



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ ĐÀ NẴNG

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính	
• Bảng cân đối kế toán	7 - 8
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán.

Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số 0400101323 ngày 31/03/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp này được điều chỉnh 11 lần và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 23/12/2021), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

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 với mã chứng khoán là NDN.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 716.579.360.000 đồng.

Vốn góp thực tế đến thời điểm 31/12/2022: 716.579.360.000 đồng.

Trụ sở chính

- Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Điện thoại: (+84) 236.3561577
- Fax: (+84) 236.3561577
- Email: info@ndn.com.vn
- Website: www.ndn.com.vn

Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở (không đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo thương mại;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh du lịch nội địa (không kinh doanh dịch vụ đưa khách du lịch từ Việt Nam sang nước ngoài);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp. Chi tiết: Trồng rừng và chăm sóc rừng cây thân gỗ;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động sau khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính) không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, không kèm người điều khiển chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Sản xuất điện. Chi tiết: Đầu tư, khai thác thủy điện;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh công trình giao thông theo hình thức hợp đồng BOT, BT;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: Không kinh doanh dịch vụ nổ mìn;
- Lắp đặt hệ thống điện;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối năm tài chính là 18 người, trong đó cán bộ quản lý là 5 người.

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

Hội đồng quản trị

• Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09/06/2020
• Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 08/12/2021
• Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20/01/2022
• Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 06/06/2020
• Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	Bổ nhiệm lại ngày 06/06/2020
		Miễn nhiệm 25/10/2022

Ban Kiểm soát

• Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	Bổ nhiệm lại ngày 06/06/2020
• Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 17/04/2021
• Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01/07/2022
• Ông Trần Viết Em	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 06/06/2020
		Miễn nhiệm ngày 30/06/2022

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

• Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 08/12/2021
• Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm lại ngày 02/05/2019
• Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 20/09/2021
• Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/07/2021
		Miễn nhiệm 25/10/2022
• Bà Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm lại ngày 01/06/2022

Thông tin khác

Ngày 07/12/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố 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 Cổ phần 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).

Ngày 21/10/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Đà Nẵng cũng ra quyết định khởi tố, thực hiện lệnh bắt tạm giam ông Bùi Lê Duy – Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí” liên quan đến các vấn đề trước năm 2008 (trước cổ phần hóa).

Đến nay, các sự việc nêu trên vẫn chưa có kết luận cụ thể.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Kiểm toán độc lập

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN AAC

THÀNH VIÊN CỦA PRIMEGLOBAL

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN - KẾ TOÁN - TÀI CHÍNH

Trụ sở chính: Lô 78 - 80, Đường 30 Tháng 4, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (236) 3 655 886; Fax: +84 (236) 3 655 887; Email: aac@dng.vnn.vn; Website: <http://www.aac.com.vn>

Số: 551/2023/BCKT-AAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính lập ngày 28/03/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 7 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, 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 Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh BCTC số 21, tổng số tiền nhận trước về bán căn hộ của Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B đến ngày 31/12/2022 là 454.223.682.339 đồng. Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty phải trả lãi trên số tiền khách hàng đã ứng nếu chậm bàn giao căn hộ quá 3 tháng. Đến nay việc bàn giao căn hộ của Công ty đã chậm trễ so với thỏa thuận. Báo cáo tài chính đính kèm chưa ghi nhận khoản lãi dự trả này, ước tính số lãi lũy kế phải trả đến 31/12/2022 là 88.239.597.044 đồng (Trong đó lãi dự trả năm 2021 trở về trước là 44.742.790.191 đồng, năm 2022 là 43.496.806.853 đồng). Theo đó, nếu hạch toán đầy đủ khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ nêu trên thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, chỉ tiêu “Chi phí tài chính” sẽ tăng thêm 43.496.806.853 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” sẽ giảm đi tương ứng. Đồng thời, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, chỉ tiêu “Chi phí phải trả” sẽ tăng thêm 88.239.597.044 đồng, chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” sẽ giảm đi 8.948.558.038 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” sẽ giảm đi 79.291.039.006 đồng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Như trình bày tại Thuyết minh số 5 của Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên Báo cáo tài chính năm 2021 và năm 2020 để sửa chữa sai sót các năm trước.
2. Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 39, ngày 21/10/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Đà Nẵng có quyết định khởi tố, thực hiện lệnh bắt tạm giam ông Bùi Lê Duy (Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty) để điều tra về hành vi “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí” liên quan đến các vấn đề trước năm 2008 (trước cổ phần hóa). Trước đó, ngày 07/12/2021, ông Nguyễn Quang Trung (Cựu Tổng Giám đốc Công ty) cũng bị khởi tố, tạm giam để điều tra về hành vi tương tự. Đến nay, cơ quan điều tra chưa công bố kết luận nào.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Tại Báo cáo kiểm toán số A0621062-1-TH/AISDN-DN ngày 25/03/2022, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2023-010-1
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Đỗ Thị Phụng Thủy – Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2970-2019-010-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mẫu số B 01 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.300.487.022.330	1.715.958.658.976
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	70.099.069.846	11.493.315.234
1. Tiền	111		40.099.069.846	11.493.315.234
2. Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	699.080.077.678	1.083.334.548.910
1. Chứng khoán kinh doanh	121		310.452.117.547	485.815.828.479
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(86.666.481.869)	(23.110.553.542)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		475.294.442.000	620.629.273.973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		113.482.603.666	133.869.708.922
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	82.824.478.071	84.741.062.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	340.655.197	1.172.904.393
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	19.800.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	14.908.747.034	47.955.742.312
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.391.276.636)	-
IV. Hàng tồn kho	140		400.828.676.059	472.818.106.316
1. Hàng tồn kho	141	12	400.828.676.059	472.818.106.316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.996.595.081	14.442.979.594
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13.a	20.689.600	55.342.955
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.644.437.843	13.297.579.167
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	14	2.331.467.638	1.090.057.472
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		196.731.165.330	115.835.684.251
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.519.127.639	5.108.292.409
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	4.050.808.263	4.639.973.033
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.923.401.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.872.592.825)	(4.283.428.055)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16	468.319.376	468.319.376
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(302.630.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	17	99.588.792.558	18.995.777.004
- Nguyên giá	231		102.177.455.698	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.588.663.140)	(961.738.716)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		11.366.593.216	11.366.593.216
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	11.366.593.216	11.366.593.216
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	19	55.743.320.658	54.801.331.806
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		54.504.825.693	53.181.825.693
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.761.505.035)	(2.380.493.887)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		25.513.331.259	25.563.689.816
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13.b	20.684.910.947	20.618.248.566
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		4.828.420.312	4.945.441.250
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.497.218.187.660	1.831.794.343.227

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		600.564.236.598	648.863.896.128
I. Nợ ngắn hạn	310		598.485.765.185	645.946.623.403
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	42.710.168.035	46.020.258.054
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	454.276.542.339	466.364.160.606
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	4.279.323.474	41.205.180.578
4. Phải trả người lao động	314		214.245.800	8.342.134
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	33.798.170.368	32.998.571.454
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	23.a	42.465.484.477	38.175.851.476
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.741.830.692	21.174.259.101
II. Nợ dài hạn	330		2.078.471.413	2.917.272.725
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	24	1.878.471.413	587.272.725
2. Phải trả dài hạn khác	337	23.b	200.000.000	2.330.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		896.653.951.062	1.182.930.447.099
I. Vốn chủ sở hữu	410		896.653.951.062	1.182.930.447.099
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	25	716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	25	17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	25	9.838.317.468	9.838.317.468
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	25	152.914.348.334	439.190.844.371
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	25	295.874.972.371	214.051.561.295
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	25	(142.960.624.037)	225.139.283.076
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.497.218.187.660	1.831.794.343.227



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 02 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	27	3.423.990.310	509.428.883.190
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		3.423.990.310	509.428.883.190
4. Giá vốn hàng bán	11	28	2.420.436.840	254.091.261.226
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		1.003.553.470	255.337.621.964
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	54.489.780.222	206.074.534.390
7. Chi phí tài chính	22	30	180.329.964.574	69.188.720.851
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		85.890.411	6.799.553.945
8. Chi phí bán hàng	25		16.683.842	17.902.473.926
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	31	10.318.621.401	3.280.355.010
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(135.171.936.125)	371.040.606.567
11. Thu nhập khác	31		-	1.654.144.908
12. Chi phí khác	32	32	7.789.817.757	2.624.002.837
13. Lợi nhuận khác	40		(7.789.817.757)	(969.857.929)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(142.961.753.882)	370.070.748.638
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	33	(118.150.783)	68.099.979.898
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		117.020.938	5.173.549.664
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		(142.960.624.037)	296.797.219.076
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	(1.995)	4.142
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	34	(1.995)	4.142



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Mẫu số B 03 - DN
Ban hành theo TT số 200/2014/TT - BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		393.699.450.761	2.157.776.631.659
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(320.368.798.046)	(2.658.608.354.261)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.620.295.867)	(2.708.109.436)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(85.890.411)	(8.422.673.806)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	14	(40.453.535.704)	(64.715.734.415)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		64.387.906.725	17.163.217.938
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(58.235.540.485)	(118.960.971.959)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		36.323.296.973	(678.475.994.280)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	7	(888.329.203.000)	(1.754.229.273.973)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	7	1.014.864.144.562	2.356.000.006.027
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	18	(1.323.000.000)	(4.355.000.000)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1.525.909.170
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11,29	40.274.561.677	238.348.058.494
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		165.486.503.239	837.289.699.718
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	402.028.230.422
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(402.028.230.422)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	23.a, 25	(143.204.045.600)	(164.996.418.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(143.204.045.600)	(164.996.418.100)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		58.605.754.612	(6.182.712.662)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	6	11.493.315.234	17.676.027.896
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái qui đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	6	70.099.069.846	11.493.315.234



Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiệu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số 0400101323 ngày 31/03/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp này được điều chỉnh 11 lần và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 23/12/2021), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

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 với mã chứng khoán là NDN.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở (không đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng);
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo thương mại;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Kinh doanh du lịch nội địa (không kinh doanh dịch vụ đưa khách du lịch từ Việt Nam sang nước ngoài);
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ương giống cây lâm nghiệp. Chi tiết: Trồng rừng và chăm sóc rừng cây thân gỗ;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động sau khi đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật);
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (trừ cửa hàng ăn uống thuộc chuỗi cửa hàng ăn nhanh);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính) không kèm người điều khiển. Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, không kèm người điều khiển chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác);
- Sản xuất điện. Chi tiết: Đầu tư, khai thác thủy điện;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh công trình giao thông theo hình thức hợp đồng BOT, BT;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình thủy;
- Xây dựng công trình khai khoáng;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: Không kinh doanh dịch vụ nổ mìn;
- Lắp đặt hệ thống điện;

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc của Công ty:

<u>Đơn vị trực thuộc</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Sàn giao dịch Bất động sản NDN – Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

4.1 Chênh lệch tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế của ngân hàng thương mại nơi Công ty giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào và các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch. Riêng các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

Chênh lệch tỷ giá được thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái”. Theo đó, chênh lệch tỷ giá ngoại tệ phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phản ánh vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các loại chứng khoán và các công cụ tài chính khác (thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi,...) được Công ty nắm giữ vì mục đích kinh doanh.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu 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. Khoản cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nếu có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ bị giảm so với giá trị ghi sổ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá ghi sổ sau khi đã đánh giá lại. Số dự phòng tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Trường hợp các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm cuối kỳ.

Đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách và hoạt động của công ty liên kết nhưng không phải kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách này. Mỗi quan hệ là công ty liên kết thường được thể hiện thông qua việc Công ty nắm giữ (trực tiếp hoặc gián tiếp) từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết ở công ty đó.

Đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác là các khoản đầu tư mà công ty không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với công ty nhận đầu tư

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Dự phòng

Dự phòng đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết, công ty liên doanh được lập nếu các khoản đầu tư này bị suy giảm giá trị hoặc bị lỗ dẫn đến khả năng mất vốn của Công ty. Riêng khoản đầu tư góp vốn dài hạn vào công ty khác, việc lập dự phòng được thực hiện như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá thị trường của cổ phiếu;
- Trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý của cổ phiếu thì dự phòng được trích lập căn cứ vào khoản lỗ của bên nhận đầu tư.

Đối với các công ty nhận đầu tư là đối tượng phải lập báo cáo tài chính hợp nhất thì dự phòng tổn thất được trích lập căn cứ vào báo cáo tài chính hợp nhất. Các trường hợp khác, dự phòng trích lập trên cơ sở báo cáo tài chính của công ty nhận đầu tư.

4.4 Các khoản nợ phải thu

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

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất tại thời điểm cuối kỳ kế toán đối với các khoản nợ đã quá hạn thu hồi, Công ty đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu được hoặc chưa đến thời hạn thu hồi nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

4.5 Hàng tồn kho

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

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho từng mặt hàng khi giá trị thuần có thể thực hiện được của mặt hàng đó nhỏ hơn giá gốc.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50
Máy móc, thiết bị	Hết khấu hao
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	Hết khấu hao

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp (bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn, quyền sử dụng đất không thời hạn);
- Tiền thuê đất trả trước (đã trả cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã được trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm) cho hợp đồng thuê đất trước ngày có hiệu lực của Luật Đất đai năm 2003 và được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Khấu hao

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất thì không thực hiện khấu hao.

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

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao
Phần mềm máy tính	Hết khấu hao

4.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

4.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại thành chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn. Đây là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều thời kỳ. Các chi phí trả trước chủ yếu tại Công ty:

- Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 1 đến 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác: Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

4.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời ngoại trừ các khoản chênh lệch tạm thời phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế TNDN hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán sao cho đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa ghi nhận này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ nếu khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và chênh lệch tạm thời được khấu trừ liên quan đến cùng một đối tượng nộp thuế và được quyết toán với cùng một cơ quan thuế.

4.11 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả bao gồm: phải trả người bán và phải trả khác:

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

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, được phân loại thành nợ phải trả ngắn hạn và dài hạn căn cứ theo kỳ hạn nợ còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản nợ phải trả được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ.

4.12 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

4.13 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện tại Công ty là tiền nhận trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán đối với các dịch vụ đã cung cấp cho khách hàng được phân bổ theo số kỳ mà Công ty đã nhận tiền trước;

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu phản ánh số vốn thực tế đã góp của các Cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh số chênh lệch giữa giá phát hành với mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu; Chênh lệch giữa giá tái phát hành với giá trị sổ sách, chi phí trực tiếp liên quan đến tái phát hành cổ phiếu quỹ; Cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đến hạn.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Điều lệ Công ty hoặc theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Cổ tức trả cho cổ đông không vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và có cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức.

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

- Doanh thu hợp đồng xây dựng
 - ✓ Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

4.16 Giá vốn hàng bán

Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa và dịch vụ tiêu thụ được ghi nhận đúng kỳ, theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng.

Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho và dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong kỳ, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

4.17 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính: chi phí lãi vay, khoản lỗ phát sinh khi bán chứng khoán kinh doanh, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

4.18 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

4.19 Chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

4.20 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

- Thuế GTGT:
 - ✓ Tiền sử dụng đất là đối tượng không chịu thuế;
 - ✓ Áp dụng 10% đối với thành phẩm bất động sản là căn hộ chung cư, hoạt động xây lắp, cho thuê bất động sản và các dịch vụ khác. Ngoài ra, từ ngày 01/02/2022 đến ngày 31/12/2022, Công ty được giảm 2% thuế suất thuế GTGT đối với một số mặt hàng được quy định tại Nghị quyết 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc Hội
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.22 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Điều chỉnh hồi tố

Năm 2022 Công ty đã hoàn thành nghiệm thu công trình Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy Block B (sau đây gọi là “Dự án”) với tổng mức đầu tư thực tế có thay đổi đáng kể so với dự toán. Theo đó, Công ty đã tính toán, xác định lại và quyết định điều chỉnh các khoản mục hàng tồn kho, giá vốn dự án, chi phí phải trả... của Dự án này trong các năm 2020, 2021. Cụ thể số liệu điều chỉnh hồi tố như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Bảng cân đối kế toán	Mã số	01/01/2022	01/01/2022 (Đã hồi tố)	Chênh lệch	Ghi chú
Hàng tồn kho	141	282.756.240.063	472.818.106.316	190.061.866.253	(1a, b)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16.145.112.250	11.366.593.216	(4.778.519.034)	(2)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	285.053.644	4.945.441.250	4.660.387.606	(3)
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	3.282.658.724	41.205.180.578	37.922.521.854	(4)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	32.998.571.454	32.998.571.454	(1a)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	320.168.202.854	439.190.844.371	119.022.641.517	(5)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	140.038.074.832	214.051.561.295	74.013.486.463	(5)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	180.130.128.022	225.139.283.076	45.009.155.054	(5)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	Mã số	Năm 2021	Năm 2021 (Đã hồi tố)	Chênh lệch	Ghi chú
Giá vốn hàng bán	11	312.664.549.156	254.091.261.226	(58.573.287.930)	(1b)
Chi phí khác	32	774.527.547	2.624.002.837	1.849.475.290	(4)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	61.392.723.816	68.099.979.898	6.707.256.082	(4)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	166.148.160	5.173.549.664	5.007.401.504	(3)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	251.788.064.022	296.797.219.076	45.009.155.054	(5)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	3.514	4.142	628	(5)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	3.514	4.142	628	(5)

Bảng cân đối kế toán	Mã số	01/01/2021	01/01/2021 (Đã hồi tố)	Chênh lệch	Ghi chú
Hàng tồn kho	141	575.171.279.995	706.659.858.318	131.488.578.323	(1a, b)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16.145.112.250	11.366.593.216	(4.778.519.034)	(2)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	451.201.804	10.118.990.914	9.667.789.110	(3)
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	119.556.483.009	148.922.273.491	29.365.790.482	(4)
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	32.998.571.454	32.998.571.454	(1a)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	326.969.217.332	400.982.703.795	74.013.486.463	(5)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	5.598.795.069	820.276.035	(4.778.519.034)	(5)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	321.370.422.263	400.162.427.760	78.792.005.497	(5)

Bảng Kết quả hoạt động kinh doanh	Mã số	Năm 2020	Năm 2020 (Đã hồi tố)	Chênh lệch	
Giá vốn hàng bán	11	525.092.435.855	426.602.428.986	(98.490.006.869)	(1b)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	81.493.733.554	110.859.524.036	29.365.790.482	(4)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	284.519.334	(9.383.269.776)	(9.667.789.110)	(3)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	321.370.422.263	400.162.427.760	78.792.005.497	(5)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.157	6.422	1.265	(5)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.157	6.422	1.265	(5)

(1) Hàng tồn kho tại ngày 01/01/2021 và 01/01/2022 tăng lần lượt là 131.488.578.323 đồng và 190.061.866.253 đồng do:

- Công ty ghi nhận bổ sung chi phí phải trả năm 2020 liên quan đến Dự án là 32.998.571.454 đồng.
- Tính toán, phân bổ lại các chi phí của Dự án dẫn đến giá vốn năm 2020, 2021 giảm lần lượt 98.490.006.869 đồng và 58.573.287.930 đồng; Theo đó, giá trị hàng tồn kho cuối niên độ kế toán 2020 và 2021 tăng lên một lượng tương ứng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- (2) Chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" tại ngày 01/01/2021 và ngày 01/01/2022 giảm 4.778.519.034 đồng do Công ty điều chỉnh giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu do loại trừ vốn hóa chi phí lãi vay.
- (3) Chỉ tiêu "Tài sản thuế thu nhập hoãn lại" tại ngày 01/01/2021 và 01/01/2022 tăng lần lượt là 9.667.789.110 đồng và 5.007.401.504 đồng do Công ty hạch toán bổ sung bút toán ghi nhận thuế TNDN hoãn lại đối với phần chênh lệch tạm thời giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế của khoản tiền thu trước về chuyển nhượng bất động sản trong năm 2020 và 2021, số tiền lần lượt là (9.667.789.110) đồng và 5.007.401.504 đồng.
- (4) Các điều chỉnh liên quan đến giá vốn hàng bán tại (1) làm tăng chi phí thuế TNDN năm 2020 và 2021 lần lượt là 29.365.790.482 và 6.707.256.082 đồng và tăng tiền chậm nộp thuế TNDN năm 2021 là 1.849.475.290 đồng. Theo đó, chỉ tiêu "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" tại 01/01/2021 và 01/01/2022 tăng lần lượt là 29.365.790.482 đồng và 37.922.521.854 đồng.
- (5) Ảnh hưởng của các điều chỉnh tại (1), (2), (3), (4) dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2020 và 2021 tăng lần lượt là 78.792.005.497 đồng và 45.009.155.054 đồng (làm các chỉ tiêu "Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu" tăng tương ứng là 1.265 đồng/cổ phiếu và 628 đồng/cổ phiếu). Theo đó chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" 01/01/2021 và 01/01/2022 tăng lần lượt là 74.013.486.463 đồng và 119.022.641.517 đồng.

6. Tiền

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền mặt	192.497.980	760.969.009
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.906.571.866	10.732.346.225
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	-
Cộng	70.099.069.846	11.493.315.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

		31/12/2022			01/01/2022		
	Mã cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn							
- Công ty Cổ phần Điện Gia Lai	GEG	7.132.190.182	5.216.000.000	(1.916.190.182)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	QTP	4.845.820.360	3.913.000.000	(932.820.360)	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM	169.439.828.241	130.080.000.000	(39.359.828.241)	67.089.725.819	67.887.800.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	ORS	3.624.193.913	1.734.000.000	(1.890.193.913)	3.895.052.323	3.915.000.000	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	HPG	35.290.735.928	39.960.000.000	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	38.570.253.908	19.387.500.000	(19.182.753.908)	97.324.360.537	94.520.000.000	(2.804.360.537)
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	34.911.058.721	18.905.049.750	(16.006.008.971)	215.120.141.129	177.035.240.000	(17.636.581.629)
- Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Dược và Trang thiết bị Y tế Việt Mỹ	AMV	762.201.440	330.000.000	(432.201.440)	-	-	-
- Ngân hàng TMCP An Bình	ABB	15.592.165.454	8.701.200.000	(6.890.965.454)	30.681.474.270	31.165.200.000	-
- Công ty Cổ phần Vốn tài biến Việt Nam	VOS	283.669.400	228.150.000	(55.519.400)	-	-	-
- Các mã cổ phiếu khác		-	-	-	71.705.074.401	76.464.680.000	(2.669.611.376)
Cộng		310.452.117.547	228.454.899.750	(86.666.481.869)	485.815.828.479	450.987.920.000	(23.110.553.542)

Lý do thay đổi từng khoản đầu tư cổ phiếu các công ty:

- Công ty CP Điện Gia Lai (GEG): tăng do mua vào thêm 456.000 cổ phiếu với chi phí mua 9.980.330.360 đồng và bán ra 130.000 cổ phiếu;
- Công ty CP Nhiệt điện Quảng Ninh (QTP): tăng do mua vào thêm 491.000 cổ phiếu với chi phí mua 8.517.177.080 đồng và bán ra 190.000 cổ phiếu;
- Công ty CP Tập đoàn Hoà Phát: tăng do mua vào thêm 2.220.000 cổ phiếu với chi phí mua 35.290.735.928 đồng;
- Công ty CP Vinhomes (VHM): tăng do mua vào thêm 3.191.800 cổ phiếu với chi phí mua 204.348.856.312 đồng và bán ra 1.309.700 cổ phiếu;
- Công ty CP Chứng khoán Tiên Phong (ORS): giảm do mua vào thêm 895.000 cổ phiếu với chi phí mua 21.379.584.545 đồng và bán ra 845.000 cổ phiếu;
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB): giảm do mua vào thêm 850.400 cổ phiếu với chi phí mua 43.733.525.231 đồng và bán ra 1.990.800 cổ phiếu;
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB): giảm do mua vào thêm 9.336.300 cổ phiếu với chi phí mua 159.474.123.795 đồng và bán ra 16.292.060 cổ phiếu;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Công ty CP SXKD Dược và Trang thiết bị y tế Việt Mỹ (AMV): tăng do mua vào thêm 150.000 cổ phiếu với chi phí mua 1.143.302.160 đồng và bán ra 50.000 cổ phiếu;
- Ngân hàng TMCP An Bình (ABB): giảm do mua vào thêm 2.213.190 cổ phiếu với chi phí mua 23.044.670.520 đồng và bán ra 2.542.140 cổ phiếu;
- Công ty Cổ phần Vận tải biển Việt Nam (VOS): tăng do mua vào thêm 319.500 cổ phiếu với chi phí mua 5.601.147.756 đồng và bán ra 300.000 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

7. Đầu tư tài chính ngắn hạn

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 1 năm	475.294.442.000	620.629.273.973
Cộng	475.294.442.000	620.629.273.973

Tại ngày 31/12/2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng. Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng các khoản này không bị suy giảm, tổn thất về giá trị.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022	01/01/2022
Các khách hàng mua căn hộ Monarchy - Block B	77.276.659.100	77.035.754.700
Các đối tượng khác	5.547.818.971	7.705.307.517
Cộng	82.824.478.071	84.741.062.217

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Nam Đà Thành	115.000.000	55.000.000
Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp Đà Nẵng	50.000.000	50.000.000
Công ty Tư vấn kiến trúc xây dựng C.D.A.C	50.000.000	50.000.000
Các đối tượng khác	125.655.197	1.017.904.393
Cộng	340.655.197	1.172.904.393

10. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới (bên liên quan)	19.800.000.000	-
Cộng	19.800.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

11. Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phí quản lý vận hành Monarchy B	3.279.287.507	-	3.068.435.072	-
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới (bên liên quan)	-	-	1.000.000.000	-
Lãi dự thu	11.430.844.746	-	9.221.128.324	-
Tạm ứng	40.000.000	-	-	-
Phải thu khác	158.614.781	-	34.666.178.916	-
Cộng	14.908.747.034	-	47.955.742.312	-

12. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	327.798.296	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	390.991.508.371	-	462.002.411.146	-
Thành phẩm	9.509.369.392	-	10.492.118.170	-
Cộng	400.828.676.059	-	472.818.106.316	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 31/12/2022.

- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 31/12/2022.

(*) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang là giá trị dở dang của Dự án Khu phức hợp Monarchy – Block B.

13. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	20.689.600	36.029.167
Các khoản khác	-	19.313.788
Cộng	20.689.600	55.342.955

b. Dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	20.594.178.917	20.611.292.552
Các khoản khác	90.732.030	6.956.014
Cộng	20.684.910.947	20.618.248.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	841.058.070	-	(184.013.624)	-	1.025.071.694	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	39.355.705.288	(118.150.783)	40.453.535.704	1.215.981.199	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	7.051.766.010	7.051.766.010	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	364.888.361	455.303.106	90.414.745	-
Các loại thuế khác	248.999.402	1.849.475.290	2.681.847.586	3.000.000	-	4.279.323.474
Cộng	1.090.057.472	41.205.180.578	9.796.337.550	47.963.604.820	2.331.467.638	4.279.323.474

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

15. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Khấu hao					
Số đầu kỳ	1.345.779.604	74.481.818	2.690.266.643	172.899.990	4.283.428.055
Khấu hao trong kỳ	185.624.774	-	403.539.996	-	589.164.770
Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	1.531.404.378	74.481.818	3.093.806.639	172.899.990	4.872.592.825
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	3.294.839.666	-	1.345.133.357	10	4.639.973.033
Số cuối kỳ	3.109.214.892	-	941.593.361	10	4.050.808.263

- Không có TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay tại thời điểm 31/12/2022.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 247.381.818 đồng.
- Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại thời điểm 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

16. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Mua trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Khấu hao			
Số đầu kỳ	-	302.630.000	302.630.000
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	468.319.376	-	468.319.376
Số cuối kỳ	468.319.376	-	468.319.376

(*) Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chí Thanh – Thành phố Đà Nẵng.

- Không có TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay tại ngày 31/12/2022.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 302.630.000 đồng.

17. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	16.641.175.320	3.316.340.400	19.957.515.720
Tăng trong kỳ	10.612.542.638	71.607.397.340	82.219.939.978
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	27.253.717.958	74.923.737.740	102.177.455.698
Khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	-	961.738.716	961.738.716
Tăng trong kỳ	-	1.626.924.424	1.626.924.424
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	2.588.663.140	2.588.663.140
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	16.641.175.320	2.354.601.684	18.995.777.004
Số đánh giá lại cuối kỳ	27.253.717.958	72.335.074.600	99.588.792.558

Quyền sử dụng đất và các căn hộ tại:

- + Tầng 1- Trung tâm thương mại Lapaz Tower và căn hộ V1705 tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)*

dụng: cho thuê.

+ Lô A2.2.1 Khu dân cư số 4 Nguyễn Tri Phương, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng: cho thuê.

+ Nhà để xe tầng hầm, tầng 2, nhà trẻ tại Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng: cho thuê.

18. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu	11.228.855.943	11.228.855.943
Chi phí đền bù đất rừng Hòa Nhơn	137.737.273	137.737.273
Cộng	<u>11.366.593.216</u>	<u>11.366.593.216</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Đầu tư tài chính dài hạn

	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Số lượng cổ phiếu	31/12/2022			01/01/2022		
					Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết					54.504.825.693	(2.761.505.035)	53.181.825.693	(2.380.493.887)	53.181.825.693	(2.380.493.887)
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Đang hoạt động	44,12%	45,97%	4.407.000	42.326.825.693	-	42.326.825.693	-	42.326.825.693	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Đang hoạt động	36,90%	36,90%	1.217.800	12.178.000.000	(2.761.505.035)	10.855.000.000	(2.380.493.887)	10.855.000.000	(2.380.493.887)
Đầu tư vào đơn vị khác					4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty CP Việt Nam Equity	Đang hoạt động			250.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Cộng					58.504.825.693	(2.761.505.035)	57.181.825.693	(2.380.493.887)	57.181.825.693	(2.380.493.887)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Thái Bình Dương	27.194.147.800	30.359.428.250
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	9.444.688.450	9.444.688.450
Các đối tượng khác	6.071.331.785	6.216.141.354
Cộng	42.710.168.035	46.020.258.054

Trong đó, số dư phải trả người bán là bên liên quan là:

	Mối quan hệ	31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	9.444.688.450	9.444.688.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty do người có liên quan của Tổng Giám đốc điều hành	27.194.147.800	30.359.428.250
Cộng		36.638.836.250	39.804.116.700

21. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ khu phức hợp Monarchy Block B (*)	454.223.682.339	466.038.760.606
Các đối tượng khác	52.860.000	325.400.000
Cộng	454.276.542.339	466.364.160.606

(*) Đây là khoản tiền trả trước theo tiến độ Hợp đồng mua bán căn hộ thuộc dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B.

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Trích trước chi phí xây dựng Dự án Monarchy	33.798.170.368	32.998.571.454
Cộng	33.798.170.368	32.998.571.454

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

23. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Phí bảo trì Monarchy - Block B (*)	36.594.650.064	33.671.101.486
Công ty CP Đầu tư địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
Cổ tức phải trả	422.141.020	310.314.620
Nhận ký quỹ, đặt cọc cho thuê chỗ giữ xe, mặt bằng	755.400.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.049.076.583	1.550.218.560
Cộng	42.465.484.477	38.175.851.476

(*) Do chưa thành lập Ban quản trị, phí bảo trì Monarchy – Block B được Công ty tạm thời thu hộ và mở hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội với số tiền 36.294.442.000 đồng. Khoản tiền này sẽ thực hiện bàn giao khi thành lập Ban quản trị.

b. Dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	2.330.000.000
Cộng	200.000.000	2.330.000.000

24. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	1.878.471.413	587.272.725
Cộng	1.878.471.413	587.272.725

25. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2021	623.115.550.000	17.321.925.260	9.838.317.468	400.982.703.795	1.051.258.496.523
Tăng trong năm	93.463.810.000	-	-	296.797.219.076	390.261.029.076
Giảm trong năm	-	-	-	258.589.078.500	258.589.078.500
Số dư tại 31/12/2021	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	439.190.844.371	1.182.930.447.099
Số dư tại 01/01/2022	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	439.190.844.371	1.182.930.447.099
Tăng trong kỳ	-	-	-	(142.960.624.037)	(142.960.624.037)
Giảm trong kỳ	-	-	-	143.315.872.000	143.315.872.000
Số dư tại 31/12/2022	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	152.914.348.334	896.653.951.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b. Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

	Năm 2022	Năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	716.579.360.000	623.115.550.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	93.463.810.000
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	143.315.872.000	258.589.078.500

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	439.190.844.371	400.982.703.795
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(142.960.624.037)	296.797.219.076
Phân phối lợi nhuận	143.315.872.000	258.589.078.500
- Phân phối lợi nhuận năm trước (Chia cổ tức)	143.315.872.000	186.931.142.500
- Phân phối lợi nhuận năm nay (Chia cổ tức)	-	71.657.936.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	152.914.348.334	439.190.844.371

Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 25/06/2022.

e. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 25/06/2022 đã thông qua phương án chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ (tương ứng 214.973.808.000 đồng) bằng tiền mặt. Theo đó, Công ty đã thực hiện chi trả 10% số cổ tức này trong năm 2021 và 20% còn lại trong năm 2022.

26. Tài sản ngoài bảng

	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản tài chính		
Ngoại tệ các loại (USD)	100	100

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

27. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	(125.862.523)	508.173.708.634
Doanh thu hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ	3.549.852.833	1.255.174.556
Cộng	3.423.990.310	509.428.883.190

28. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022	Năm 2021
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	(107.540.168)	253.319.889.609
Giá vốn hoạt động xây lắp và cung cấp dịch vụ	2.527.977.008	771.371.617
Cộng	2.420.436.840	254.091.261.226

29. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Lãi tiền gửi, trái phiếu, cho vay	36.293.181.623	63.513.382.495
Lãi kinh doanh chứng khoán	15.097.578.599	131.209.653.065
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.099.020.000	11.040.158.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	311.340.830
Cộng	54.489.780.222	206.074.534.390

30. Chi phí tài chính

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí lãi vay	85.890.411	6.799.553.945
Lỗ kinh doanh chứng khoán	114.511.490.329	30.442.452.447
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	63.555.928.327	22.764.769.711
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	381.011.148	1.108.993.588
Phí lưu ký, bán chứng khoán	1.795.644.359	8.072.951.160
Cộng	180.329.964.574	69.188.720.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	138.023.522	98.594.386
Chi phí nhân viên quản lý	3.411.439.500	1.396.069.975
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.164.770	589.164.768
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.391.276.636	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	260.535.323	131.844.193
Chi phí khác bằng tiền	1.528.181.650	1.064.681.688
Cộng	10.318.621.401	3.280.355.010

32. Chi phí khác

	Năm 2022	Năm 2021
Xử lý công nợ	3.526.294.213	-
Chậm nộp thuế	2.678.847.586	1.849.475.290
Chi phạt vi phạm hành chính	1.573.578.823	627.175.056
Chi phí khác	11.097.135	147.352.491
Cộng	7.789.817.757	2.624.002.837

33. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(142.961.753.882)	370.070.748.638
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(4.197.060.458)	(4.533.841.629)
- Điều chỉnh tăng	8.388.029.542	6.506.316.371
+ Chi phí phạt, chậm nộp thuế	4.252.426.409	5.951.123.881
+ Chi phí không được trừ khác	4.135.603.133	555.192.490
- Điều chỉnh giảm (Cổ tức lợi nhuận được chia)	12.585.090.000	11.040.158.000
Tổng thu nhập chịu thuế	(147.158.814.340)	365.536.907.009
- Từ hoạt động kinh doanh thông thường	(147.123.808.143)	128.158.031.463
- Từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(35.006.197)	237.378.875.546
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	73.107.381.402
- Hoạt động kinh doanh thông thường	-	25.631.606.293
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	47.475.775.109
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(118.150.783)	68.099.979.898
- Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này	-	73.107.381.402
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	(118.150.783)	(5.007.401.504)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

34. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(142.960.624.037)	296.797.219.076
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(142.960.624.037)	296.797.219.076
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	<u>(1.995)</u>	<u>4.142</u>

35. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	138.023.522	124.444.084
Chi phí nhân công	3.683.651.500	3.582.659.466
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.216.089.194	721.818.384
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.269.890.203	23.934.446.381
Chi phí khác bằng tiền	3.283.099.453	12.698.003.610
Cộng	<u>18.590.753.872</u>	<u>41.061.371.925</u>

36. Báo cáo bộ phận

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn chuẩn mực này thì Công ty cần lập Báo cáo bộ phận. Theo đó, bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty có thể tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản (căn hộ chung cư, lô đất bán nền, cho thuê bất động sản) và một bộ phận địa lý duy nhất là tại Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

37. Quản lý rủi ro

a. Quản lý rủi ro vốn

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

b. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về giá

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty mua hàng hóa, nguyên vật liệu từ nhà cung cấp trong nước để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, do đó sẽ chịu sự rủi ro từ việc thay đổi giá của hàng hóa, nguyên vật liệu đầu vào. Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng cao trong tổng giá thành sản phẩm nên Công ty đặc biệt chú ý đến rủi ro về giá nguyên vật liệu trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty lựa chọn những nhà cung cấp uy tín, quan hệ kinh doanh lâu năm và luôn yêu cầu được cung cấp những biến động về giá kịp thời nhất. Công ty còn tham khảo giá giữa các nhà cung cấp khác nhau để đảm bảo mua hàng với mức giá hợp lý nhất. Với chính sách quản lý về giá trên, Ban Tổng Giám đốc cho rằng rủi ro về biến động về giá hàng hóa, nguyên vật liệu ngoài dự tính của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có rủi ro tài chính đối với một số ít khách hàng nhỏ. Tuy nhiên, các khoản phải thu lớn của Công ty đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản gắn liền với điều kiện thanh toán rất chặt chẽ (thanh toán theo tiến độ, trả trước trên 95% giá trị hợp đồng thì mới được bàn giao căn hộ và thanh toán đầy đủ mới được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ); Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rủi ro về tín dụng của Công ty ở mức thấp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	42.710.168.035	-	42.710.168.035
Chi phí phải trả	33.798.170.368	-	33.798.170.368
Phải trả khác	42.465.484.477	200.000.000	42.665.484.477
Cộng	118.973.822.880	200.000.000	119.173.822.880
01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Phải trả người bán	46.020.258.054	-	46.020.258.054
Chi phí phải trả	32.998.571.454	-	32.998.571.454
Phải trả khác	38.175.851.476	2.330.000.000	40.505.851.476
Cộng	117.194.680.984	2.330.000.000	119.524.680.984

Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hầu như không có rủi ro thanh khoản và tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

31/12/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.099.069.846	-	70.099.069.846
Chứng khoán kinh doanh	223.785.635.678	-	223.785.635.678
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	475.294.442.000	-	475.294.442.000
Phải thu khách hàng	78.433.201.435	-	78.433.201.435
Phải thu về cho vay	19.800.000.000	-	19.800.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu khác	14.868.747.034	-	14.868.747.034
Cộng	882.281.095.993	4.000.000.000	886.281.095.993
01/01/2022	Không quá 1 năm	Trên 1 năm	Tổng
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.493.315.234	-	11.493.315.234
Chứng khoán kinh doanh	462.705.274.937	-	462.705.274.937
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	620.629.273.973	-	620.629.273.973
Phải thu khách hàng	84.741.062.217	-	84.741.062.217
Đầu tư vào đơn vị khác	-	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu khác	47.955.742.312	-	47.955.742.312
Cộng	1.227.524.668.673	4.000.000.000	1.231.524.668.673

38. Thông tin về bên liên quan**a. Bên liên quan**

	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	Chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty do người có liên quan của Tổng Giám đốc điều hành
Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết

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

Bên liên quan	Giao dịch	Năm 2022	Năm 2021
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Thanh toán Khối lượng quyết toán xây lắp	3.165.280.450	13.000.000.000
	Khối lượng quyết toán xây lắp	-	20.357.742.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

c. Thu nhập của các thành viên chủ chốt

Giao dịch	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
Thù lao Hội đồng quản trị			
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch	-	77.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	84.000.000	62.000.000
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	60.000.000	-
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	50.000.000	60.000.000
Thù lao Ban kiểm soát			
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	24.000.000	16.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	12.000.000	-
Ông Trần Việt Em	Thành viên	12.000.000	24.000.000
Ông Hồ Sỹ Ngọc Sơn	Thành viên	-	8.000.000
Lương, thưởng Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	336.729.700	-
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	-	430.604.000
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	144.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	257.312.700	80.000.000

39. Thông tin khác

Ngày 07/12/2021, 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)”.

Cùng ngày 07/12/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố 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 Cổ phần 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, sự việc vẫn chưa có kết luận cụ thể.

Ngày 21/10/2022, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Đà Nẵng cũng ra quyết định khởi tố, thực hiện lệnh bắt tạm giam ông Bùi Lê Duy – Thành viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí” liên quan đến các vấn đề trước năm 2008 (trước cổ phần hóa). Đến nay, sự việc vẫn chưa có kết luận cụ thể.

Theo đó, việc Công ty có phát sinh thêm các nghĩa vụ tài chính trong tương lai hay không sẽ tùy thuộc vào kết luận của các cơ quan nhà nước về các vụ việc nêu trên.

40. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

41. Số liệu so sánh

Là số liệu trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Một số chỉ tiêu đã được Công ty điều chỉnh hồi tố như trình bày tại thuyết minh số 5.



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiệu