

**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 27

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Quảng Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Đức Dũng	Chủ tịch
Ông Bùi Hoàng Phương	Thành viên
Ông Dương Thanh Huyền	Thành viên

Ban Kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Hoàng Danh Tiệp	Thành viên
Ông Đặng Thế Phi	Thành viên
Ông Hoàng Văn Anh	Thành viên

Ban Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/04/2021
Ông Nguyễn Trung Kiên	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 14/04/2021

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và tại ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Nguyễn Đức Dũng, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Nguyễn Trung Kiên – Phó Giám đốc được ông Nguyễn Đức Dũng ủy quyền ký báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Quyết định ủy quyền số 04/QĐ-HĐQT ngày 14 tháng 04 năm 2021.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HĐQT VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: www.ecovis.com/vietnam/audit)

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc Công ty xác nhận rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.

Thay mặt và đại diện cho Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc



Nguyễn Trung Kiên
Phó Giám đốc

Quảng Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Số: 159/2022/BCKT-E.AFA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Quảng Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26/03/2022 từ trang 5 đến trang 27, 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 Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc

Chủ tịch HĐQT và Ban 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 các 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 Chủ tịch HĐQT và Ban 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 Chủ tịch HĐQT và Ban 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các 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.



Phạm Quang Trung
Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1334-2021-240-1

Nguyễn Hà Định
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 2883-2021-240-1

Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM
Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 01 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.427.211.740	2.420.618.320
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	1.755.414.065	1.530.895.928
1. Tiền	111		1.755.414.065	1.530.895.928
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		3.560.416.247	775.969.861
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	970.536.939	776.784.411
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	19.650.000	-
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	4.4	900.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	2.337.046.137	552.670.897
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.7	(666.816.829)	(553.485.447)
IV. Hàng tồn kho	140		2.739.546	-
1. Hàng tồn kho	141	4.6	2.739.546	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		108.641.882	113.752.531
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.10	28.617.786	27.158.890
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.13	80.024.096	86.593.641
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.284.633.335	25.042.993
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	5.407.500
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	-	5.407.500
Nguyên giá	222		60.900.000	60.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.900.000)	(55.492.500)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.240.000.000	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	4.8	7.240.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		44.633.335	19.635.493
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.10	44.633.335	19.635.493
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		12.711.845.075	2.445.661.312

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.952.707.724	1.716.737.434
I. Nợ ngắn hạn	310		1.952.707.724	1.716.737.434
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	23.500.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	1.783.786.380	1.634.496.380
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.13	85.313.082	52.267.336
4. Phải trả người lao động	314		60.108.262	-
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		-	29.973.718
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.759.137.351	728.923.878
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	10.759.137.351	728.923.878
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		10.740.000.000	1.790.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		10.740.000.000	1.790.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.100.000)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.237.351	(1.061.076.122)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(1.061.076.122)	-
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.081.313.473	(1.061.076.122)
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		12.711.845.075	2.445.661.312

Phê duyệt

Nguyễn Trung Kiên
Phó Giám đốc

Quảng Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Người lập

Hò Thị Thúy Quỳnh
Phụ trách kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

P

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2021	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.622.768.117	1.170.418.637
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.622.768.117	1.170.418.637
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	1.002.841.436	713.738.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		619.926.681	456.680.517
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	2.064.601.015	40.834.150
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.765.500	-
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	1.622.509.673	1.558.459.367
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.059.252.523	(1.060.944.700)
11. Thu nhập khác	31	5.6	29.973.714	-
12. Chi phí khác	32	5.7	3.953.349	131.422
13. Lợi nhuận khác	40		26.020.365	(131.422)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.085.272.888	(1.061.076.122)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	3.959.415	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.081.313.473	(1.061.076.122)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.14.5	1.724	(5.928)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.14.6	390	(5.928)

Phê duyệt



Nguyễn Trung Kiên
Phó Giám đốc

Quảng Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Người lập

Hồ Thị Thúy Quỳnh
Phụ trách kế toán

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**(Theo phương pháp trực tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2021	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	13.030.816.321	418.834.762
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02	(10.200.120.215)	(443.965.652)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.030.654.355)	(429.593.674)
4. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	127.223.111	152.805.069
5. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2.572.997.740)	(399.536.297)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(645.732.878)	(701.455.792)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(1.100.000.000)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	200.000.000	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(7.240.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	61.351.015	40.834.150
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(8.078.648.985)	40.834.150
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	8.948.900.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	8.948.900.000	-
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	50	224.518.137	(660.621.642)
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	60	1.530.895.928	2.191.517.570
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	70	1.755.414.065	1.530.895.928

Phê duyệt

Người lập



Nguyễn Trung Kiên
Phó Giám đốc

Quảng Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Hồ Thị Thúy Quỳnh
Phụ trách kế toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Quảng Nam (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ Trung tâm Tư vấn xây dựng thị xã Điện Bàn theo Quyết định số 4311/QĐ-UBND ngày 12 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Cổ phần hóa, lựa chọn thời điểm khóa sổ xác định giá trị đơn vị; Quyết định số 2852/QĐ-UBND ngày 10 tháng 09 năm 2019 về việc Phê duyệt giá trị đơn vị để thực hiện cổ phần hóa; Quyết định số 3365/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2019 về việc Phê duyệt phương án cổ phần hóa. Trung tâm Tư vấn xây dựng thị xã Điện Bàn chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Quảng Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4001205776 ngày 21 tháng 04 năm 2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Quảng Nam cấp, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 2 lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 18/03/2022.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 32.220.000.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 11 người (31 tháng 12 năm 2020 là 9 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Tư vấn xây dựng.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Thẩm tra bản vẽ thiết kế kỹ thuật, bản vẽ thiết kế thi công các công trình; Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế các công trình xây dựng bao gồm: Thiết kế kiến trúc công trình; thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế công trình thủy lợi; thiết kế các công trình đường bộ; thiết kế các công trình cấp thoát nước; thiết kế công trình điện, đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Khảo sát, đo đạc bản đồ địa hình, bản đồ địa chính, Khảo sát địa chất;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: Đại lý, môi giới thương mại;
- Bán buôn thực phẩm;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Quảng cáo;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn đồ uống;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Sản xuất máy nông nghiệp và lâm nghiệp;
- Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;
- Chế biến và bảo quản rau quả;
- Sản xuất dầu, mỡ động, thực vật;
- Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa;
- Xay xát và sản xuất bột thô;
- Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột;
- Sản xuất các loại bánh từ bột;
- Sản xuất đường;
- Sản xuất mì ống, mỳ sợi và sản phẩm tương tự;
- Sản xuất bao bì bằng gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- Sản xuất máy chế biến thực phẩm, đồ uống và thuốc lá;
- Sản xuất máy chuyên dụng khác;
- Sản xuất đồ kim hoàn và chi tiết liên quan;
- Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn;
- Phá dỡ;
- Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp;
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;
- Bán lẻ hàng hóa khác lưu động hoặc tại chợ;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu;
- Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng nhà không để ở;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Chi tiết: Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu các công trình (Không bao gồm xác định giá gói thầu và giá hợp đồng trong xây dựng); Thẩm tra dự án đầu tư, tổng dự toán và dự toán chi tiết các công trình; Tư vấn lập dự án đầu tư các công trình;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- Xây dựng công trình công ích khác;
- Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Hoạt động xây dựng chuyên dụng trong một bộ phận thông thường khác nhau về thể loại cấu trúc, yêu cầu phải có kỹ năng riêng chuyên sâu hoặc phải có thiết bị dùng riêng như: Xây dựng nền móng của toà nhà, gồm đóng cọc, thử độ ẩm và các công việc thử nước, chống ẩm các toà nhà, chôn chân trụ, dỡ bỏ các phần thép không tự sản xuất, uốn thép, xây gạch và đặt đá, lợp mái bao phủ toà nhà, dựng giàn giáo và các công việc tạo dựng mặt bằng bằng dỡ bỏ hoặc phá huỷ các công trình xây dựng trừ việc thuê giàn giáo và mặt bằng, dỡ bỏ ống khói và các nồi hơi công nghiệp, các công việc đòi hỏi chuyên môn cần thiết như kỹ năng treo và sử dụng các thiết bị liên quan, ví dụ làm việc ở tầng cao trên các công trình cao. Các công việc dưới bề mặt; Xây dựng bể bơi ngoài trời;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư
- Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Dịch vụ vận tải hành khách du lịch bằng ô tô;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Kinh doanh máy móc, thiết bị;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu và các sản phẩm trang trí nội ngoại thất công trình;
- Hoạt động thư viện và lưu trữ;
- Sản xuất điện;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác.

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho kỳ kế toán đầu tiên từ ngày 21 tháng 04 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

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

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Các khoản tương đương tiền được xác định phù hợp với Chuẩn mực kế toán “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

3.3. Đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua 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.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác

Đầu tư khác

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư khác là các khoản đầu tư ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, và đầu tư vào công ty liên kết.

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

3.4. Nợ phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.5. Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<u>Năm 2021</u>
▪ Máy móc, thiết bị	5 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 năm

3.6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;

3.7. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.8. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.9. Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán của kỳ đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

3.10. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của hàng hóa, dịch vụ bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.11. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

3.12. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất 10%.

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**3.13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.15. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Căn cứ vào thực tế hoạt động tại Công ty, Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đánh giá rằng các lĩnh vực kinh doanh cũng như các môi trường kinh tế cụ thể theo khu vực địa lý không có sự khác biệt trong việc gánh chịu rủi ro và lợi ích kinh tế. Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh chính là cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng và lãnh thổ duy nhất là Việt Nam.

3.16. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm Ban Giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Tiền mặt	154.251.044	65.738.424
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.601.163.021	165.157.504
Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng	-	1.300.000.000
Cộng	1.755.414.065	1.530.895.928

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty CP GTVT Quảng Nam	67.158.900	167.772.800
Công ty Cổ phần Vinaconex 25	7.253.611	7.253.611
Công ty Cổ phần Mbland Đà Nẵng	431.619.000	431.619.000
Dự án Green land	86.988.000	107.309.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	291.023.572	-
Đối tượng khác	86.493.856	62.830.000
Cộng	970.536.939	776.784.411

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty CP Tư vấn và Xây dựng Giao thông An Gia	19.650.000	-
Cộng	19.650.000	-

4.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch vụ Phan Khởi (*)	900.000.000	-	-	-
Lê Xuân Thái (**)	2.240.000.000	-	-	-
Cộng	3.140.000.000	-	-	-

(*) Cho Công ty TNHH MTV Thương mại Dịch Vụ Phan Khởi vay theo Hợp đồng vay số 2308/2021/QNT-PK ngày 23/08/2021 số tiền 1.100.000.000 VND; Thời hạn vay từ ngày 23/08/2021 đến ngày 23/11/2021; lãi suất 10%/ năm.

(**) Cho ông Lê Xuân Thái vay theo Hợp đồng vay số 01/2021/HĐMT-QNT ngày 27/12/2021 với số tiền cho vay là 2.240.000.000 VND; Thời hạn vay 6 tháng từ ngày 27/12/2021 đến ngày 27/06/2022; lãi suất 7% / năm. Đến ngày 25/03/2022 ông Lê Xuân Thái đã chuyển trả 2.240.000.000 VND, tất toán khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.5. Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tạm ứng	96.628.316	-	552.001.651	-
Phải thu khác	417.821	-	669.246	-
Cộng	97.046.137	-	552.670.897	-

4.6. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	2.739.546	-	-	-
Cộng	2.739.546	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.7. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	933.915.083	267.098.254	756.016.994	202.531.547
Cộng	933.915.083	267.098.254	756.016.994	202.531.547

Ban Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì các khoản nợ này đã tồn đọng lâu, đến nay vẫn chưa thu hồi được.

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu, cho vay quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2021 VND			Tại ngày 01/01/2021 VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Đất Quảng - Quảng Nam	291.023.572	203.716.500	Từ 6 tháng - 1 năm	-	-	
Công ty Cổ phần VINACONEX 25	7.253.611	2.176.083	Từ 2 - 3 năm	-	-	
Công ty CP GTVT Quảng Nam	67.158.900	20.147.670	Từ 2 - 3 năm	167.216.994	133.915.447	Từ 1 - 2 năm
Quý đầu tư Phát triển Quảng Nam	49.872.000	14.961.600	Trên 3 năm	49.872.000	14.961.600	Từ 2 - 3 năm
Công ty Cổ phần Mbland Đà Nẵng	431.619.000	-	Trên 3 năm	431.619.000	-	Trên 3 năm
Dự án Green land	86.988.000	26.096.400	Từ 2 - 3 năm	107.309.000	53.654.500	Từ 1 - 2 năm
Cộng	933.915.083	267.098.254		756.016.994	202.531.547	

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.8. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tại ngày 31/12/2021		Tại ngày 01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác:				
Công ty Cổ phần Khai thác Đá Thừa Thiên Huế	3.600.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Đại Phát (*)	3.640.000.000	-	-	-
Cộng	7.240.000.000			

(*) Ngày 03/03/2022 Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Đại Phát cho Bà Nguyễn Thị Hoàng Mai với giá chuyển nhượng là 3.654.000.000 VND.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và 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 khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Máy móc thiết bị VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2021	30.000.000	30.900.000	60.900.000
Mua sắm trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	30.000.000	30.900.000	60.900.000
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2021	30.000.000	25.492.500	55.492.500
Khấu hao trong năm	-	5.407.500	5.407.500
Tại ngày 31/12/2021	30.000.000	30.900.000	60.900.000
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2021	-	5.407.500	5.407.500
Tại ngày 31/12/2021	-	-	-

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 31/12/2021 là 30.000.000 VND.

Không có TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2021.

4.10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	28.617.786	27.158.890
Cộng	28.617.786	27.158.890
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	44.633.335	19.635.493
Cộng	44.633.335	19.635.493

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Tư vấn Xây dựng và Giao thông An Giang	19.650.000	19.650.000	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	3.850.000	3.850.000		
Cộng	23.500.000	23.500.000	-	-

4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà Phú Gia Thịnh	563.421.000	721.658.000
Công ty TNHH Phú Gia Thịnh Quảng Nam	158.237.000	-
Công ty TNHH MTV Thương mại ĐT&XD tổng hợp SBC Miền Trung	57.117.000	385.527.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Đạt	573.405.380	273.405.380
Công ty CP Bất động sản Canvin	82.523.000	82.523.000
Các đối tượng khác	349.083.000	171.383.000
Cộng	1.783.786.380	1.634.496.380

4.13. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp nhà nước

	Tại ngày 31/12/2021 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2021 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	85.313.082	190.727.538	157.681.792	-	52.267.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp	63.257.311	-	3.959.415	-	67.216.726	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.766.785	-	18.300.000	15.689.870	19.376.915	-
Thuế môn bài	-	-	2.000.000	2.000.000	-	-
Cộng	80.024.096	85.313.082	214.986.953	175.371.662	86.593.641	52.267.336

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Vốn chủ sở hữu

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

	Các khoản mục thuộc Vốn chủ sở hữu			Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Tại ngày 21/04/2020	1.790.000.000	-	-	1.790.000.000
Lỗi trong năm trước	-	-	(1.061.076.122)	(1.061.076.122)
Tại ngày 01/01/2021	1.790.000.000	-	(1.061.076.122)	728.923.878
Tăng vốn trong năm nay (*)	8.950.000.000	(1.100.000)	-	8.948.900.000
Lãi trong năm nay	-	-	1.081.313.473	1.081.313.473
Tại ngày 31/12/2021	10.740.000.000	(1.100.000)	20.237.351	10.759.137.351

(*) Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ đợt 1 theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 03/2021/NQ-HĐQT ngày 14/04/2021.

4.14.2. Chi tiết vốn đầu tư chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2021 VND	Tại ngày 01/01/2021 VND
Nguyễn Đức Dũng	8.307.000.000	1.564.500.000
UBND tỉnh Quảng Nam	89.500.000	89.500.000
Hoàng Hiệp	530.000.000	-
Dương Lan Hương	530.000.000	-
Hoàng Văn Anh	510.000.000	-
Lê Thị Nhung	510.000.000	-
Lê Anh Tài	127.500.000	-
Cổ đông khác	136.000.000	136.000.000
Cộng	10.740.000.000	1.790.000.000

4.14.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Vốn góp đầu năm	1.790.000.000	1.790.000.000
Vốn góp tăng trong năm	8.950.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	10.740.000.000	1.790.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14.4. Cổ phiếu

	Tại ngày 31/12/2021	Tại ngày 01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.074.000	179.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.074.000	179.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.074.000	179.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.074.000	179.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.074.000	179.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần		

4.14.5. Lãi/ Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Lãi/ Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	1.081.313.473	(1.061.076.122)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lãi/ Lỗ sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.081.313.473	(1.061.076.122)
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	627.106	179.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.724	(5.928)

4.14.6. Lãi/ Lỗ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Lỗ sau thuế của cổ đông của Công ty	1.081.313.473	(1.061.076.122)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lỗ sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.081.313.473	(1.061.076.122)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành	627.106	179.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm	2.148.000	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.775.106	179.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	390	(5.928)

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.622.768.117	1.170.418.637
Cộng	1.622.768.117	1.170.418.637

5.2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.002.841.436	713.738.120
Cộng	1.002.841.436	713.738.120

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	61.351.015	40.834.150
Lãi đầu tư chứng khoán	2.003.250.000	-
Cộng	2.064.601.015	40.834.150

5.4. Chi phí hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Phí giao dịch chứng khoán	2.765.500	-
Cộng	2.765.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Chi phí nhân viên quản lý	716.211.886	586.505.239
Chi phí đồ dùng văn phòng	215.847.502	46.794.393
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.407.500	11.345.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	118.591.798
Chi phí bằng tiền khác	571.711.403	241.737.490
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	113.331.382	553.485.447
Cộng	<u>1.622.509.673</u>	<u>1.558.459.367</u>

5.6. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Xử lý công nợ	29.973.714	-
Cộng	<u>29.973.714</u>	<u>-</u>

5.7. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Phạt chậm nộp	3.953.349	131.422
Cộng	<u>3.953.349</u>	<u>131.422</u>

5.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	215.847.502	46.794.393
Chi phí nhân công	1.709.453.322	1.300.243.359
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.407.500	11.345.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	118.591.798
Chi phí khác bằng tiền	584.050.949	241.737.490
Cộng	<u>2.514.759.273</u>	<u>1.718.712.040</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.085.272.888	(1.061.076.122)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	3.953.349	131.422
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.953.349	131.422
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	1.060.944.700	-
- Chuyển lỗ	1.060.944.700	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	28.281.537	(1.060.944.700)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	5.656.307	-
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo ND 92/2021/NĐ-CP	1.696.892	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.959.415	-

6. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN CÓ LIÊN QUAN**Danh sách các bên liên quan**

Ban Giám đốc

Mối quan hệ

Thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2021 VND	Từ ngày 21/04/2020 đến ngày 31/12/2020 VND
Ông Nguyễn Ngọc Hưng	96.000.000	63.959.700
Ông Nguyễn Trung Kiên	90.000.000	-
Cộng	186.000.000	63.959.700

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUẢNG NAM

Địa chỉ: Lô A2 – Khu đô thị 7B, Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

7. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Phát triển Quảng Nam đã hoàn thành chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ đợt 2 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2021/NQ-HĐQT ngày 10/05/2021. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 vào ngày 18 tháng 03 năm 2022 với vốn điều lệ mới là 32.220.000.000 VND.

Ngoài sự kiện trên, không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày phát hành báo cáo tài chính.

Phê duyệt



Nguyễn Trung Kiên
Phó Giám đốc

Quảng Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Người lập

Hồ Thị Thúy Quỳnh
Phụ trách kế toán