tài sản cố định	02	12, 13	3.084.585.317	3.024.359.553
- Các khoản dự phòng	03		(615.266.704)	(32.566.250)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(287.691)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(759.755.965)	(2.656.974)
- Chi phí lãi vay	06	26	2.513.462.188	1.502.633.475
3. Lợi nhuận từ hđ kd trước thay đổi vốn lưu động	08		(2.657.011.993)	(101.777.012)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(5.233.268.839)	(1.208.277.393)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(763.923.885)	216.336.456
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9.195.758.579	4.318.237.865
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(335.650.282)	(744.771.691)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.403.335.567)	(1.038.043.423)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	17	(200.000.000)	(643.622.406)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.397.431.987)</b>	<b>798.082.396</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm XD TSCĐ và các TS DH khác	21		(1.225.457.745)	(1.307.657.538)
2. Tiền thu từ TLý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	22		5.753.840.000	-
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.915.965	2.656.974
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>4.534.298.220</b>	<b>(1.305.000.564)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ PH cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		15.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	20	34.810.822.013	17.589.578.002
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	20	(46.468.485.432)	(15.901.649.652)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>3.342.336.581</b>	<b>1.687.928.350</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(520.797.186)</b>	<b>1.181.010.182</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	1.355.441.887	174.144.014
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	287.691
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>5</b>	<b>834.644.701</b>	<b>1.355.441.887</b>



**Tổng Giám đốc**  
Võ Phi Hùng

**Phụ trách kế toán**

Nguyễn Thị Lan Dung

**Người lập biểu**

Trần Thị Ly

Huế, ngày 21 tháng 03 năm 2017

## 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 chính thức giao dịch cổ phiếu trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội vào ngày 25/06/2014 theo Quyết định số 317/QĐ-SGDHN ngày 18/06/2014 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là VHH.

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

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

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

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

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

### 3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

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

#### 4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

#### 4.2 Các khoản nợ phải thu

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

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

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

#### 4.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc. Việc trích lập dự phòng thực hiện theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

## 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)

### 4.4 Tài sản cố định hữu hình

#### Nguyên giá

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

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

#### Khấu hao

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

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

### 4.5 Tài sản cố định vô hình

#### Nguyên giá

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

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

#### Khấu hao

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

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

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

### 4.6 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.

## 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 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.

### 4.8 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.

### 4.9 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 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.

## 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)

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.

### 4.11 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

### 4.12 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.

### 4.13 Chi phí tài chính

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



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

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

### 4.14 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ.

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

### 4.15 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.

### 4.16 Công cụ tài chính

#### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm: tiền mặt, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng mức thuế suất 10% đối với hoạt động xây lắp, khách sạn, nhà hàng, sản xuất bê tông thương phẩm,...
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

### 4.18 Các bên liên quan

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

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

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

Đơn vị tính: VND

### 5. Tiền

	31/12/2016	01/01/2016
Tiền mặt	49.522.983	218.423.361
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	785.121.718	1.137.018.526
<b>Cộng</b>	<b>834.644.701</b>	<b>1.355.441.887</b>

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

	31/12/2016	01/01/2016
XN thi công cầu - Cty CP XD giao thông TT Huế	1.463.527.000	426.680.000
Công ty TNHH Thành Thành Hào	3.290.919.500	689.400.000
Các đối tượng khác	10.690.177.102	8.255.198.148
<b>Cộng</b>	<b>15.444.623.602</b>	<b>9.371.278.148</b>

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

	31/12/2016	01/01/2016
Công ty Sông Đà 25	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần VIWASEEN 6	559.272.422	559.272.422
Công ty TNHH Sản xuất và Xây dựng Phú Quý	460.000.000	460.000.000
Các đối tượng khác	432.004.689	472.004.689
<b>Cộng</b>	<b>1.701.277.111</b>	<b>1.741.277.111</b>

### 8. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP ĐT&XD Trường An Viwaseen	146.276.678	(146.276.678)	146.276.678	(146.276.678)
Tạm ứng	1.708.391.859	(171.339.078)	2.032.777.782	(246.793.886)
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-	137.909.000	-
Các khoản phải thu khác	212.271.476	(109.454.808)	518.269.168	(387.472.818)
<b>Cộng</b>	<b>2.066.940.013</b>	<b>(427.070.564)</b>	<b>2.835.232.628</b>	<b>(780.543.382)</b>

## 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. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2016	01/01/2016
Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn		
- Từ 3 năm trở lên	(2.444.810.247)	(1.858.050.125)
- Từ 2 năm đến dưới 3 năm		(1.202.026.826)
- Từ 1 năm đến dưới 2 năm	-	-
<b>Cộng</b>	<b>(2.444.810.247)</b>	<b>(3.060.076.951)</b>

### 10. Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.545.958.480	-	1.778.798.295	-
Công cụ, dụng cụ	57.413.354	-	54.947.559	-
Hàng hóa	27.026.268	-	32.728.363	-
<b>Cộng</b>	<b>2.630.398.102</b>	<b>-</b>	<b>1.866.474.217</b>	<b>-</b>

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2016.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2016.

### 11. Chi phí trả trước

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	418.923.359	491.556.197
Chi phí chờ phân bổ khác	217.395.346	50.901.513
<b>Cộng</b>	<b>636.318.705</b>	<b>542.457.710</b>

#### b. Dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	358.172.889	383.175.677
Chi phí trợ cấp thôi việc chờ phân bổ	41.364.028	74.083.693
Chi phí chờ phân bổ khác	390.726.628	91.214.888
<b>Cộng</b>	<b>790.263.545</b>	<b>548.474.258</b>

## 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. 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 kỳ	17.369.983.782	15.846.290.906	11.852.920.102	123.832.000	45.193.026.790
Mua sắm trong kỳ	-	-	769.978.545	-	769.978.545
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>17.369.983.782</b>	<b>15.846.290.906</b>	<b>12.622.898.647</b>	<b>123.832.000</b>	<b>45.963.005.335</b>
<b>Khấu hao</b>					
Số đầu kỳ	4.845.128.236	9.185.803.213	5.925.343.915	123.832.000	20.080.107.364
Khấu hao trong kỳ	626.394.323	1.282.430.726	1.168.571.368	-	3.077.396.417
T/lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.471.522.559</b>	<b>10.468.233.939</b>	<b>7.093.915.283</b>	<b>123.832.000</b>	<b>23.157.503.781</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu kỳ	12.524.855.546	6.660.487.693	5.927.576.187	-	25.112.919.426
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>11.898.461.223</b>	<b>5.378.056.967</b>	<b>5.528.983.364</b>	<b>-</b>	<b>22.805.501.554</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay là 725.063.129 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 4.009.029.892 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.

### 13. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Phần mềm Website	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu kỳ	71.889.050	30.000.000	101.889.050
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>71.889.050</b>	<b>30.000.000</b>	<b>101.889.050</b>
<b>Khấu hao</b>			
Số đầu kỳ	50.921.376	30.000.000	80.921.376
Khấu hao trong kỳ	7.188.900	-	7.188.900
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>58.110.276</b>	<b>30.000.000</b>	<b>88.110.276</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	20.967.674	-	20.967.674
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>13.778.774</b>	<b>-</b>	<b>13.778.774</b>

Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2016 là 30.000.000 đồng.



## 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)

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	1.269.775.165	1.030.942.281	1.154.227.211	1.146.490.235
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.287.187.692	-	200.000.000	1.087.187.692
Thuế thu nhập cá nhân	138.222.960	-	1.084.877	137.138.083
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	6.565.680.368	1.236.909.241	1.048.502.200	6.754.087.409
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.585.549	2.772.642.523	4.000.000	2.777.228.072
<b>Cộng</b>	<b>9.269.451.734</b>	<b>5.040.494.045</b>	<b>2.407.814.288</b>	<b>11.902.131.491</b>

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

### 18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Chi phí trích trước cho các dự án	1.571.137.933	1.571.137.933
Chi phí tư vấn giám sát Dự án trạm trộn bê tông	20.950.910	20.950.910
Các khoản trích trước khác	7.630.302	27.398.462
<b>Cộng</b>	<b>1.599.719.145</b>	<b>1.619.487.305</b>

### 19. Phải trả khác

#### a. Ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Kinh phí công đoàn	57.055.598	61.446.369
BHXH, BHYT, BHTN	3.199.977.624	2.833.161.740
Cổ tức phải trả	258.495	258.495
Thù lao Hội đồng quản trị	346.004.000	346.004.000
Lãi vay phải trả	2.278.411.985	19.362.786.041
- Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	18.460.837.258
- Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng	2.278.411.985	901.948.783
Ông Võ Phi Hùng	4.898.959.193	1.532.900.290
Bà Nguyễn Thị Phương Nga	1.115.861.112	-
Bà Trương Thị Tấn Anh	174.626.000	321.135.000
Phải trả khác	450.757.315	479.827.399
<b>Cộng</b>	<b>12.521.911.322</b>	<b>24.937.519.334</b>

## 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. Phải trả khác là các bên liên quan

	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
Ông Võ Phi Hùng	Tổng Giám đốc	4.898.959.193	1.532.900.290
Ông Nguyễn Đình Chiến	Chủ tịch HĐQT	100.000.000	100.000.000
Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư	2.278.411.985	901.948.783
<b>Cộng</b>		<b>7.277.371.178</b>	<b>2.534.849.073</b>

### 20. Vay và nợ thuê tài chính

#### a. Ngắn hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>17.589.578.002</b>	<b>34.810.822.013</b>	<b>21.652.000.000</b>	<b>30.748.400.015</b>
- Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà ĐN	17.589.578.002	16.082.822.013	20.500.000.000	13.172.400.015
- Ngân hàng TMCP SHB - CN Huế	-	1.728.000.000	1.152.000.000	576.000.000
- Bà Nguyễn Phi Nga	-	17.000.000.000	-	17.000.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>24.816.485.432</b>	<b>-</b>	<b>24.816.485.432</b>	<b>-</b>
- NH TMCP Đại Chúng VN- CN ĐN	24.816.485.432	-	24.816.485.432	-
<b>Cộng</b>	<b>42.406.063.434</b>	<b>34.810.822.013</b>	<b>46.468.485.432</b>	<b>30.748.400.015</b>

#### b. Dài hạn

	Đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối kỳ
<b>Vay dài hạn</b>				
- NH TMCP Đại Chúng VN - CN ĐN (i)	24.816.485.432	-	24.816.485.432	-
<b>Cộng</b>	<b>24.816.485.432</b>	<b>-</b>	<b>24.816.485.432</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó:</b>				
- Vay DH đến hạn trả trong vòng 1 năm	24.816.485.432	-	-	-
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>24.816.485.432</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (i) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng (PVcombank) (trước đây có tên là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam) theo hợp đồng tín dụng ngày 25/5/2009 để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Siêu thị và Cao ốc văn phòng tại số 2 Nguyễn Tri Phương, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế. Theo đó, thời hạn vay của hợp đồng là 140 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay được xác định bằng lãi suất huy động vốn cá nhân 12 tháng bằng VNĐ của PVcombank (Loại trả lãi cuối kỳ) + margin cho vay 0,22%/tháng, nhưng không thấp hơn mức lãi suất cho vay tối thiểu của PVcombank tại đầu mỗi kỳ điều chỉnh lãi suất và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. Tài sản đảm bảo khoản vay này là tài sản hình thành từ vốn vay.

## 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)

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

Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
Vay ngắn hạn		
Công ty CP VLXD - XL & KD Nhà Đà Nẵng Công ty đầu tư	13.172.400.015	17.589.578.002
<b>Cộng</b>	<b>13.172.400.015</b>	<b>17.589.578.002</b>

### 21. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2015	60.000.000.000	4.073.894.109	(22.221.061.900)	41.852.832.209
Tăng trong kỳ	-	-	(4.887.695.442)	(4.887.695.442)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>4.073.894.109</b>	<b>(27.108.757.342)</b>	<b>36.965.136.767</b>
Số dư tại 01/01/2016	60.000.000.000	4.073.894.109	(27.108.757.342)	36.965.136.767
Tăng trong kỳ	15.000.000.000	-	(6.880.036.829)	8.119.963.171
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>4.073.894.109</b>	<b>(33.988.794.171)</b>	<b>45.085.099.938</b>

#### b. Cổ phiếu

	31/12/2016 Cổ phiếu	01/01/2016 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.500.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.500.000	6.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	7.500.000	6.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND		



## 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)

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

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	(27.108.757.342)	(22.221.061.900)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(6.880.036.829)	(4.887.695.442)
Phân phối lợi nhuận	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ</b>	<b>(33.988.794.171)</b>	<b>(27.108.757.342)</b>

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

#### a. Ngoại tệ

	31/12/2016	1/1/2016
Ngoại tệ các loại (USD)	558,72	558,47

#### b. Nợ khó đòi đã xử lý

	VND	Nguyên nhân xóa nợ
Bà Dương Trà Mi	135.391.937	Không còn khả năng thu hồi
Ông Phan Văn Khoa	52.460.800	Không còn khả năng thu hồi
Ông Hoàng Văn Minh	45.545.354	Không còn khả năng thu hồi
Bà Ngô Ngọc Bích	28.395.795	Không còn khả năng thu hồi
Khách hàng mua đất Kiềm Huế	26.361.400	Không còn khả năng thu hồi
Ông Thẩm Anh Tuấn	15.029.011	Không còn khả năng thu hồi
Ông Nguyễn Hữu Bảo	22.000.000	Không còn khả năng thu hồi
Ông Lê Văn Chuyên	31.500.000	Không còn khả năng thu hồi
Ông Phan Minh Tuấn	29.043.000	Không còn khả năng thu hồi
Ông Đặng Anh Tuấn	10.091.000	Không còn khả năng thu hồi
Hội đồng đền bù thực hiện GPMB TT Huế	39.663.000	Không còn khả năng thu hồi
Các đối tượng khác	179.785.407	Không còn khả năng thu hồi
<b>Cộng</b>	<b>615.266.704</b>	

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

	Năm 2016	Năm 2015
Doanh thu từ hoạt động sản xuất bê tông	42.093.045.901	20.252.711.454
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	-	2.326.761.818
Doanh thu khách sạn, nhà hàng	4.141.420.754	3.558.058.104
Doanh thu từ hoạt động xây lắp	-	960.418.182
Doanh thu khác	76.909.091	133.016.363
<b>Cộng</b>	<b>46.311.375.746</b>	<b>27.230.965.921</b>

## 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)

### 24. Giá vốn hàng bán

	Năm 2016	Năm 2015
Giá vốn từ hoạt động sản xuất bê tông	38.392.737.667	18.944.333.670
Giá vốn từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	-	646.380.000
Giá vốn khách sạn, nhà hàng	4.061.713.516	3.696.255.951
Giá vốn từ hoạt động xây lắp	-	973.651.051
<b>Cộng</b>	<b>42.454.451.183</b>	<b>24.260.620.672</b>

### 25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.915.965	2.656.974
Lãi chênh lệch tỉ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	287.691
<b>Cộng</b>	<b>5.915.965</b>	<b>2.944.665</b>

### 26. Chi phí tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
Lãi tiền vay	2.513.462.188	1.502.633.475
<b>Cộng</b>	<b>2.513.462.188</b>	<b>1.502.633.475</b>

### 27. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

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

	Năm 2016	Năm 2015
Tiền lương và các khoản trích theo lương	1.123.822.387	823.092.024
Chi phí khấu hao tài sản cố định	216.340.104	216.340.104
Các khoản khác	845.130.879	468.847.893
<b>Cộng</b>	<b>2.185.293.370</b>	<b>1.508.280.021</b>

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

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

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

	Năm 2016	Năm 2015
Tiền lương và các khoản trích theo lương	1.516.984.881	1.427.826.064
Chi phí khấu hao tài sản cố định	110.658.772	67.685.063
Thuế phí, lệ phí, tiền thuê đất	1.270.919.391	1.818.656.545
Các khoản khác	1.037.176.989	1.282.245.290
<b>Cộng</b>	<b>3.935.740.033</b>	<b>4.596.412.962</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	32.566.250
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>32.566.250</b>

### 28. Thu nhập khác

	Năm 2016	Năm 2015
Phạt vi phạm hợp đồng	-	47.834.410
Thu nhập từ đền bù tài sản trên đất d/án Trung tâm VH TT	753.840.000	-
Các khoản khác	20.223.292	8.906.850
<b>Cộng</b>	<b>774.063.292</b>	<b>56.741.260</b>

### 29. Chi phí khác

	Năm 2016	Năm 2015
Xử lý vật tư, hàng hóa thiếu khi kiểm kê	389.905.973	-
Xử lý vật tư, hàng hóa bị hỏng/hết hạn sử dụng	-	9.719.695
Phạt hành chính	2.492.538.785	26.125.000
Chi phí khác	300	12.685.396
<b>Cộng</b>	<b>2.882.445.058</b>	<b>48.530.091</b>

## 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)

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

	Năm 2016	Năm 2015
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.880.036.829)	(4.593.259.125)
Các khoản điều chỉnh thu nhập chịu thuế	2.492.538.785	201.837.309
- Điều chỉnh tăng	2.492.538.785	202.125.000
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế GTGT	2.492.538.785	26.125.000
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ khác	-	176.000.000
- Điều chỉnh giảm (lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện)	-	287.691
Tổng thu nhập chịu thuế	(4.387.498.044)	(4.391.421.816)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	294.436.317
- Thuế TNDN hoạt động sản xuất kinh doanh	-	-
- Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	294.436.317
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>294.436.317</b>

### 31. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2016	Năm 2015
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(6.880.036.829)	(4.887.695.442)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(6.880.036.829)	(4.887.695.442)
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	6.139.726	6.000.000
<b>Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>(1.121)</b>	<b>(815)</b>

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

	Năm 2016	Năm 2015
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.519.350.928	13.873.869.429
Chi phí nhân công	5.236.937.893	4.309.151.452
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.084.585.317	3.024.359.553
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.750.459.008	4.669.554.947
Chi phí khác bằng tiền	4.984.151.440	4.455.812.024
<b>Cộng</b>	<b>48.575.484.586</b>	<b>30.332.747.405</b>

### 33. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì Công ty cần lập báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác.

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

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

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

Năm 2016

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh	Hoạt động xây lắp		Hoạt động SX và bán lẻ tổng		Hoạt động khách sạn, nhà hàng		Hoạt động bất động sản		Hoạt động khác		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Doanh thu	-	42.093.045.901	-	4.141.420.754	-	76.909.091	-	-	-	-	46.311.375.746
Giá vốn	-	38.392.737.667	-	4.061.713.516	-	-	-	-	-	-	42.454.451.183
Tài sản cố định phân bổ	-	13.785.918.208	-	8.894.310.105	-	-	-	-	-	-	22.680.228.313
- Nguyên giá	-	28.739.154.647	-	16.238.028.902	-	-	-	-	-	-	44.977.183.549
- Hao mòn lũy kế	-	(14.953.236.439)	-	(7.343.718.797)	-	-	-	-	-	-	(22.296.955.236)
Tài sản cố định không phân bổ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.052.015
- Nguyên giá	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.087.710.836
- Hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(948.658.821)
Nợ phải thu	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phải thu của khách hàng	751.257.000	13.936.715.938	-	172.635.120	-	-	553.071.544	-	30.944.000	-	15.444.623.602
- Trả trước cho người bán	184.023.400	10.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	194.023.400
- Trả trước cho người bán về XDCCB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.507.253.711
Nợ phải trả	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phải trả người bán	1.123.631.215	6.236.392.528	-	255.257.072	-	-	-	-	136.994.900	-	7.752.275.715
- Phải trả người bán về XDCCB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.202.333.195
- Người mua trả tiền trước	40.579.189	-	-	51.925.534	-	-	5.000.000.000	-	9.500.000	-	5.102.004.723

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

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

Năm 2015

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

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

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

### 34. Quản lý rủi ro

#### a. Quản lý rủi ro vốn

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

#### b. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

##### *Quản lý rủi ro về lãi suất*

Rủi ro lãi suất của Công ty phát sinh chủ yếu từ các khoản vay đã ký kết. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã ước tính ảnh hưởng của chi phí lãi vay đến kết quả kinh doanh từng thời kỳ. Hiện nay, Công ty chủ yếu vay ngắn hạn cá nhân và các bên liên quan với lãi suất ổn định. Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động lãi suất ngoài dự tính của Công ty ở mức kiểm soát được.

##### *Quản lý rủi ro về giá*

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

##### *Quản lý rủi ro tín dụng*

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

##### *Quản lý rủi ro thanh khoản*

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

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

31/12/2016	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	12.954.608.910	-	12.954.608.910
Chi phí phải trả	1.599.719.145	-	1.599.719.145
Vay và nợ thuê tài chính	30.748.400.015	-	30.748.400.015
Phải trả khác	9.264.878.100	-	9.264.878.100
<b>Cộng</b>	<b>54.567.606.170</b>	<b>-</b>	<b>54.567.606.170</b>

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

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

01/01/2016	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	11.381.868.273	-	11.381.868.273
Chi phí phải trả	1.619.487.305	-	1.619.487.305
Vay và nợ thuê tài chính	42.406.063.434	-	42.406.063.434
Phải trả khác	22.042.911.225	-	22.042.911.225
<b>Cộng</b>	<b>77.450.330.237</b>	<b>-</b>	<b>77.450.330.237</b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về tính thanh khoản hiện rất cao. Hiện tại, Công ty đã có kế hoạch chuyển nhượng tài sản dài hạn để giảm 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 cũng như tìm kiếm sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

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

31/12/2016	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	834.644.701	-	834.644.701
Phải thu khách hàng	11.412.369.787	-	11.412.369.787
Phải thu khác	102.816.668	-	102.816.668
<b>Cộng</b>	<b>12.349.831.156</b>	<b>-</b>	<b>12.349.831.156</b>

01/01/2016	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.355.441.887	-	1.355.441.887
Phải thu khách hàng	4.912.859.621	-	4.912.859.621
Phải thu khác	50.614.415	-	50.614.415
<b>Cộng</b>	<b>6.318.915.923</b>	<b>-</b>	<b>6.318.915.923</b>

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

Ngày 12/1/2017, Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng dự án “Siêu thị và Cao ốc văn phòng” cho Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Huế. Hiện nay, hai bên đang hoàn tất các thủ tục pháp lý về chuyển nhượng dự án.

Ngoài ra, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

#### a. Các bên liên quan

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



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

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

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

	Giao dịch	Năm 2016	Năm 2015
Công ty CP VLXD - XL và KD nhà Đà Nẵng	Vay tiền	16.082.822.013	17.589.578.002
	Lãi vay phát sinh	1.376.463.202	901.948.783
Ông Võ Phi Hùng	Mượn tiền	5.815.682.500	1.732.900.290
	Trả tiền mượn	2.379.623.597	200.000.000

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

		Năm 2016	Năm 2015
Hội đồng quản trị	Thù lao	-	156.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Thu nhập	211.368.436	207.972.000

### 37. Số liệu so sánh

Là số liệu trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi AAC.

  
**Tổng Giám đốc**  
*Võ Phi Hùng*  
**Võ Phi Hùng**

Huế, ngày 21 tháng 03 năm 2017

**Phụ trách kế toán**

*Nguyễn Thị Lan Dung*

**Nguyễn Thị Lan Dung**

**Người lập biểu**

*Trần Thị Ly*

**Trần Thị Ly**