

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ  
ĐÀ NẴNG**

## MỤC LỤC

---- oOo ----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 38

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính 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 Xây lắp 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, 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 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thay đổi lần thứ 10 vào ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc tăng vốn, sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN.

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

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây lắp.

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

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- 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 công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

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

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### 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.



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch (miễn nhiệm kể từ ngày 08/12/2021)
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch (bỏ nhiệm kể từ ngày 08/12/2021)
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Đoàn Thị Ngọc Tuyết	Thành viên (miễn nhiệm kể từ ngày 29/04/2021)
Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên (bỏ nhiệm kể từ ngày 29/04/2021)
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên

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

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Anh Trúc	Quyền Kế toán trưởng (bỏ nhiệm ngày 22/04/2021)
Ông Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Quyền Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 22/04/2021)

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

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

### 4. Các thông tin khác: Không có.

### 5. Kiểm toán độc lập

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

### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, 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.

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. 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.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

---

**7. Xác nhận**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, 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 Ban Tổng Giám đốc**



---

**LƯƠNG THANH VIÊN**

Tổng Giám đốc





**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: A0621063-R/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 XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2022, từ trang 05 đến trang 38, 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 Xây lập 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.

**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**

**HỒ THỊ HÀ LAN**

**Số Giấy CNĐKHNKT: 3080-2019-005-1**

**Bộ Tài Chính Việt Nam cấp**

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

Branch in Danang: 350 Hai Phong St., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist., Da Nang City

Rebrepresentative in Can Tho: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City

Rebrepresentative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong City



**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>128.285.747.414</b>	<b>119.743.115.109</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>5.451.032.087</b>	<b>7.306.258.207</b>
1. Tiền	111		5.451.032.087	7.306.258.207
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02a</b>	<b>17.113.680.000</b>	<b>25.000.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		19.569.408.858	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(2.455.728.858)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	25.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>95.392.721.477</b>	<b>69.555.002.339</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	36.903.196.561	24.420.925.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	131.411.076	2.281.482.920
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.05	58.358.113.840	43.137.240.458
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	-	(284.646.600)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>9.511.834.578</b>	<b>16.758.685.118</b>
1. Hàng tồn kho	141		9.511.834.578	16.758.685.118
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>816.479.272</b>	<b>1.123.169.445</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	672.409.184	885.401.589
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	226.182.394
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	144.070.088	11.585.462
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>41.710.004.192</b>	<b>46.649.801.399</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>23.527.146.249</b>	<b>27.492.236.977</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	18.247.518.220	22.212.608.948
- Nguyên giá	222		62.636.725.729	65.081.058.795
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(44.389.207.509)	(42.868.449.847)
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.09	5.279.628.029	5.279.628.029
- Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.317.449.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.821.000)	(37.821.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>1.206.165.183</b>	<b>1.207.805.065</b>
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(77.172.135)	(75.532.253)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.02b	<b>16.616.294.862</b>	<b>17.290.332.830</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.880.000.000	20.880.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.263.705.138)	(3.589.667.170)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>360.397.898</b>	<b>659.426.527</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	360.397.898	659.426.527
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
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>169.995.751.606</b>	<b>166.392.916.508</b>

Bản thuyết minh báo cáo tài chính là phần không thể tách rời của báo cáo này.

**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>55.074.760.842</b>	<b>49.596.383.803</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>55.074.760.842</b>	<b>49.596.383.803</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	11.085.895.445	15.147.158.924
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	696.033.824	9.530.879.734
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	1.074.918.411	492.377.087
4. Phải trả người lao động	314		500.318.820	882.872.434
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	V.15	75.625.000	68.750.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	34.637.304.982	18.379.586.443
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	4.950.000.000	2.678.696.488
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.054.664.360	2.416.062.693
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>-</b>	<b>-</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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
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		-	-



**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>114.920.990.764</b>	<b>116.796.532.705</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>114.920.990.764</b>	<b>116.796.532.705</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
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		20.949.973.799	22.825.515.740
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		14.714.600.140	12.348.091.359
LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.235.373.659	10.477.424.381
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>169.995.751.606</b>	<b>166.392.916.508</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ ANH TRÚC

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

**TỔNG GIÁM ĐỐC**




LƯƠNG THANH VIÊN



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

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
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	117.578.406.752	48.674.838.784
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>117.578.406.752</b>	<b>48.674.838.784</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	110.946.953.717	43.901.841.976
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>6.631.453.035</b>	<b>4.772.996.808</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	10.592.389.154	10.416.030.357
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	7.417.205.846	1.333.604.816
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		689.394.769	1.093.316.071
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	1.026.046.908	1.074.398.532
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b,c	2.063.752.722	1.745.533.362
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>6.716.836.713</b>	<b>11.035.490.455</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	606.138.183	269.183.818
12. Chi phí khác	32	VI.8	33.935.819	76.923.498
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>572.202.364</b>	<b>192.260.320</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>7.289.039.077</b>	<b>11.227.750.775</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.053.665.418	750.326.394
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>6.235.373.659</b>	<b>10.477.424.381</b>

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ ANH TRÚC

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC  
LƯƠNG THANH VIÊN

**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		239.804.792.606	96.397.238.825
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(252.947.853.241)	(69.935.920.825)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.560.381.041)	(6.683.002.484)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	VI.5	(675.275.457)	(1.093.316.071)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(1.689.110.761)	(1.477.747.895)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		29.703.311.924	181.459.227
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(34.295.436.482)	(5.427.830.110)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(25.659.952.452)</b>	<b>11.960.880.667</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		640.000.000	280.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.000.000.000)	(74.000.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị				
4. khác	24		28.000.000.000	81.508.553.422
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.560.648.440	2.933.187.366
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>29.200.648.440</b>	<b>10.721.740.788</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		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ				
2. phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	11.933.303.512	23.330.355.200
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(9.662.000.000)	(38.265.490.504)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(7.667.225.620)	(6.797.608.080)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(5.395.922.108)</b>	<b>(21.732.743.384)</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		(1.855.226.120)	949.878.071
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		7.306.258.207	6.356.380.136
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>5.451.032.087</u>	<u>7.306.258.207</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ ANH TRÚC

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022



LƯƠNG THANH VIÊN



## 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 Xây lắp 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, 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 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thay đổi lần thứ 10 vào ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc tăng vốn, sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN.

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

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

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- 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 công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

#### 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 tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: Không có.

#### 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2021: 75 nhân viên (đến ngày 31/12/2020: 95 nhân viên)



**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**

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	Xây lắp và quản lý vận hành nhà chung cư	92,0%	92,0%	92,0%
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	62,2%	62,2%	62,2%

**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".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt và 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, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. 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.

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.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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 trị 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 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 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 (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**3. 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 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...



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

**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.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.2 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.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*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).

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

**5.3 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>	15 - 30 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	05 - 07 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	06 - 10 năm
<i>Phần mềm máy tính</i>	03 năm

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

**6. 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 xóa 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.

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

<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	25 năm
-------------------------------	--------

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



## 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. 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 chờ phân bổ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm và 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.

### 8. 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 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, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) 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 tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

### 9. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

### 10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

### 12. 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.

*Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.*

5130  
CHI  
CỘ  
T  
T  
T  
P HỒ  
TÀI  
T  
P



## 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. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

#### Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần.

**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.

#### 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 doanh nghiệp 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.

### 13. 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".

### 14. 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.

#### 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.



## 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 và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

#### 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.

**Trường hợp 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 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).

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

### 15. 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, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. 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.

### 16. 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 đi vay vốn, 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.



## 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. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

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.

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.

### 18. 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, chứng khoán kinh doanh, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

##### 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, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả, nợ và vay.

##### 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.

### 19. 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 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, 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.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. 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**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Tiền</b>	<b>5.451.032.087</b>	<b>7.306.258.207</b>
Tiền mặt	97.580.345	545.438.050
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VNĐ	5.353.451.742	6.760.820.157
<b>Cộng</b>	<b>5.451.032.087</b>	<b>7.306.258.207</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 35-36)****3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>36.903.196.561</b>	-	<b>24.420.925.561</b>	<b>(284.646.600)</b>
Khách hàng trong nước	36.903.196.561	-	24.420.925.561	(284.646.600)
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN	9.444.688.450	-	12.518.230.450	-
+ Công ty Cổ phần Sông Đà 9	1.966.275.000	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	10.436.776.535	-	-	-
+ Khách hàng khác	15.055.456.576	-	11.902.695.111	(284.646.600)
<b>Cộng</b>	<b>36.903.196.561</b>	-	<b>24.420.925.561</b>	<b>(284.646.600)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN	9.444.688.450	-	12.518.230.450	-
<b>Cộng</b>	<b>9.444.688.450</b>	-	<b>12.518.230.450</b>	-



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Nhà cung cấp trong nước</b>	<b>131.411.076</b>	-	<b>2.281.482.920</b>	-
+ Công ty TNHH Cơ khí Môi trường Hồng Hà	-	-	1.535.495.125	-
+ Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Môi trường TENCO	68.400.000	-	68.400.000	-
+ Công ty CP Quốc tế Sao Việt	42.570.000	-	42.570.000	-
+ Nhà cung cấp khác	20.441.076	-	635.017.795	-
<b>Cộng</b>	<b>131.411.076</b>	-	<b>2.281.482.920</b>	-

**5. Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>58.358.113.840</b>	-	<b>43.137.240.458</b>	-
Phải thu tạm ứng	35.145.251	-	210.017.058	-
Phải thu khác	58.322.968.589	-	42.927.223.400	-
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	19.290.000.000	-	19.290.000.000	-
+ Ban chỉ huy 2	7.972.068.159	-	6.401.936.306	-
+ Ban chỉ huy 5	28.704.845.424	-	16.890.313.365	-
+ Lãi dự thu	-	-	70.673.972	-
+ Công ty TNHH Chứng Khoán Yuanta	2.114.700.000	-	-	-
+ Phải thu khác	241.355.006	-	274.299.757	-
<b>Cộng</b>	<b>58.358.113.840</b>	-	<b>43.137.240.458</b>	-
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	19.290.000.000	-	19.290.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.290.000.000</b>	-	<b>19.290.000.000</b>	-

**6. Nợ xấu**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-	289.733.100	5.086.500
Nợ quá hạn trên 3 năm	-	-	272.778.100	-
Nợ quá hạn trên 2 năm	-	-	16.955.000	5.086.500
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>289.733.100</b>	<b>5.086.500</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



**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. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	710.970.402	-	1.337.124.616	-
Chi phí SX, KD dở dang	8.539.548.024	-	14.903.134.561	-
Thành phẩm	261.316.152	-	518.425.941	-
<b>Cộng</b>	<b>9.511.834.578</b>	<b>-</b>	<b>16.758.685.118</b>	<b>-</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.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: 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.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Không có.

**8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.779.352.822	16.078.204.660	45.223.501.313	<b>65.081.058.795</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.444.333.066)	<b>(2.444.333.066)</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	3.779.352.822	16.078.204.660	42.779.168.247	<b>62.636.725.729</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2021	2.423.599.143	11.146.167.108	29.298.683.596	<b>42.868.449.847</b>
Khấu hao trong năm	178.026.032	951.073.183	2.835.991.513	<b>3.965.090.728</b>
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.444.333.066)	<b>(2.444.333.066)</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	2.601.625.175	12.097.240.291	29.690.342.043	<b>44.389.207.509</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.355.753.679	4.932.037.552	15.924.817.717	<b>22.212.608.948</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	1.177.727.647	3.980.964.369	13.088.826.204	<b>18.247.518.220</b>

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 12.551.045.148 đồng.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.333.093.569 đồng.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm 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.

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	37.821.000	5.279.628.029	<b>5.317.449.029</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	37.821.000	5.279.628.029	<b>5.317.449.029</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	37.821.000	-	<b>37.821.000</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	37.821.000	-	<b>37.821.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	-	5.279.628.029	<b>5.279.628.029</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	-	5.279.628.029	<b>5.279.628.029</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**

(\*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

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

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.821.000 đồng.

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	83.868.363	1.199.468.955	<b>1.283.337.318</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	83.868.363	1.199.468.955	<b>1.283.337.318</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	75.532.253	-	<b>75.532.253</b>
<i>Khấu hao trong năm</i>	1.639.882	-	<b>1.639.882</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	77.172.135	-	<b>77.172.135</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2021	8.336.110	1.199.468.955	<b>1.207.805.065</b>
Số dư tại ngày 31/12/2021	6.696.228	1.199.468.955	<b>1.206.165.183</b>

(\*) Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng đang được Công ty cho thuê.

\* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: Không có.

\* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: Không có.

\* 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>672.409.184</b>	<b>885.401.589</b>
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm	554.505.140	547.270.442
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	40.404.044	23.464.483
Chi phí khác	77.500.000	314.666.664
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>360.397.898</b>	<b>659.426.527</b>
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	226.291.398	45.680.568
Chi phí sửa chữa	134.106.500	613.745.959
<b>Cộng</b>	<b>1.032.807.082</b>	<b>1.544.828.116</b>

**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. hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	11.085.895.445	11.085.895.445	15.147.158.924	15.147.158.924
+ Công ty TNHH Duy Thịnh	2.306.417.452	2.306.417.452	2.546.662.451	2.546.662.451
+ Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	3.369.948.450	3.369.948.450	3.529.576.700	3.529.576.700
+ Công ty TNHH Mai Ngọc Ánh	2.903.525.950	2.903.525.950	2.357.719.200	2.357.719.200
+ Các nhà cung cấp khác	2.506.003.593	2.506.003.593	6.713.200.573	6.713.200.573
<b>Cộng</b>	<b>11.085.895.445</b>	<b>11.085.895.445</b>	<b>15.147.158.924</b>	<b>15.147.158.924</b>
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2021	01/01/2021
Khách hàng trong nước			696.033.824	9.530.879.734
+ Công ty TNHH Kỹ nghệ Bình Nguyên			554.400.000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Xây dựng TNG			140.440.470	-
+ CN Công ty CP Xây Dựng Số 5 - Xi Nghiệp Xây Dựng Số 9			-	8.350.437.219
+ Khách hàng khác			1.193.354	1.180.442.515
<b>Cộng</b>			<b>696.033.824</b>	<b>9.530.879.734</b>
14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	4.381.869.430	3.306.951.019	1.074.918.411
Thuế thu nhập doanh nghiệp	491.375.255	1.053.665.418	1.545.040.673	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.001.832	299.905.904	300.907.736	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	9.605.186	9.605.186	-
<b>Cộng</b>	<b>492.377.087</b>	<b>5.748.045.938</b>	<b>5.165.504.614</b>	<b>1.074.918.411</b>
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	11.585.462	11.585.462	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	-	-	144.070.088	144.070.088
<b>Cộng</b>	<b>11.585.462</b>	<b>11.585.462</b>	<b>144.070.088</b>	<b>144.070.088</b>
15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			31/12/2021	01/01/2021
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước			75.625.000	68.750.000
<b>Cộng</b>			<b>75.625.000</b>	<b>68.750.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2021	01/01/2021
Kinh phí công đoàn	407.872.512	395.535.624
Bảo hiểm xã hội	-	253.500
Phải trả khác	34.229.432.470	17.983.797.319
+ Phải trả tiền sử dụng vốn các đội	19.474.915.454	14.199.334.745
+ Cổ tức phải trả cho cổ đông	86.825.800	84.005.820
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - các Ban chỉ huy	13.396.690.990	3.223.481.347
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - Khác	53.259.822	436.640.485
+ Các khoản phải trả phải nộp khác	1.217.740.404	40.334.922
<b>Cộng</b>	<b>34.637.304.982</b>	<b>18.379.586.443</b>

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngân hàng	4.950.000.000	4.950.000.000	2.500.000.000	2.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	-	-	2.500.000.000	2.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn	4.950.000.000	4.950.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	178.696.488	178.696.488
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	-	-	178.696.488	178.696.488
<b>Cộng</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>2.678.696.488</b>	<b>2.678.696.488</b>

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng****Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Hàn của hợp đồng vay sau:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
3014116454/2021/HĐH MCV/NHCT490-NDX	30/06/2021 - 17/06/2022	Theo từng lần nhận nợ	4.950.000.000	Máy móc thiết bị và phương tiện truyền dẫn theo HĐTCTS số 3014116454/2021/HĐH BĐ/NHCT490

**18. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 37)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2021	01/01/2021
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	44,12%	44.070.000.000	45.615.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	5,24%	5.232.940.000	5.232.940.000
Vốn cổ đông vốn khác	46,63%	46.572.630.000	45.027.630.000
Cổ phiếu quỹ	4,00%	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>99.875.570.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức đã chia

Năm 2021

Năm 2020

99.875.570.000

60.875.570.000

-

39.000.000.000

99.875.570.000

99.875.570.000

7.670.045.600

6.825.068.400

**d. Cổ tức**

Năm 2021

Năm 2020

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

chưa công bố

8,00%

**đ. Cổ phiếu**

31/12/2021

01/01/2021

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

9.987.557

9.987.557

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

9.987.557

9.987.557

Cổ phiếu phổ thông

9.987.557

9.987.557

Số lượng cổ phiếu được mua lại

400.000

400.000

Cổ phiếu phổ thông

400.000

400.000

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

9.587.557

9.587.557

Cổ phiếu phổ thông

9.587.557

9.587.557

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

10.000

10.000

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

Năm 2021

Năm 2020

**a. Doanh thu**

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

29.416.402.495

33.938.688.005

Doanh thu xây lắp

87.705.471.497

12.793.592.772

Doanh thu dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật

-

1.433.508.182

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

456.532.760

509.049.825

**Cộng****117.578.406.752****48.674.838.784****b. Doanh thu đối với các bên liên quan**

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Năm 2021

Năm 2020

109.090.909

4.494.687.272

**Cộng****109.090.909****4.494.687.272****2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Năm 2021

Năm 2020

Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm

29.416.402.495

33.938.688.005

Doanh thu thuần xây lắp

87.705.471.497

12.793.592.772

Doanh thu thuần dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật

-

1.433.508.182

Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác

456.532.760

509.049.825

**Cộng****117.578.406.752****48.674.838.784****3. Giá vốn hàng bán**

Năm 2021

Năm 2020

Giá vốn hàng hóa, thành phẩm

27.857.687.192

31.828.858.300

Giá vốn xây lắp

82.885.270.563

10.320.445.977

Giá vốn dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật

-

1.433.508.182

Giá vốn cung cấp dịch vụ khác

203.995.962

319.029.517

**Cộng****110.946.953.717****43.901.841.976**

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



**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>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	3.217.334.468	4.200.496.994
Lãi bán chứng khoán thương mại	7.102.414.686	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	272.640.000	690.000.000
Lãi từ sáp nhập	-	5.525.533.363
<b>Cộng</b>	<b>10.592.389.154</b>	<b>10.416.030.357</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	689.394.769	1.093.316.071
Lỗ bán chứng khoán thương mại	3.452.770.122	-
Phí lưu ký chứng khoán	2.022.442	1.680.089
Phí bán chứng khoán	143.251.687	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	674.037.968	238.608.656
Dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại	2.455.728.858	-
<b>Cộng</b>	<b>7.417.205.846</b>	<b>1.333.604.816</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	1.026.046.908	1.070.976.110
Chi phí bằng tiền khác	-	3.422.422
<b>Cộng</b>	<b>1.026.046.908</b>	<b>1.074.398.532</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	893.310.054	1.053.834.453
Chi phí khấu hao TSCĐ	100.508.294	52.457.130
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	-	30.538.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	573.159.231	197.366.797
Chi phí bằng tiền khác	778.421.743	408.336.582
<b>Cộng</b>	<b>2.348.399.322</b>	<b>1.745.533.362</b>
<b>c. Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(284.646.600)	-
<b>Cộng</b>	<b>(284.646.600)</b>	<b>-</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý TSCĐ	581.818.183	254.545.455
Thu thanh lý vật tư công trình	24.320.000	14.636.363
Thu nhập khác	-	2.000
<b>Cộng</b>	<b>606.138.183</b>	<b>269.183.818</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Phạt vi phạm hành chính	9.615.819	76.923.303
Chi phí thanh lý vật tư công trình	24.320.000	-
Chi phí khác	-	195
<b>Cộng</b>	<b>33.935.819</b>	<b>76.923.498</b>

**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>8. Chi phí khác (tiếp theo)</b>		
<i>Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản</i>		
Thu từ thanh lý	581.818.183	254.545.455
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-
<b>Lãi từ thanh lý tài sản</b>	<b>581.818.183</b>	<b>254.545.455</b>
<b>9. Chi phí kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.528.459.300	30.620.746.749
Chi phí nhân công	8.312.617.161	9.030.551.498
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.966.730.610	4.277.754.918
Chi phí dịch vụ mua ngoài	818.772.952	463.531.429
Chi phí khác bằng tiền	58.789.476.998	18.892.596.473
<b>Cộng</b>	<b>107.416.057.021</b>	<b>63.285.181.067</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2021</b>	<b>Năm 2020</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>7.289.039.077</b>	<b>11.227.750.775</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>	<b>237.142.483</b>	<b>(5.868.276.529)</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	509.782.483	347.256.834
+ <i>Thu lao HĐQT - BKS không tham gia điều hành</i>	103.000.000	144.000.000
+ <i>Tiền phạt vi phạm hành chính</i>	9.615.819	76.923.303
+ <i>Chi phí khác không hợp lý, hợp lệ</i>	397.166.664	126.333.531
Các khoản điều chỉnh giảm	(272.640.000)	(6.215.533.363)
+ <i>Lãi từ sáp nhập</i>	-	(5.525.533.363)
+ <i>Cổ tức được chia</i>	(272.640.000)	(690.000.000)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>7.526.181.560</b>	<b>5.359.474.246</b>
<b>4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành</b>	20%	20%
<b>5. Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>1.505.236.312</b>	<b>1.071.894.849</b>
<b>6. Thuế TNDN được giảm</b>	<b>451.570.894</b>	<b>321.568.455</b>
<i>Giảm 30% thuế TNDN</i>	451.570.894	321.568.455
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>1.053.665.418</b>	<b>750.326.394</b>

**11. 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:

**11.1 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 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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

**11.2 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.

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**

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	5.010.321
VND	- 100	(5.010.321)
<b>Năm 2020</b>		
VND	+ 200	592.551.234
VND	- 200	(592.551.234)

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 kỳ trước.

**11.3 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 ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.3 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</b>				
Dưới 90 ngày	36.903.196.561	-	-	-
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>36.903.196.561</b>	-	-	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>36.903.196.561</b>	-	-	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
Dưới 90 ngày	24.131.192.461	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	289.733.100
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>24.131.192.461</b>	-	-	<b>289.733.100</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(284.646.600)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>24.131.192.461</b>	-	-	<b>5.086.500</b>

**11.4 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.

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 31/12/2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	4.950.000.000	-	-	4.950.000.000
Phải trả người bán	11.085.895.445	-	-	11.085.895.445
Các khoản phải trả khác	1.158.513.965	-	-	1.158.513.965
<b>Cộng</b>	<b>17.194.409.410</b>	-	-	<b>17.194.409.410</b>
Ngày 31/12/2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.678.696.488	-	-	2.678.696.488
Phải trả người bán	15.147.158.924	-	-	15.147.158.924
<b>Cộng</b>	<b>17.825.855.412</b>	-	-	<b>17.825.855.412</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và kiểm soát dòng tiền lưu chuyển thuần từ hoạt động để có thể thanh toán các khoản công nợ đến hạn thanh toán.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần tài sản là máy móc thiết bị và phương tiện vận tải làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng (theo thuyết minh tại mục V.17)

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.



**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. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 38)**

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 vay, 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.

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

	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	11.933.303.512	23.330.355.200

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

	Năm 2021	Năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	9.662.000.000	38.265.490.504

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

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

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

**3. Giao dịch với các bên liên quan**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Giá trị
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông lớn	Phải thu tiền bán hàng	Số dư đầu năm	12.518.230.450
			Phát sinh tăng	120.000.000
			Phát sinh giảm	3.193.542.000
			Số dư cuối năm	9.444.688.450
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty con	Phải thu khác	Số dư đầu năm	19.290.000.000
			Số dư cuối năm	19.290.000.000

**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 (tiếp theo)****+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Giá trị
Ông Nguyễn Quang Trung	Cựu Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	30.000.000
			Số trích trong năm	55.000.000
			Số chi trong năm	30.000.000
			<b>Số dư cuối năm</b>	<b>55.000.000</b>
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	36.991.000
			Số trích trong năm	145.046.016
			Số chi trong năm	126.818.016
			<b>Số dư cuối năm</b>	<b>55.219.000</b>
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	24.000.000
			Số trích trong năm	48.000.000
			Số chi trong năm	24.000.000
			<b>Số dư cuối năm</b>	<b>48.000.000</b>
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao HĐQT Lương, thưởng	Số dư đầu năm	39.000.000
			Số trích trong năm	273.668.035
			Số chi trong năm	230.668.035
			<b>Số dư cuối năm</b>	<b>82.000.000</b>
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	37.955.580
			Số trích trong năm	150.573.220
			Số chi trong năm	135.656.620
			<b>Số dư cuối năm</b>	<b>52.872.180</b>

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

Ban Tổng Giám đốc 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 mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là 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 hoạt động bán hàng hóa, hoạt động xây lắp và hoạt động cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Năm 2021	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng Cộng
Doanh thu	29.416.402.495	87.705.471.497	456.532.760	117.578.406.752
Giá vốn	27.857.687.192	82.885.270.563	203.995.962	110.946.953.717
<b>Lãi gộp theo bộ phận</b>	<b>1.558.715.303</b>	<b>4.820.200.934</b>	<b>252.536.798</b>	<b>6.631.453.035</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (tiếp theo):****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 hoạt động bán hàng hóa, hoạt động xây lắp và kinh doanh khác Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Năm 2020	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng Cộng
Doanh thu	33.938.688.005	12.793.592.772	1.942.558.007	48.674.838.784
Giá vốn	31.828.858.300	10.320.445.977	1.752.537.699	43.901.841.976
<b>Lãi gộp theo bộ phận</b>	<b>2.109.829.705</b>	<b>2.473.146.795</b>	<b>190.020.308</b>	<b>4.772.996.808</b>

**5. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động tương lai.**6. Thông tin khác:**

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đã có công văn số 48/CV-NDX về việc giải trình các thông tin liên quan đến ông Nguyễn Quang Trung - Cựu Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Công ty. Công văn nêu rõ: "Việc Cơ quan Công an TP. Đà Nẵng khởi tố ông Nguyễn Quang Trung "vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (trước khi cổ phần hóa). Ông Nguyễn Quang Trung đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra để làm rõ vụ việc nên vẫn chưa có kết luận cụ thể. Sự việc trên không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty."

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



LÊ THỊ ANH TRÚC

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG THANH 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

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021				01/01/2021	
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a1. Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>649.600</b>	<b>19.569.408.858</b>	<b>17.113.680.000</b>	<b>(2.455.728.858)</b>	-	-
+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội - SHB	511.600	13.668.137.620	11.408.680.000	(2.259.457.620)	-	-
+ Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - TCB	88.000	4.577.448.738	4.400.000.000	(177.448.738)	-	-
+ Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong - ORS	50.000	1.323.822.500	1.305.000.000	(18.822.500)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>649.600</b>	<b>19.569.408.858</b>	<b>17.113.680.000</b>	<b>(2.455.728.858)</b>	-	-

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

- + Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn - Hà Nội (SHB): tăng do mua thêm 511.600 cổ phiếu với giá mua 26.716 VND và chi phí mua là 13.668.137.620 VND.
- + Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB): tăng do mua thêm 88.000 cổ phiếu với giá mua 52.016 VND và chi phí mua là 4.577.448.738 VND.
- + Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong (ORS): tăng do mua thêm 50.000 cổ phiếu với giá mua 26.476 VND và chi phí mua là 1.323.822.500 VND.

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Nam Á-CN Đà Nẵng	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	-	-	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</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

**c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Số lượng tỷ lệ	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư vào công ty con	20.880.000.000	(4.263.705.138)	16.856.228.553	20.880.000.000
+ Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	18.350.000.000	(4.023.771.447)	14.326.228.553	18.350.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	2.530.000.000	(239.933.691)	2.530.000.000	2.530.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.880.000.000</b>	<b>(4.263.705.138)</b>	<b>16.856.228.553</b>	<b>20.880.000.000</b>

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 21 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 18.350.000.000 VND, tương đương 62,2% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 02 tháng 04 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 2.530.000.000 VND, tương đương 92% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.

**- Cơ sở xác định giá trị hợp lý:**

Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2021 chưa thể xác định để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC vì các công ty con chưa thực hiện niêm yết trên thị trường chứng khoán để có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã tạm ghi nhận giá trị hợp lý theo giá gốc của khoản đầu tư và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của các công ty trên.

**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.18. 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>60.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>19.578.494.239</b>	<b>74.549.511.204</b>
- Tăng vốn	39.000.000.000	-	-	-	-	39.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm 2020	-	-	-	-	10.477.424.381	10.477.424.381
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(405.334.480)	(405.334.480)
- Chia cổ tức năm 2019	-	-	-	-	(6.825.068.400)	(6.825.068.400)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>22.825.515.740</b>	<b>116.796.532.705</b>
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>22.825.515.740</b>	<b>116.796.532.705</b>
- Lợi nhuận trong năm 2021	-	-	-	-	6.235.373.659	6.235.373.659
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2020	-	-	-	-	(440.870.000)	(440.870.000)
- Chia cổ tức năm 2020	-	-	-	-	(7.670.045.600)	(7.670.045.600)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>20.949.973.799</b>	<b>114.920.990.764</b>



**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.12. 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 đến ngày đáo hạn	-	-	25.000.000.000	-
- Chứng khoán kinh doanh	19.569.408.858	(2.455.728.858)	-	17.113.680.000
- Phải thu khách hàng	36.903.196.561	-	24.420.925.561	(284.646.600)
- Phải thu khác	21.404.700.000	-	19.360.673.972	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	5.451.032.087	-	7.306.258.207	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>83.328.337.506</b>	<b>(2.455.728.858)</b>	<b>76.087.857.740</b>	<b>(284.646.600)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	4.950.000.000	-	2.678.696.488	-
- Phải trả người bán	11.085.895.445	-	15.147.158.924	-
- Nợ phải trả tài chính khác	1.158.513.965	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.194.409.410</b>	<b>-</b>	<b>17.825.855.412</b>	<b>-</b>