TRẦN NHẬT THẢO

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 34 /CV-NDN	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
"V/v: Giải trình BCTC Quý 1/2022"	*Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022*

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3561577 Fax: 0236.3561577
5. Người công bố thông tin: Bà Trần Nhật Thảo Chức vụ: Thư ký
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2022 được lập ngày 20/04/2022 bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

6.2. Nội dung giải trình: chênh lệch >10% LNST so với cùng kì năm ngoái

Tình hình sản xuất kinh doanh Quý 1 năm 2022 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với Quý 1 năm 2021 như sau:

STT	Chỉ Tiêu	Quý 1/2021	Quý 1/2022	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Tổng Doanh thu	112.315	23.434	-79,1%
2	Tổng Chi phí	52.019	(5.752)	-111,1%
3	Lợi nhuận trước thuế	60.296	29.186	-51,6 %
4	Lợi nhuận sau thuế	48.133	23.463	-51,3%

Giải trình:

Lợi nhuận Quý 1/2022 giảm so với Quý 1/2021 là do: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.ndn.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:
- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN

Trần Nhật Thảo

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I/2022

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022

TỔNG HỢP CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/03/2022

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022

1. Thông tin chung về công ty:

Thành lập: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG (sau đây gọi tắt là Công ty) là Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Đăng ký thay đổi lần 11 ngày 23 tháng 12 năm 2021. Thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Đơn vị phụ thuộc

1. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/05/2010, mã số đăng ký 0400101323-021, thay đổi lần thứ 5 ngày 23/04/2021

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn giám sát công trình xây dựng
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Tư vấn đo đạc bản đồ

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - TP.Đà Nẵng

Giám đốc: Lương Thanh Viên

2. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30/06/2011, mã số đăng ký 0400101323-024, thay đổi lần thứ 03 ngày 07/10/2021

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh giao dịch bất động sản, quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Quang Minh Khánh

Hoạt động chính của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.
- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, xây dựng công trình điện từ 110kv trở xuống, xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu.
- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sữa chữa các loại phương tiện có động cơ.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoán sản.
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.

- Tái chế phế liệu, thu gom rác thải độc hại và không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.

- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại. Quản lý dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư. Xử lý môi trường.

Mã chứng khoán niêm yết: NDN

Trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh - Phường Thạch Thang - Quận Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng Quản trị

	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch	06/06/2020	
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	07/12/2021	
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên	06/06/2020	
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên	06/06/2020	
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	20/01/2022	

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban	06/06/2020	
Ông	Trần Viết Em	Thành viên	06/06/2020	
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	17/04/2021	

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng giám đốc	07/12/2021	
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	02/05/2019	
Ông	Bùi Lê Duy	Phó Tổng giám đốc	01/07/2021	
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng giám đốc	20/09/2021	
Bà	Dương Thị Thanh Hải	Q.Kế toán trưởng	01/06/2021	

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Minh Khoa

VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 11 ngày 23/12/2021, vốn điều lệ 716.579.360.000 đồng tương đương 71.657.936 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến ngày 31/03/2022 là 716.579.360.000 đồng.
- Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/03/2022: 71.657.936 Cổ phiếu

4. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hệ thống kế toán đã đăng ký với Bộ Tài Chính đã được tuân theo. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 03 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

Thay mặt Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Lương Thanh Viên

Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Tổng Hợp Công Ty

Mẫu số B01-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý I.2022
Tại ngày 31/03/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1,406,334,156,493**	**1,525,896,792,723**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**38,987,514,568**	**11,493,315,234**
1. Tiền	111		38,987,514,568	11,493,315,234
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**961,593,552,738**	**1,083,334,548,910**
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	479,215,965,228	485,815,828,479
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2a	(14,359,412,490)	(23,110,553,542)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	496,737,000,000	620,629,273,973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**102,497,310,284**	**133,869,708,922**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	84,533,182,883	84,741,062,217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	751,577,494	1,172,904,393
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	17,212,549,907	47,955,742,312
IV. Hàng tồn kho	**140**		**288,318,141,065**	**282,756,240,063**
1. Hàng tồn kho	141	V.6	288,318,141,065	282,756,240,063
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**14,937,637,837**	**14,442,979,594**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	37,452,111	55,342,955
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13,624,934,912	13,297,579,167
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,275,250,814	1,090,057,472
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**115,665,876,486**	**115,953,815,679**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**4,961,001,217**	**5,108,292,409**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4,492,681,841	4,639,973,033
- Nguyên giá	*222*		*8,923,401,088*	*8,923,401,088*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*223*		*(4,430,719,247)*	*(4,283,428,055)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	468,319,376	468,319,376
- Nguyên giá	*228*		*770,949,376*	*770,949,376*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*229*		*(302,630,000)*	*(302,630,000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**18,962,613,600**	**18,995,777,004**
- Nguyên giá	*231*		*19,957,515,720*	*19,957,515,720*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	*232*		*(994,902,120)*	*(961,738,716)*
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**16,145,112,250**	**16,145,112,250**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	16,145,112,250	16,145,112,250
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2c	**54,693,847,206**	**54,801,331,806**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		53,181,825,693	53,181,825,693
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4,000,000,000	4,000,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(2,487,978,487)	(2,380,493,887)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**20,903,302,213**	**20,903,302,210**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	20,618,248,569	20,618,248,566
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		285,053,644	285,053,644
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1,522,000,032,979**	**1,641,850,608,402**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý I.2022

Tại ngày 31/03/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**577,945,236,483**	**577,942,802,820**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**575,052,509,213**	**575,025,530,095**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	42,422,535,063	46,020,258,054
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	466,354,588,370	466,364,160,606
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		-	3,282,658,724
4. Phải trả người lao động	314	V.14	169,829,859	8,342,134
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	45,300,734,320	38,175,851,476
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	20,804,821,601	21,174,259,101
II. Nợ dài hạn	**330**		**2,892,727,270**	**2,917,272,725**
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	562,727,270	587,272,725
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	2,330,000,000	2,330,000,000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**944,054,796,496**	**1,063,907,805,582**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**		**944,054,796,496**	**1,063,907,805,582**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		716,579,360,000	716,579,360,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*716,579,360,000*	*716,579,360,000*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17,321,925,260	17,321,925,260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9,838,317,468	9,838,317,468
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		200,315,193,768	320,168,202,854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*176,852,330,854*	*140,038,074,832*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*23,462,862,913*	*180,130,128,022*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1,522,000,032,979**	**1,641,850,608,402**

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

Người lập	Q. Kế toán trưởng	Tổng giám đốc
Cao Thị Thiện	Dương Thị Thanh Hải	Nguyễn Quang Minh Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Tổng Hợp Công Ty

Mẫu số B 02 - DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I.2022

Đơn vị tính: Đồng

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	144,280,692	49,826,953,677	144,280,692	49,826,953,677
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**10**		**144,280,692**	49,826,953,677	**144,280,692**	49,826,953,677
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(34,166,996)	32,669,543,406	(34,166,996)	32,669,543,406
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**20**		**178,447,688**	17,157,410,271	**178,447,688**	17,157,410,271
	(20 = 10 -11)				-		-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	23,289,513,421	62,005,179,704	23,289,513,421	62,005,179,704
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	(7,419,558,154)	16,317,222,658	(7,419,558,154)	16,317,222,658
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		-	*2,170,857,173*	-	*2,170,857,173*
8.	Chi phí bán hàng	25	VI.5	16,683,842	1,683,654,465	16,683,842	1,683,654,465
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1,578,797,118	916,399,428	1,578,797,118	916,399,428
10.	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**29,292,038,303**	60,245,313,424	**29,292,038,303**	60,245,313,424
	(30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)				-		-
11.	Thu nhập khác	31	VI.7	-	483,189,746	-	483,189,746
12.	Chi phí khác	32	VI.8	106,314,366	432,175,056	106,314,366	432,175,056
13.	**Lợi nhuận khác**	**40**		**(106,314,366)**	51,014,690	**(106,314,366)**	51,014,690
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**29,185,723,937**	60,296,328,114	**29,185,723,937**	60,296,328,114
	(50 = 30 + 40)				-		-
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,722,861,024	12,148,569,415	5,722,861,024	12,148,569,415
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	14,477,133	-	14,477,133
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**23,462,862,913**	48,133,281,566	**23,462,862,913**	48,133,281,566
	(60 = 50 - 51 -52)						-
18.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**					-

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

Người lập biểu	Q. Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thiện	Dương Thị Thanh Hải	Nguyễn Quang Minh Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Tổng Hợp Công Ty

Mẫu B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý I.2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mã số	Chỉ Tiêu	TM	Từ 01/01/2022 đến 31/03/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/03/2021
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác		126,800,124,390	62,912,335
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ		(76,851,159,280)	49,214,328,109
03	Tiền chi trả cho người lao động		(373,720,400)	(723,499,001)
04	Tiền chi trả lãi vay		-	(2,768,477,320)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(9,081,974,844)	(4,054,109,629)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16,272,628,518	101,145,486,189
07	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(22,988,134,137)	(34,018,696,791)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD***		***33,777,764,247***	***108,857,943,892***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(365,335,852)
22	Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác		-	
23	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác		(118,000,000,000)	(1,654,828,101,251)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		241,892,273,973	1,544,490,351,417
25	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		-	(4,355,000,000)
26	Tiền thu hồi vốn đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia		6,101,003,314	277,553
30	***Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư***		***129,993,277,287***	***(115,057,808,133)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH		-	
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	
33	Tiền thu từ đi vay		-	88,028,230,422
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		-	(88,073,804,480)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		-	
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(136,276,842,200)	
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(136,276,842,200)***	***(45,574,058)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)**		**27,494,199,334**	**(6,245,438,299)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**11,493,315,234**	**17,676,027,896**
61	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)**		**38,987,514,568**	**11,430,589,597**

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

Người lập biểu	Q. Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Cao Thị Thiện	Dương Thị Thanh Hải	Nguyễn Quang Minh Khoa

S.Đ.K.K.D: 0400101323 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2022.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 11 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Trong năm 2021, Công ty đã có 2 lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: lần thứ nhất về việc thay đổi vốn điều lệ Công ty ngày 18/08/2021 và lần điều chỉnh thứ 2 vào ngày 23/12/2021 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đôi thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Công ty thường kéo dài trên 12 tháng.

Các hoạt động khác chu kỳ kinh doanh thường kéo dài dưới 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến tích cực cùng với việc tập trung nghiên cứu đầu tư vào các cổ phiếu có khả năng sinh lợi cao làm cho lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán tăng mạnh.

6. Cấu trúc Công ty

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
1. Trung tâm Tư vấn Thiết kế Xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
2. Sàn Giao dịch Bất động sản NDN– Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Công ty liên kết

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...	44.12%	44.12%	0.00%	45.67%	0.00%
2	Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5 - Thị trấn PleiKần - Huyện Ngọc Hồi - Tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	64.20%	36.80%	27.40%	36.80%	27.40%

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính (riêng) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2022 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày 31/03/2022 Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 24 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch doanh thu – chi phí và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/ được ghi nhận theo mệnh giá.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên doanh, liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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 gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Chi phí môi giới bất động sản

Chi phí môi giới bất động sản khi phát sinh sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động bất động sản được xác định tiêu thụ trong năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê.

Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản 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 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm/Năm nay
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,

tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được 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 như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế, môi giới bất động sản

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là căn hộ do Công ty làm chủ đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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 được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc gi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động bất động sản đầu tư gồm có chi phí khấu hao, chi phí sữa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT...

18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính lả những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phi góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; 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 tỉ giá hối đoái ....

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

20. 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. 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 này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức 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 thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

22. Báo cáo theo bộ phận

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.
- Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	633,676,029	760,969,009
Tiền gởi ngân hàng	38,353,838,539	10,732,346,225
Cộng	**38,987,514,568**	**11,493,315,234**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/03/2022 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	***479,215,965,228***	***468,316,342,000***	***14,359,412,490***	***485,815,828,479***	***450,987,920,000***	***23,110,553,542***
Cp- Ngân hàng TMCP An Bình	23,342,622,730	24,749,145,000	-	30,681,474,270	31,165,200,000	
CP- CTCP Tập đoàn Hóa chất Đức Giang	-	-	-	6,814,001,880	6,396,000,000	418,001,880
CP- Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam	1,993,395,485	2,583,000,000	-	24,573,851,316	29,976,150,000	
Công ty cổ phần Tập đoàn FLC				3,088,585,500	3,780,000,000	
Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc				3,082,949,789	3,648,000,000	
CP- Ngân hàng TMCP Quân Đội	42,193,492,845	42,835,000,000				
CP- Công ty cổ phần Than Núi Béo	-	-	-	1,665,730,281	1,260,000,000	405,730,281
CP- Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Địa Ốc No Va	-	-	-	5,601,596,000	4,550,000,000	1,051,596,000
CP - Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	6,219,533,823	6,875,000,000	-	3,895,052,323	3,915,000,000	
Công ty Cổ phần Sản xuất và Công nghệ Nhựa Pha Lê				348,348,000	357,000,000	
CP- CTCP Nhiệt điện Quảng Ninh	2,974,148,355	3,061,800,000				
CP-Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	198,803,700,494	194,579,607,000	4,224,093,494	215,120,141,129	177,035,240,000	17,636,581,629
CP-Ngân hàng Thương mại CP Kỹ thương Việt Nam	97,324,360,537	93,669,320,000	3,655,040,537	97,324,360,537	94,520,000,000	2,804,360,537
Công ty Cổ phần Tập đoàn Kỹ nghệ Gỗ Trường Thành				4,118,448,420	4,880,250,000	
CP- Công ty cổ phần Vinhomes	78,632,896,164	74,359,800,000	4,273,096,164	67,089,725,819	67,887,800,000	
CP- Tập đoàn VINGROUP	3,980,962,500	4,060,000,000				
CP - Cty CP sữa Việt Nam	23,750,852,295	21,543,670,000	2,207,182,295	22,411,563,215	21,617,280,000	794,283,215
Các khoản đầu tư khác		-	-			
Cộng	**479,215,965,228**	**468,316,342,000**	**14,359,412,490**	**485,815,828,479**	**450,987,920,000**	**23,110,553,542**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

Dự phòng chứng khoán kinh doanh

	Số cuối quý	Năm trước
Số đầu năm	23,110,553,542	345,783,831
Trích lập dự phòng	6,536,675,244	54,836,847,015
Hoàn nhập dự phòng	(15,287,816,296)	(32,072,077,304)
Số cuối kỳ	**14,359,412,490**	**23,110,553,542**

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**496,737,000,000**	**496,737,000,000**	**620,629,273,973**	**620,629,273,973**
Tiền gửi có kỳ hạn	496,737,000,000	496,737,000,000	620,629,273,973	620,629,273,973
Trái phiếu				-
Các khoản đầu tư khác			-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn				-
Cộng	**496,737,000,000**	**496,737,000,000**	**620,629,273,973**	**620,629,273,973**

2c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn khác	**4,000,000,000**	-	-	**4,000,000,000**	-	-
Công ty CP Việt Nam Equity	4,000,000,000	-	-	4,000,000,000	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**53,181,825,693**	**60,472,299,094**	**(2,487,978,487)**	**53,181,825,693**	**63,150,599,996**	**(2,380,493,887)**
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	42,326,825,693	52,105,277,581		42,326,825,693	54,676,093,883	
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	10,855,000,000	8,367,021,513	(2,487,978,487)	10,855,000,000	8,474,506,113	(2,380,493,887)
Cộng	**57,181,825,693**	**60,472,299,094**	**(2,487,978,487)**	**57,181,825,693**	**63,150,599,996**	**(2,380,493,887)**

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty CP Việt Nam Equity do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 của các công ty trên.

Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 của công ty trên.

Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 của công ty trên.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2022 của các công ty được đầu tư.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2,380,493,887	1,271,500,299
Trích lập dự phòng	107,484,600	1,108,993,588
Hoàn nhập dự phòng		
Giảm khác		
Số cuối quý	**2,487,978,487**	**2,380,493,887**

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	**84,533,182,883**	**84,741,062,217**
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	79,083,610,945	79,220,690,945
+ Các khách hàng khác	79,083,610,945	79,220,690,945
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	5,339,971,272	5,339,971,272
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	948,694,636	948,694,636
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	4,391,276,636	4,391,276,636
- Các khách hàng khác	109,600,666	180,400,000
Cộng	**84,533,182,883**	**84,741,062,217**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Ngắn hạn	**751,577,494**	**1,172,904,393**
- Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH		596,000,000
Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đặng Ngân Hà		79,000,000
Trung tâm Phát triển Công nghệ quản lý và Kiểm định xây dựng	239,312,800	
- Các đối tượng người bán khác	512,264,694	497,904,393
Cộng	**751,577,494**	**1,172,904,393**

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Ký quỹ ký cược	-		-	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**17,212,549,907**	-	**47,955,742,312**	-
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	1,000,000,000		1,000,000,000	
- CTy CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	27,555,000		27,555,000	
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	600,753,255	-	600,753,255	-
- Phí QLVH và bảo trì Monarchy B	2,358,457,588		3,068,435,072	
- Các dự án thuộc vốn Ngân sách (*)	977,762,322	-	977,762,322	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	12,195,880,427	-	9,221,128,324	-
- Tiền bán chứng khoán chờ về	-		33,317,525,000	
- Các đối tượng phải thu khác	52,141,315	-	(257,416,661)	-
Tạm ứng CBCNV	-	-	-	-
Cộng	**17,212,549,907**	-	**47,955,742,312**	-

(*) Là các khoản chi phí theo dõi hộ UBND thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao thông trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các dự án này được UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty quản lý, theo dõi, lập kế hoạch đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi các dự án hoàn thành.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	327,204,273	-	323,577,000	-
Chi phí SXKD dở dang	277,498,818,622	-	271,940,544,893	-
Thành phẩm bất động sản	10,492,118,170	-	10,492,118,170	-
Cộng	**288,318,141,065**	-	**282,756,240,063**	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh tại ngày 31/03/2022:

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	**277,498,818,622**	**271,940,544,893**
- Khu phức hợp Monarchy - Block B	277,498,818,622	271,940,544,893
Cộng	**277,498,818,622**	**271,940,544,893**

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	37,452,111	36,029,167
Chi phí bảo hiểm + khác	-	19,313,788
Cộng	**37,452,111**	**55,342,955**

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	24,069,652	6,956,014
Chi phí môi giới bất động sản + giới thiệu sản phẩm	20,594,178,917	20,611,292,552
Cộng	**20,618,248,569**	**20,618,248,566**

8. 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	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4,640,619,269	74,481,818	4,035,400,000	172,900,000	8,923,401,088
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-		
Số cuối năm	**4,640,619,269**	**74,481,818**	**4,035,400,000**	**172,900,000**	**8,923,401,088**
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	74,481,818	-	*235,318,909*	*309,800,727*
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1,345,779,597	74,481,818	2,690,266,640	172,900,000	4,283,428,055
Khấu hao trong năm	46,406,193	-	100,884,999		147,291,192
T/lý, nhượng bán	-	-	-		
Số cuối năm	**1,392,185,790**	**74,481,818**	**2,791,151,639**	**172,900,000**	**4,430,719,247**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3,294,839,672	-	1,345,133,360	-	4,639,973,033
Số cuối năm	**3,248,433,479**	-	**1,244,248,361**	-	**4,492,681,841**
Trong đó:					
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	468,319,376	302,630,000	770,949,376
Mua trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	**468,319,376**	**302,630,000**	**770,949,376**
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	302,630,000	302,630,000
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**302,630,000**	**302,630,000**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	468,319,376	-	468,319,376
Số cuối năm	**468,319,376**	**-**	**468,319,376**
Trong đó:			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/03/2022 hiện có:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Lapaz Tower	468,319,376	-	468,319,376
Cộng	**468,319,376**	**-**	**468,319,376**

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	16,641,175,320	3,316,340,401	19,957,515,720
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	**16,641,175,320**	**3,316,340,401**	**19,957,515,720**
Trong đó:			
Đã khấu hao hết			
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	961,738,716	961,738,716
Khấu hao trong năm	-	33,163,404	33,163,404
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**994,902,120**	**994,902,120**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	16,641,175,320	2,354,601,684	18,995,777,004
Số cuối kỳ	**16,306,498,766**	**2,321,438,281**	**18,962,613,600**

Danh mục Bất động sản hiện Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/03/2022:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16,306,498,766	-	16,306,498,766
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334,676,554	-	334,676,554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3,316,340,401	994,902,120	2,321,438,281
Cộng	**19,957,515,720**	**994,902,120**	**18,962,613,600**

11. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	16,145,112,250	-	-	16,145,112,250
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	*137,737,273*	-	-	*137,737,273*
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	*16,007,374,977*	-	-	*16,007,374,977*
Cộng	**16,145,112,250**	**-**	**-**	**16,145,112,250**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	**9,444,688,450**	**9,444,688,450**
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	9,444,688,450	9,444,688,450
Phải trả các người bán khác	**32,977,846,613**	**36,575,569,604**
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	1,779,711,396	1,779,711,396
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1,141,217,375	1,141,217,375
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	27,194,147,800	30,359,428,250
- Các đối tượng người bán khác	2,862,770,042	3,295,212,583
Cộng	**42,422,535,063**	**46,020,258,054**

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2022
- Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	(841,058,070)	31,305,627	124,743,253	(934,495,696)
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,282,658,724	5,722,861,024	9,081,974,844	(76,455,096)
- Thuế thu nhập cá nhân	-	66,238,600	81,539,220	(15,300,620)
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	320,684,510	320,684,510	-
- Phải nộp NSNN tiền đất				-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	(248,999,402)	3,000,000	3,000,000	(248,999,402)
Cộng	**2,192,601,252**	**6,144,089,761**	**9,611,941,827**	**(1,275,250,814)**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
- Khách hàng trả trước Khu phức hợp Monarchy - Block B	466,029,188,370	466,038,760,606
- Các khách hàng khác	325,400,000	325,400,000
Cộng	**466,354,588,370**	**466,364,160,606**

15. Phải trả người lao động

	Số cuối quý	Số phải nộp trong năm
Tiền lương phải trả	169,829,859	8,342,134
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	**169,829,859**	**8,342,134**

16. Doanh thu chưa thực hiện

	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	562,727,270	587,272,725
Cộng	**562,727,270**	**587,272,725**

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	-
Phải trả các đối tượng khác	45,300,734,320	38,175,851,476
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	124,540,961	124,540,961
- Phí bảo trì + QLVH + Trông giữ xe Chung	34,518,111,618	33,671,101,486
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương	2,644,216,810	2,644,216,810
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	124,500,000	244,000,000
- Cổ tức phải trả	431,601,020	310,314,620
- Thuế TNCN 5% từ cổ tức bằng tiền nộp	6,917,743,400	-
Cty CK PSI TK Margin	349,307,092	-
- Các đối tượng phải trả khác	190,713,419	1,181,677,599
Cộng	**45,300,734,320**	**38,175,851,476**

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2,330,000,000	2,330,000,000
Cộng	**2,330,000,000**	**2,330,000,000**

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10,226,847,247	-		10,226,847,247
Quỹ phúc lợi	4,953,411,854	-	369,437,500	4,583,974,354
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5,994,000,000	-	-	5,994,000,000
Cộng	**21,174,259,101**	**-**	**369,437,500**	**20,804,821,601**

19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	**623,115,550,000**	**17,321,925,260**	**9,838,317,468**	**326,969,217,332**	**977,245,010,060**
Lợi nhuận sau thuế năm 2021	-	-	-	251,788,064,022	251,788,064,022
Chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020	93,463,810,000			(93,463,810,000)	-
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận của năm 2020				(93,470,855,000)	(93,470,855,000)
Tạm ứng cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận của năm 2021				(71,657,936,000)	(71,657,936,000)
Tăng khác				3,522,500	3,522,500
Số dư tại ngày 31/12/2021	**716,579,360,000**	**17,321,925,260**	**9,838,317,468**	**320,168,202,854**	**1,063,907,805,582**
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	23,462,862,913	23,462,862,913
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận của năm 2021	-	-	-	(143,315,872,000)	(143,315,872,000)
Số dư tại ngày 31/03/2022	**716,579,360,000**	**17,321,925,260**	**9,838,317,468**	**200,315,193,767**	**944,054,796,495**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	716,579,360,000	716,579,360,000
Cộng	**716,579,360,000**	**716,579,360,000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm này	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	716,579,360,000	623,115,550,000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	93,463,810,000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	716,579,360,000	716,579,360,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	71,657,936,000

d. Cổ phiếu

	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71,657,936	71,657,936
- Cổ phiếu thường	71,657,936	71,657,936
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71,657,936	71,657,936
- Cổ phiếu thường	71,657,936	71,657,936
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm này	Năm trước
Doanh thu xây lắp	-	
Doanh thu cung cấp dịch vụ	270,143,215	172,480,756
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	(125,862,523)	49,654,472,921
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Cộng	**144,280,692**	**49,826,953,677**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	-	
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	79,022,404	120,141,404
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	(113,189,400)	32,549,402,002
Giá vốn hàng hóa đã bán		-
Cộng	**(34,166,996)**	**32,669,543,406**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm này	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9,075,755,417	19,499,458,092
Cổ tức, lợi nhuận được chia	351,820,000	296,968,000
Lãi đầu tư chứng khoán	13,861,938,004	42,203,421,432
Doanh thu tài chính khác	-	5,332,180
Cộng	**23,289,513,421**	**62,005,179,704**

4. Chi phí tài chính

	Năm này	Năm trước
Lãi vay	-	3,791,558,127
Lỗ đầu tư chứng khoán	873,688,546	4,211,219,137
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6,536,675,244	7,073,248,956
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	107,484,600	669,157,043
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(15,287,816,296)	(345,783,831)
Phí lưu ký, bán chứng khoán	350,409,752	917,823,226
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại		
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	
Cộng	**(7,419,558,154)**	**16,317,222,658**

5. Chi phí bán hàng

	Năm này	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	16,683,842	4,191,667
Chi phí bằng tiền khác	-	1,679,462,798
Cộng	**16,683,842**	**1,683,654,465**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm này	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	735,176,600	407,481,001
Chi phí đồ dùng văn phòng	29,214,606	18,039,750
Chi phí khấu hao TSCĐ	147,291,192	147,291,192
Thuế, phí lệ phí	333,061,105	47,351,373
Chi phí dịch vụ mua ngoài	51,060,398	33,360,337
Chi phí bằng tiền khác	282,993,217	262,875,775
Chi phí khác	-	-
Cộng	**1,578,797,118**	**916,399,428**

7. Thu nhập khác

	Năm này	Năm trước
Thu bồi thường hợp đồng	-	383,180,000
Thu nhập khác	-	100,009,746
Cộng	**-**	**483,189,746**

8. Chi phí khác

	Năm này	Năm trước
Chi phí khác	11,044,635	
Thanh lý HĐ Block B	-	147,175,056
Phạt vi phạm hành chính	95,269,731	285,000,000
Cộng	**106,314,366**	**432,175,056**

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 04 năm 2022

CAO THỊ THIỆN	**DƯƠNG THỊ THANH HẢI**	**NGUYỄN QUANG MINH KHOA**
Người lập biểu	**Q.Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**