

Số: 26 /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2022

“V/v: Giải trình biến động lợi nhuận  
sau thuế TNDN năm 2021 so với năm 2020”

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, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3872213 Fax: 0236.3872213
5. Người công bố thông tin: Bà Trần Nhật Thảo. Chức vụ: Thụ ký

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP. Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC), Công ty chúng tôi giải trình chênh lệch các chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2021 so với năm 2020 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2021 (sau kiểm toán)	Năm 2020 (sau kiểm toán)	Tỉ lệ % Tăng (+); Giảm (-)
1	Tổng Doanh thu	717.158	986.069	-27%
2	Lợi nhuận trước thuế	313.347	403.149	-22%
3	Lợi nhuận sau thuế	251.788	321.370	-22%

TT	Chỉ Tiêu	Năm 2021 (sau kiểm toán)	Năm 2021 (đã công bố)	Tỉ lệ % Tăng (+); Giảm (-)
1	Tổng doanh thu	717.158	717.158	0%
3	Lợi nhuận trước thuế	313.347	292.887	7%
4	Lợi nhuận sau thuế	251.788	235.693	7%

**Giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 giảm 22% so với năm 2020 là do ảnh hưởng từ dịch Covid. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của công ty vẫn đạt 85% kế hoạch năm 2021.

Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 sau kiểm toán tăng 7% so với số liệu đã công bố là do Công ty xác định lại phương pháp tính giá vốn cổ phiếu.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng kính báo cáo đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông Công ty.

6. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndn.com.vn](http://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.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC  
KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
ĐÀ NẴNG**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 44

---

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

### 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 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.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết chứng khoán.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + 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 đô thị, công trình buru chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

**Tên tiếng anh:** DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** NDN.

**Mã chứng khoán:** NDN (niêm yết tại sàn HNX)

**Trụ sở chính:** Số 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 năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 07/12/2021)
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 20/01/2022)
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên
Ông	Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch (Miễn nhiệm từ ngày 07/12/2021)

**Ban Kiểm soát**

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban
Ông	Trần Viết Em	Thành viên
Bà	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên (bổ nhiệm từ 17/04/2021)
Ông	Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Thành viên (miễn nhiệm từ 17/04/2021)

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

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 07/12/2021)
Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm từ 07/12/2021)
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01/07/2021)
Ông	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 20/09/2021)
Bà	Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/06/2021)
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Quyền Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ 31/05/2021)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám Đốc
-----	------------------------	---------------

**4. Các thông tin khác:**

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an TP.Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam 4 tháng đối với ông Nguyễn Quang Trung - Cựu Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi "Vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa). Ông Nguyễn Quang Trung vẫn đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra đến nay vẫn chưa có kết luận cụ thể.

**5. Kiểm toán độc lập**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

5130  
CHI  
CÔ  
T  
M T  
T  
TP H  
T  
/ANH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

**6. 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 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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 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.

**7. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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 tháng 12 năm 2021.

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Hội đồng quản trị *ngds*



**Lương Thanh Viên**

Chủ tịch



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
**Auditing & Informatic Services Company Limited**

Office: 389A Điện Biên Phủ - Phường 4 - Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957  
Email: aisc@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: A0621062-TH /AISDN-DN **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và 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 của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.

Branch in Ha Noi: 6 Floor, 36 Hoa Binh 4 St., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048 Email: hanoi@aisc.com.vn

Branch in Danang: 350 Hai Phong St., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist, Da Nang City Tel: (0236)3 747 619

Fax: (0236)3 747 619 Email: aiscdn@gmail.com

Representative in Can Tho: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City Tel: (0710) 3813 004

Fax: (0710) 3828 765

Representative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist, Hai Phong City Tel: (031) 3569 577

Fax: (031) 3569 576

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### Vấn cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến như trên, Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh VIII.1 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính vấn đề sau: Ngày 07 tháng 12 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an TP.Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam 4 tháng đối với Ông Nguyễn Quang Trung - Cựu Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi "Vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa). Ông Nguyễn Quang Trung vẫn đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra đến nay vẫn chưa có kết luận cụ thể.

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

**KT TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ HIỆP**

Số GCNĐKHNKT: 1401-2018-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**HÒ THỊ HÀ LAN**

Số GCNĐKHNKT: 3080-2019-005-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.525.896.792.723</b>	<b>2.061.725.068.788</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>11.493.315.234</b>	<b>17.676.027.896</b>
1. Tiền	111		11.493.315.234	17.676.027.896
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>1.083.334.548.910</b>	<b>1.352.838.964.514</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		485.815.828.479	130.784.748.345
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(23.110.553.542)	(345.783.831)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		620.629.273.973	1.222.400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>133.869.708.922</b>	<b>103.709.020.036</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	84.741.062.217	56.022.251.054
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.172.904.393	1.338.470.182
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	47.955.742.312	46.348.298.800
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6</b>	<b>282.756.240.063</b>	<b>575.171.279.995</b>
1. Hàng tồn kho	141		282.756.240.063	575.171.279.995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14.442.979.594</b>	<b>12.329.776.347</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	55.342.955	34.328.748
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.297.579.167	11.225.383.687
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.090.057.472	1.070.063.912
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>115.953.815.679</b>	<b>133.288.715.566</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.108.292.409</b>	<b>5.697.457.177</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.639.973.033	5.229.137.801
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.985.819.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.283.428.055)	(3.756.682.196)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>18.995.777.004</b>	<b>19.128.430.620</b>
- Nguyên giá	231		19.957.515.720	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(961.738.716)	(829.085.100)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>16.145.112.250</b>	<b>16.145.112.250</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.145.112.250	16.145.112.250
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>54.801.331.806</b>	<b>53.081.234.564</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		53.181.825.693	43.852.734.863
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	10.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.380.493.887)	(1.271.500.299)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.903.302.210</b>	<b>39.236.480.955</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	20.618.248.566	38.785.279.151
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		285.053.644	451.201.804
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.641.850.608.403</b>	<b>2.195.013.784.354</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>577.942.802.820</b>	<b>1.217.768.774.294</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>575.025.530.095</b>	<b>1.212.820.199.888</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	46.020.258.054	47.398.313.885
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	466.364.160.606	967.129.394.437
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.282.658.724	119.556.483.009
4. Phải trả người lao động	314		8.342.134	228.712.718
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	38.175.851.476	56.510.561.738
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.174.259.101	21.996.734.101
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.917.272.725</b>	<b>4.948.574.406</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	587.272.725	685.454.545
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	2.330.000.000	4.263.119.861
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

00  
NH  
TY  
DỊCH  
SỐ  
MIN  
ANG  
ĐÀ

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.063.907.805.582</b>	<b>977.245.010.060</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>1.063.907.805.582</b>	<b>977.245.010.060</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		716.579.360.000	623.115.550.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>716.579.360.000</i>	<i>623.115.550.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
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
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		320.168.202.854	326.969.217.332
<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	<i>421a</i>		<i>140.038.074.832</i>	<i>5.598.795.069</i>
<i>- LNST chưa phân phối năm nay</i>	<i>421b</i>		<i>180.130.128.022</i>	<i>321.370.422.263</i>
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.641.850.608.402</b>	<b>2.195.013.784.354</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Thạch Thảo

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Minh Khoa

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	509.428.883.190	859.796.554.669
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	509.428.883.190	859.796.554.669
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	312.664.549.156	525.092.435.855
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
<b>5. (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>196.764.334.034</b>	<b>334.704.118.814</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	206.074.534.390	123.181.241.144
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	69.188.720.851	24.228.568.156
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		6.799.553.945	46.506.849
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	17.902.473.926	28.831.892.158
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	3.280.355.010	3.648.287.222
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>312.467.318.637</b>	<b>401.176.612.422</b>
<b>(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>				
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.654.144.908	3.090.879.676
12. Chi phí khác	32	VI.8	774.527.547	1.118.816.947
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>879.617.361</b>	<b>1.972.062.729</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>313.346.935.998</b>	<b>403.148.675.151</b>
<b>(50 = 30 + 40)</b>				
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	61.392.723.816	81.493.733.554
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	166.148.160	284.519.334
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>251.788.064.022</b>	<b>321.370.422.263</b>
<b>(60 = 50 - 51 - 52)</b>				
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	3.514	5.157
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	3.514	5.157

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Thạch Thảo

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Minh Khoa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		2.157.776.631.659	1.232.160.963.323
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(2.658.608.354.261)	(1.121.922.048.149)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.708.109.436)	(4.435.777.804)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(8.422.673.806)	(46.499.849)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(64.715.734.415)	(71.243.685.725)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		17.163.217.938	70.160.735.770
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(118.960.971.959)	(16.981.035.177)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(678.475.994.280)</b>	<b>87.692.652.389</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.754.229.273.973)	(1.755.339.734.246)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.356.000.006.027	1.584.929.337.534
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.355.000.000)	(7.363.850.465)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		1.525.909.170	5.684.967.932
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		238.348.058.494	95.994.966.200
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>837.289.699.718</b>	<b>(76.094.313.045)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	402.028.230.422	25.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(402.028.230.422)	(25.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(164.996.418.100)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(164.996.418.100)</b>	<b>-</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(6.182.712.662)	11.598.339.344
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		17.676.027.896	6.077.688.552
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>11.493.315.234</u>	<u>17.676.027.896</u>

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU

QUYÊN KẾ TOÁN TRƯỞNG




Nguyễn Thị Thạch Thảo

Dương Thị Thanh Hải



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Minh Khoa

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. 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 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.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết chứng khoán.

**Tên tiếng anh:** DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

**Tên viết tắt:** NDN.

**Mã chứng khoán:** NDN (niêm yết tại sàn HNX)

**Trụ sở chính:** Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- + 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 đô 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 của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an TP.Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam 4 tháng đối với ông Nguyễn Quang Trung - Cựu Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi "Vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa). Ông Nguyễn Quang Trung vẫn đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra đến nay vẫn chưa có kết luận cụ thể.

#### 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 24 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26 nhân viên)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc doanh nghiệp****7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	44,12%	44,12%	44,12%
2. Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	36,80%	36,80%	36,80%

**7.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Tên Chi nhánh	Địa chỉ	Hoạt động chính
Đơn vị trực thuộc		
Trung tâm tư vấn Thiết kế Xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Tư vấn, thiết kế
Sàn giao dịch Bất động sản NDN - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Môi giới Bất động sản

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải trả) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2021: 23.050 VND/USD.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm 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 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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

#### Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận 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 mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

#### Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

#### Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

### 4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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 chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

*Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế*

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)***Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>05 năm</i>

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.***7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

**Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư:** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

**Nguyên giá của bất động sản đầu tư:** Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, 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 bất động sản đầu tư.

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

**Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư:** khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: (tiếp theo)

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:*

*Nhà xưởng, vật kiến trúc*

*25 năm*

*Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.*

### 9. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

#### **BCC phân chia lợi nhuận**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi hoa hồng môi giới và các chi phí khác

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí môi giới phân bổ theo doanh thu bất động sản.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

### 12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

### 13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí công trình và các chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.**

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Vốn khác:** Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. 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".

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

#### Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

**Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. 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; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

5/1/2021  
CH  
C  
M T  
7  
TP H  
TA  
1/1/2021



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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 liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty đã được cơ quan thuế thanh tra kiểm tra đến năm 2017.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 19. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 20. Công cụ tài chính:

#### Ghi nhận ban đầu:

##### Tài sản tài chính

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản phải thu khách hàng.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

##### Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

##### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

### 21. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền	31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt	11.493.315.234	17.676.027.896
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	760.969.009	3.252.365.122
Tiền gửi ngân hàng VND	10.732.346.225	14.423.662.774
Tiền gửi ngân hàng USD	10.730.041.225	14.421.357.774
	2.305.000	2.305.000
<b>Cộng</b>	<b>11.493.315.234</b>	<b>17.676.027.896</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39-41)****Phải thu của khách hàng****3. ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	84.741.062.217	-	56.022.251.054	-
<i>Khu phức hợp Monarchy - Block B</i>	77.035.754.700	-	47.691.631.606	-
Khách hàng khác	7.705.307.517	-	8.330.619.448	-
<b>Cộng</b>	<b>84.741.062.217</b>	<b>-</b>	<b>56.022.251.054</b>	<b>-</b>

**Trả trước cho người bán****4. ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.172.904.393</b>	<b>-</b>	<b>1.338.470.182</b>	<b>-</b>
Nhà cung cấp trong nước	1.172.904.393	-	1.338.470.182	-
<i>Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH</i>	596.000.000	-	596.000.000	-
<i>Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đặng Ngân Hà</i>	79.000.000	-	185.256.000	-
Nhà cung cấp khác	497.904.393	-	557.214.182	-
<b>Cộng</b>	<b>1.172.904.393</b>	<b>-</b>	<b>1.338.470.182</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>47.955.742.312</b>	-	<b>46.348.298.800</b>	-
Tạm ứng	-	-	-	-
Ký quỹ ký cược	-	-	50.000.000	-
Phải thu khác	47.955.742.312	-	46.298.298.800	-
Bà Hoàng Yến Ninh	-	-	3.100.000.000	-
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	600.753.255	-	600.753.255	-
Các dự án thuộc vốn ngân sách	977.762.322	-	977.762.322	-
Phí QLVH + bảo trì Monarchy B	3.068.435.072	-	-	-
Phải thu về bán chứng khoán	33.317.525.000	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ tức	9.221.128.324	-	41.495.279.393	-
Các khoản phải thu khác	770.138.339	-	124.503.830	-
<b>Cộng</b>	<b>47.955.742.312</b>	-	<b>46.348.298.800</b>	-
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	1.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	27.555.000	-	27.555.000	-
Công ty TNHH Thái Bình Dương	19.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.027.555.000</b>	-	<b>27.555.000</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	271.940.544.893	-	564.355.584.825	-
Thành phẩm	10.492.118.170	-	10.492.118.170	-
<b>Cộng</b>	<b>282.756.240.063</b>	-	<b>575.171.279.995</b>	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh:

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>271.940.544.893</b>	<b>564.355.584.825</b>
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	271.940.544.893	564.355.584.825
<b>Cộng</b>	<b>271.940.544.893</b>	<b>564.355.584.825</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

(\*) Theo quyết định số 5579/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 khu phức hợp nghỉ dưỡng Mornarchy Block B; Quyết định số 08/QĐ-HĐQT.NDN ngày 25/05/2018 về việc Phê duyệt điều chỉnh Dự án Đầu tư xây dựng Khu phức hợp Monarchy - Đơn nguyên B là: 1.420.782.279.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án là 2017-2022. Hiện tại dự án đã có doanh thu. Đến thời điểm hiện tại Công trình đã hoàn thành việc nghiệm thu phòng cháy chữa cháy theo văn bản số 294/NT-PCCC&CNCH-P4 ngày 27/01/2022 của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH.

**7. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí 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	-
<b>Cộng</b>	<b>16.145.112.250</b>	<b>-</b>	<b>16.145.112.250</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42)****9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư tại ngày 31/12/2021	468.319.376	302.630.000	770.949.376
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	-	302.630.000	302.630.000
Số dư tại ngày 31/12/2021	-	302.630.000	302.630.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	468.319.376	-	468.319.376
Số dư tại ngày 31/12/2021	468.319.376	-	468.319.376

\* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

- Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chi Thanh - Thành phố Đà Nẵng

\* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.630.000 VND.

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

\* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a. Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>3.651.016.954</b>	-	-	<b>3.651.016.954</b>
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3.316.340.400	-	-	3.316.340.400
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	<b>829.085.100</b>	-	-	<b>961.738.716</b>
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	829.085.100	132.653.616	-	961.738.716
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>2.821.931.854</b>	<b>(132.653.616)</b>	-	<b>2.689.278.238</b>
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	2.487.255.300	(132.653.616)	-	2.354.601.684
<b>b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá</b>				
<b>Nguyên giá</b>	<b>16.306.498.766</b>	-	-	<b>16.306.498.766</b>
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
<b>Tổn thất do suy giảm giá trị</b>	<b>-</b>	-	-	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>16.306.498.766</b>	-	-	<b>16.306.498.766</b>
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766

\* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

\* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

\* Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>55.342.955</b>	<b>34.328.748</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	36.029.167	34.328.748
Chi phí bảo hiểm + khác	19.313.788	-
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>20.618.248.566</b>	<b>38.785.279.151</b>
Chi phí công cụ dụng cụ	6.956.014	8.703.032
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	20.611.292.552	38.776.576.119
<b>Cộng</b>	<b>20.673.591.521</b>	<b>38.819.607.899</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>46.020.258.054</b>	<b>46.020.258.054</b>	<b>47.398.313.885</b>	<b>47.398.313.885</b>
Nhà cung cấp trong nước	46.020.258.054	46.020.258.054	47.398.313.885	47.398.313.885
<i>Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	9.444.688.450	9.444.688.450	12.518.230.450	12.518.230.450
<i>Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	30.359.428.250	30.359.428.250	23.001.686.250	23.001.686.250
<i>Công ty CP Thương mại Dịch vụ Đất Mới</i>	-	-	2.152.579.904	2.152.579.904
Nhà cung cấp khác	6.216.141.354	6.216.141.354	9.725.817.281	9.725.817.281
<b>Cộng</b>	<b>46.020.258.054</b>	<b>46.020.258.054</b>	<b>47.398.313.885</b>	<b>47.398.313.885</b>
<b>b. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
<i>Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	9.444.688.450	9.444.688.450	12.518.230.450	12.518.230.450
<i>Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	30.359.428.250	30.359.428.250	23.001.686.250	23.001.686.250
<b>Cộng</b>	<b>39.804.116.700</b>	<b>39.804.116.700</b>	<b>35.519.916.700</b>	<b>35.519.916.700</b>
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Khách hàng trong nước			466.364.160.606	967.129.394.437
Khách hàng trả trước khu phức hợp <i>Monarchy - Block B</i>			466.038.760.606	966.778.911.017
Các đối tượng khác			325.400.000	350.483.420
<b>Cộng</b>			<b>466.364.160.606</b>	<b>967.129.394.437</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>		<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã thực nộp trong năm</b>	
<b>14. nhà nước</b>	<b>01/01/2021</b>			<b>31/12/2021</b>
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	39.313.686	-	39.313.686	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.605.669.323	61.392.723.816	64.715.734.415	3.282.658.724
Thuế thu nhập cá nhân	-	8.107.739.430	8.107.739.430	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	59.811.670	59.811.670	-
Các loại thuế khác (*)	112.911.500.000	(6.506.050.000)	106.405.450.000	-
<b>Cộng</b>	<b>119.556.483.009</b>	<b>63.054.224.916</b>	<b>179.328.049.201</b>	<b>3.282.658.724</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	821.064.510	(19.993.560)	-	841.058.070
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	-	248.999.402
<b>Cộng</b>	<b>1.070.063.912</b>	<b>(19.993.560)</b>	<b>-</b>	<b>1.090.057.472</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)**

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(\*) Theo công văn số 3506/CTDAN-HKDCN ngày 09 tháng 06 năm 2021 của Tổng Cục Thuế - Cục Thuế Thành Phố Đà Nẵng v/v liên quan đến dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy gửi Sở Tài chính và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng phải nộp bổ sung tiền giao quyền sử dụng đất theo giá đất qui định của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng số tiền 106.400.450.000 đồng. Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc nộp số tiền trên vào ngân sách.

	31/12/2021	01/01/2021
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	587.272.725	685.454.545
<b>Cộng</b>	<b>587.272.725</b>	<b>685.454.545</b>
<b>16. Phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	38.175.851.476	56.510.561.738
- NH TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng (Tài khoản chứng khoán)		18.383.926.234
- Phí bảo trì Monarchy B (*)	33.671.101.486	32.636.364.000
- Phí QLVH Monarchy B	-	1.686.642.887
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Cổ tức phải trả	310.314.620	181.464.220
- Các khoản phải trả khác	1.550.218.560	977.947.587
<b>Cộng</b>	<b>38.175.851.476</b>	<b>56.510.561.738</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Vốn Nhà Nước	-	1.623.119.861
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.330.000.000	2.640.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.330.000.000</b>	<b>4.263.119.861</b>

(\*) Phí bảo trì Monarchy B chưa nộp cho Ban quản trị do chưa thành lập Ban Quản Trị căn hộ. Hiện tại Công ty tạm thời thu hộ và mở hợp đồng tiền gửi khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với số tiền 34.037.000.000 VND. Khoản tiền này sẽ thực hiện bàn giao khi thành lập Ban quản trị.

**17. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 43)**

<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Ông Nguyễn Quang Trung	8,48%	60.754.500.000	52.830.000.000
Cổ đông khác	91,52%	655.824.860.000	570.285.550.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>623.115.550.000</b>

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

	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	<b>716.579.360.000</b>	<b>623.115.550.000</b>
Vốn góp đầu năm	623.115.550.000	479.323.980.000
Vốn góp tăng trong năm (*)	93.463.810.000	143.791.570.000
Vốn góp cuối năm	716.579.360.000	623.115.550.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	71.657.936.000	186.934.665.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

(\*) Căn cứ nghị quyết số 01/2021/NQ-HĐQT.NDN ngày 17 tháng 04 năm 2021, Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua việc thay đổi vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 9.346.381 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020.

Việc phát hành cổ phiếu hoàn tất vào ngày 29 tháng 07 năm 2021 theo Báo cáo số 74-NDN ngày 04 tháng 08 năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

Ngày 08 tháng 10 năm 2021, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ký quyết định số 542/QĐ-SGDHN và Thông báo số 3101/TB-SGDHN về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được niêm yết bổ sung cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 9.346.381 cổ phiếu tương ứng với giá trị cổ phiếu bổ sung (theo mệnh giá): 93.463.810.000 đồng.

**d. Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận

Năm 2021

Năm 2020

30%

30,0%

31/12/2021

01/01/2021

**đ. Cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

71.657.936

62.311.555

71.657.936

62.311.555

71.657.936

62.311.555

71.657.936

62.311.555

71.657.936

62.311.555

10.000

10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

31/12/2021

01/01/2021

9.838.317.468

9.838.317.468

9.838.317.468

9.838.317.468

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

a. Ngoại tệ các loại

31/12/2021

01/01/2021

Nguyên tệ

Giá trị

Nguyên tệ

Giá trị

USD

100,00

2.305.000

100,00

2.305.000

Cộng

100,00

2.305.000

100,00

2.305.000

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Doanh thu

Doanh thu xây lắp và cung cấp dịch vụ

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Cộng

Năm 2021

Năm 2020

1.255.174.556

1.919.571.791

508.173.708.634

857.876.982.878

509.428.883.190

859.796.554.669

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần xây lắp và cung cấp dịch vụ	1.255.174.556	1.919.571.791
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	508.173.708.634	857.876.982.878
<b>Cộng</b>	<b>509.428.883.190</b>	<b>859.796.554.669</b>
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ	771.371.617	1.643.265.042
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	311.893.177.539	523.449.170.813
<b>Cộng</b>	<b>312.664.549.156</b>	<b>525.092.435.855</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	63.513.382.495	86.889.606.436
Lãi đầu tư chứng khoán	131.209.653.065	24.234.031.955
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.040.158.000	4.025.000.000
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	311.340.830	7.600.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	137.000
Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	432.465.753
<b>Cộng</b>	<b>206.074.534.390</b>	<b>123.181.241.144</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	6.799.553.945	46.506.849
Lỗ đầu tư chứng khoán	38.515.403.607	34.626.173.077
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	586.540
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	7.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	54.836.847.015	13.391.688.880
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.108.993.588	1.329.387.663
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(32.072.077.304)	(25.483.283.532)
Chi phí tài chính khác	-	317.501.679
<b>Cộng</b>	<b>69.188.720.851</b>	<b>24.228.568.156</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	25.849.698	31.291.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	70.544.300
Chi phí bằng tiền khác	17.876.624.228	28.730.056.732
<b>Cộng</b>	<b>17.902.473.926</b>	<b>28.831.892.158</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.396.069.975	1.730.647.300
Chi phí đồ dùng văn phòng	98.594.386	108.528.954
Chi phí khấu hao TSCĐ	589.164.768	610.217.268
Thuế, phí, lệ phí	197.611.008	226.753.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	131.844.193	216.049.437
Chi phí bằng tiền khác	867.070.680	756.090.777
<b>Cộng</b>	<b>3.280.355.010</b>	<b>3.648.287.222</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	983.703.000	2.982.766.000
Thu nhập khác	670.441.908	108.113.676
<b>Cộng</b>	<b>1.654.144.908</b>	<b>3.090.879.676</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phạt vi phạm hành chính	627.175.056	328.802.294
Lãi phí bảo trì cc Monarchy A	-	657.519.463
Chi phí khác	147.352.491	132.495.190
<b>Cộng</b>	<b>774.527.547</b>	<b>1.118.816.947</b>
<b>9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	124.444.084	139.820.080
Chi phí nhân công	3.582.659.466	4.764.119.762
Chi phí khấu hao tài sản cố định	721.818.384	742.870.884
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.934.446.381	250.628.790.472
Chi phí khác bằng tiền	12.698.003.610	141.885.994.807
<b>Cộng</b>	<b>41.061.371.925</b>	<b>398.161.596.005</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>313.346.935.998</b>	<b>403.148.675.151</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>		
- Các khoản điều chỉnh tăng	(6.383.316.918)	4.319.992.614
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	4.656.841.082	11.467.920.947
+ Tiền lãi chậm nộp tiền thu cổ phần hóa	627.175.056	328.802.294
+ Chênh lệch giá đất theo quyết định của UBND Thành phố Đà Nẵng	3.474.473.535	-
+ Chi phí không được trừ khác	-	9.570.522.547
	555.192.491	1.568.596.106
- Các khoản điều chỉnh giảm	11.040.158.000	7.147.928.333
+ Cổ tức được chia	11.040.158.000	7.147.928.333
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>306.963.619.080</b>	<b>407.468.667.765</b>
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	122.970.474.539	91.345.187.879
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	183.993.144.541	316.123.479.885
<b>4. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành sau khi chuyển lỗ</b>	<b>306.963.619.080</b>	<b>407.468.667.765</b>
<b>5. Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>61.392.723.816</b>	<b>81.493.733.554</b>
6.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh thông thường	24.594.094.908	18.269.037.577
6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	36.798.628.908	63.224.695.977
<b>7. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay</b>	<b>61.392.723.816</b>	<b>81.493.733.554</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
<b>11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	166.148.160	284.519.334
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>166.148.160</b>	<b>284.519.334</b>
(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Văn phòng Công ty các đơn vị trực thuộc chưa được thực hiện trong năm.		
<b>12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	251.788.064.022	321.370.422.263
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	251.788.064.022	321.370.422.263
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	62.311.555
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>3.514</b>	<b>5.157</b>
<b>13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	251.788.064.022	321.370.422.263
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	251.788.064.022	321.370.422.263
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	62.311.555
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	71.657.936	62.311.555
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>3.514</b>	<b>5.157</b>

**14. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản  
Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**14.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm 2021</b>		
VND	+100	11.179.361.127
VND	-100	(11.179.361.127)
USD	+100	23.050
USD	-100	(23.050)
<b>Năm 2020</b>		
VND	+200	27.417.169.425
VND	-200	(27.417.169.425)
USD	+200	46.100
USD	-200	(46.100)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các năm trước.

**14.2 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 khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

**14.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**14.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	46.020.258.054	-	-	<b>46.020.258.054</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	36.439.859.257	2.330.000.000	-	<b>38.769.859.257</b>
<b>Cộng</b>	<b>82.460.117.311</b>	<b>2.330.000.000</b>	-	<b>84.790.117.311</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	47.398.313.885	-	-	<b>47.398.313.885</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	37.193.336.393	2.640.000.000	-	<b>39.833.336.393</b>
<b>Cộng</b>	<b>84.591.650.278</b>	<b>2.640.000.000</b>	-	<b>87.231.650.278</b>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần tài sản là giá trị tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án khu phức hợp Monarchy - Block B theo hợp đồng thế chấp số 050.HDTC401.17 ngày 15 tháng 12 năm 2017 làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

**15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 44)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

Năm 2021	Năm 2020
402.028.230.422	25.000.000.000

**2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

Năm 2021	Năm 2020
402.028.230.422	25.000.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Ngày 07 tháng 12 năm 2021, Thanh tra Thành phố Đà Nẵng đã ban hành kết luận thanh tra số 1069/TB-TTTP về việc "chấp hành chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất trước và sau cổ phần hóa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng". Kết luận thanh tra có nêu rõ: "cần xác định lại giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất theo đúng quy định của pháp luật, thu hồi nộp ngân sách thành phố đối với số tiền chênh lệch thất thu ngân sách nhà nước (nếu có)".

Cũng vào ngày 07 tháng 12 năm 2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an TP.Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam 4 tháng đối với ông Nguyễn Quang Trung - Cựu Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi "Vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa), đến nay vẫn chưa có kết luận cụ thể.

Theo đó, sau khi có kết luận từ các cơ quan chức năng, Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng có thể sẽ phát sinh thêm các nghĩa vụ tài chính liên quan đến các vụ việc trên.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty liên quan	Phải trả người bán	Số dư đầu năm	-
			Phát sinh tăng	45.966.847
			Phát sinh giảm	45.966.847
			Số dư cuối năm	-
			Phải thu khác	-
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Phải thu khác	Phát sinh tăng	1.000.000.000
			Số dư cuối năm	1.000.000.000
			Phải thu khác	-
			Số dư đầu năm	27.555.000
			Số dư cuối năm	27.555.000
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả người bán	Số dư đầu năm	12.518.230.450
			Phát sinh tăng	750.000.000
			Phát sinh giảm	3.823.542.000
			Số dư cuối năm	9.444.688.450
			Phải thu khác	-
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải thu khác	Phát sinh tăng	68.175.000
			Phát sinh giảm	49.175.000
			Số dư đầu năm	19.000.000
			Phải trả người bán	-
			Số dư đầu kỳ	23.001.686.250
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả người bán	Phát sinh tăng	20.357.742.000
			Phát sinh giảm	13.000.000.000
			Số dư đầu kỳ	30.359.428.250

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)****+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2021	Năm 2020
Lương Thanh Viên	Chủ tịch kiêm Phó Tổng Giám đốc			
Nguyễn Quang Trung	Cựu Phó chủ tịch HĐQT- Cựu Tổng Giám đốc			
Bùi Lê Duy	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	Thù lao	463.700.000	360.000.000
Cao Thái Hùng	Thành viên Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc			
Nguyễn Quang Minh Khoa	Cựu Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	430.604.000	462.033.000
Nguyễn Quang Trung	Cựu Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	96.000.000	-
Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc			
<b>Cộng</b>			<b>990.304.000</b>	<b>822.033.000</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm dịch vụ Công ty cung cấp mà chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh****a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2021**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh Bất động sản, Bộ phận kinh doanh xây lắp và kinh doanh khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	1.255.174.556	771.371.617	483.802.939
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	508.173.708.634	311.893.177.539	196.280.531.095
<b>Cộng</b>	<b>509.428.883.190</b>	<b>312.664.549.156</b>	<b>196.764.334.034</b>

**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2020**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh Bất động sản, Bộ phận kinh doanh xây lắp và kinh doanh khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp và dịch vụ khác	1.919.571.791	1.643.265.042	276.306.749
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	857.876.982.878	523.449.170.813	334.427.812.065
<b>Cộng</b>	<b>859.796.554.669</b>	<b>525.092.435.855</b>	<b>334.704.118.814</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Thạch Thảo

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Minh Khoa

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>a1. Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>485.815.828.479</b>	<b>450.987.920.000</b>	<b>(23.110.553.542)</b>	<b>130.784.748.345</b>	<b>148.187.540.000</b>	<b>(345.783.831)</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	215.120.141.129	177.035.240.000	(17.636.581.629)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	97.324.360.537	94.520.000.000	(2.804.360.537)	-	-	-
Ngân hàng TMCP An Bình	30.681.474.270	31.165.200.000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	24.573.851.316	29.976.150.000	-	-	-	-
CP - Cty CP sữa Việt Nam	22.411.563.215	21.617.280.000	(794.283.215)	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Vinhomes (VHM)	67.089.725.819	67.887.800.000	-	32.507.921.980	39.724.020.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID)	-	-	-	36.060.451.670	38.288.100.000	-
Cổ phiếu khác	28.614.712.193	28.786.250.000	(1.875.328.161)	16.685.646.666	17.780.480.000	-
<b>Cộng</b>	<b>485.815.828.479</b>	<b>450.987.920.000</b>	<b>(23.110.553.542)</b>	<b>130.784.748.345</b>	<b>148.187.540.000</b>	<b>(345.783.831)</b>

**a2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư**

- + Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC): giảm do mua vào thêm 839.000 cổ phiếu với chi phí mua 43.207.481.244 và bán ra 1.539.600 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Công ty CP Vinhomes (VHM): tăng do trong năm Công ty mua thêm 3.699.400 cổ phiếu với chi phí mua 342.919.355.751 VND và chuyển nhượng 3.299.300 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID): mua thêm 537.800 cổ phiếu với tổng chi phí mua là 23.259.349.164 VND và bán ra 909.000 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB): tăng do mua thêm 7.938.800 cổ phiếu với chi phí mua 215.120.141.129 VND, bán ra 19.966.800 cổ phiếu và nhận 454.965 cổ phiếu thưởng.
  - + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB): tăng do mua thêm 7.039.600 cổ phiếu với chi phí mua là 335.749.092.047 VND và bán ra 5.149.200 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình (ABB): tăng do mua mới 2.620.400 cổ phiếu với chi phí mua 56.481.948.90 VND và bán ra 1.203.800 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (EIB): tăng do mua mới 2.798.100 cổ phiếu chi phí mua là 24.573.851.316 VND và bán ra 1.908.600 cổ phiếu.
  - + Cổ phiếu Công ty Cổ phần sữa Việt Nam (VNM): tăng do mua mới 540.200 cổ phiếu với chi phí mua là 48.270.551.775 VND và bán ra 290.000 cổ phiếu
- Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2021 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).

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	620.629.273.973	620.629.273.973	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	171.700.000.000	171.700.000.000	437.500.000.000	437.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng	13.000.000.000	13.000.000.000	339.000.000.000	339.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	194.037.000.000	194.037.000.000	405.900.000.000	405.900.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	10.000.000.000	10.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Đà Nẵng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	44.892.273.973	44.892.273.973	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Á	187.000.000.000	187.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>620.629.273.973</b>	<b>620.629.273.973</b>	<b>1.222.400.000.000</b>	<b>1.222.400.000.000</b>

Trong đó: khoản tiền gửi tiết kiệm với giá trị 34.037.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội là tiền phí bảo trì chung cư Monarchy B. Hiện nay Ban quản trị chung cư chưa được thành lập nên công ty chưa bàn giao số tiền này cho Ban quản trị chung cư

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	53.181.825.693	(2.380.493.887)		43.852.734.863	-	
Công ty CP Xây lắp Phát Triển Nhà ĐN	42.326.825.693	-	54.259.150.680	43.852.734.863	-	53.349.640.596
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	10.855.000.000	(2.380.493.887)	8.474.506.113	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	4.000.000.000	-		10.500.000.000	(1.271.500.299)	
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	-	-	6.500.000.000	(1.271.500.299)	5.228.499.701
Công ty CP Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	Không xác định	4.000.000.000	-	Không xác định
<b>Cộng</b>	<b>57.181.825.693</b>	<b>(2.380.493.887)</b>		<b>54.352.734.863</b>	<b>(1.271.500.299)</b>	

- **Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 06 năm 2016, thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 03 năm 2021 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Công ty đăng ký đầu tư trực tiếp vào Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 10.855.000.000 VND, tương đương 36,80% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2021: Công ty kinh doanh thua lỗ. Số lỗ lũy kế đến 31/12/2021: 6.468.733.389 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2021 của khoản đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 31/12/2021.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng được xác định theo giá trị tài sản thuần và theo giá gốc của khoản đầu tư có điều chỉnh dự phòng tổn thất (nếu có) và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của công ty trên.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Nam Equity chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2021 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2021.

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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 của các công ty được đầu tư.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	235.318.909	<b>8.985.819.997</b>
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(62.418.909)	(62.418.909)
Số dư tại ngày 31/12/2021	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	<b>8.923.401.088</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.160.154.832	74.481.818	2.286.726.647	235.318.899	<b>3.756.682.196</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	185.624.772	-	403.539.996	-	589.164.768
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(62.418.909)	(62.418.909)
Số dư tại ngày 31/12/2021	1.345.779.604	74.481.818	2.690.266.643	172.899.990	<b>4.283.428.055</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.480.464.438	-	1.748.673.353	10	<b>5.229.137.801</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	3.294.839.666	-	1.345.133.357	10	<b>4.639.973.033</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 247.381.818 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có

\* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

\* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. 17. 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
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>479.323.980.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>149.390.365.069</b>	<b>655.874.587.797</b>
Lợi nhuận sau thuế năm 2020	-	-	-	321.370.422.263	321.370.422.263
Phát hành cổ phiếu	143.791.570.000	-	-	(143.791.570.000)	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>623.115.550.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>326.969.217.332</b>	<b>977.245.010.060</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>623.115.550.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>326.969.217.332</b>	<b>977.245.010.060</b>
Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	251.788.064.022	251.788.064.022
Chia cổ tức bằng cổ phiếu của năm 2020	93.463.810.000	-	-	(93.463.810.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền của năm 2020	-	-	-	(93.470.855.000)	(93.470.855.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2021 bằng tiền	-	-	-	(71.657.936.000)	(71.657.936.000)
Tặng khác	-	-	-	3.522.500	3.522.500
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>320.168.202.854</b>	<b>1.063.907.805.582</b>



11/01/2022 10:00:00

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn đến ngày đáo hạn	620.629.273.973	-	1.222.400.000.000	-	620.629.273.973	1.222.400.000.000
- Chứng khoán kinh doanh	485.815.828.479	(23.110.553.542)	130.784.748.345	(345.783.831)	450.987.920.000	148.187.540.000
- Phải thu khách hàng	84.741.062.217	-	56.022.251.054	-	84.741.062.217	56.022.251.054
- Phải thu khác	9.221.128.324	-	44.595.279.393	-	9.221.128.324	44.595.279.393
- Tiền và các khoản tương đương tiền	11.493.315.234	-	17.676.027.896	-	11.493.315.234	17.676.027.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.211.900.608.227</b>	<b>(23.110.553.542)</b>	<b>1.471.478.306.688</b>	<b>(345.783.831)</b>	<b>1.177.072.699.748</b>	<b>1.488.881.098.343</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Phải trả người bán	46.020.258.054	-	47.398.313.885	-	46.020.258.054	47.398.313.885
- Phải trả khác và chi phí phải trả	38.769.859.257	-	39.833.336.393	-	38.769.859.257	39.833.336.393
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.790.117.311</b>	<b>-</b>	<b>87.231.650.278</b>	<b>-</b>	<b>84.790.117.311</b>	<b>87.231.650.278</b>

