

Số: 81 /CV-NDN
“V/v: Giải trình BCTC 6 tháng đầu năm
2021 so với cùng kỳ năm 2020”

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2021

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3872213 Fax: 0236.3872213
5. Người công bố thông tin: Bà Trần Nhật Thảo. Chức vụ: Thư ký

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP.Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC), Công ty giải trình chênh lệch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2021 so với 6 tháng đầu năm 2020 như sau:

DVT : Triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	6 tháng đầu năm 2020 (sau kiểm toán)	6 tháng đầu năm 2021 (sau kiểm toán)	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Lợi nhuận trước thuế	100.195	165.239	64,9%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	80.000	132.974	66,2%

Giải trình:

Trong 6 tháng đầu năm 2021, lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 132,9 tỷ đồng: Tăng 66,2% so với cùng kỳ năm 2020 là do: Tiếp tục hạch toán Doanh thu chuyển nhượng căn hộ dự án Monarchy B và hoạt động đầu tư tài chính đạt kết quả tốt.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Trần Nhật Thảo

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC
SOÁT XÉT**

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Hội đồng quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính tổng hợp đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03/09/2020 về việc tăng vốn điều lệ.

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Quang Trung	Thành viên
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên
Ông	Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm từ 28/04/2021)
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01/07/2021)
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ 01/07/2021)
Bà Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/06/2021)
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Quyền Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ 31/05/2021)

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

Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc
------------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính tổng hợp bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021.

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

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021

Thay mặt Hội đồng quản trị



Lương Thanh Viên

Chủ tịch

001-
NH
TY
H
& DỊCH
HỌC
CHỈ M
A NẴN
HỒ Đ



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

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



Số: A0621063-1-SXHN/AISDN-DN

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ CỎ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Kính gửi :

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Công ty con"), được lập ngày 12 tháng 08 năm 2021, từ trang 05 đến trang 40 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Hiệp

Số GCNĐKHNKT: 1401-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

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

Branch in Danang: 350 Hai Phong St., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist, Da Nang City Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048 Email: hanoi@aisc.com.vn
Rebrepresentative in Can Tho: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kieu Dist., Can Tho City Tel: (0236)3 747 619 Fax: (0236)3 747 619 Email: aiscdn@gmail.com
Rebrepresentative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong City Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765
Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.995.668.859.510	2.061.725.068.788
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	58.392.464.284	17.676.027.896
1. Tiền	111		58.392.464.284	17.676.027.896
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.402.813.120.604	1.352.838.964.514
1. Chứng khoán kinh doanh	121		275.837.191.787	130.784.748.345
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(11.624.071.183)	(345.783.831)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.138.600.000.000	1.222.400.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		97.462.898.974	103.709.020.036
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	68.977.834.875	56.022.251.054
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.589.583.048	1.338.470.182
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	26.895.481.051	46.348.298.800
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	424.784.969.481	575.171.279.995
1. Hàng tồn kho	141		424.784.969.481	575.171.279.995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.215.406.167	12.329.776.347
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	60.222.460	34.328.748
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.085.119.795	11.225.383.687
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.070.063.912	1.070.063.912
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		127.622.517.069	133.288.715.566
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		5.402.874.793	5.697.457.177
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.934.555.417	5.229.137.801
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.985.819.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.988.845.671)	(3.756.682.196)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	468.319.376	468.319.376
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(302.630.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	19.062.103.812	19.128.430.620
- Nguyên giá	231		19.957.515.720	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(895.411.908)	(829.085.100)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	16.145.112.250	16.145.112.250
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.145.112.250	16.145.112.250
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	56.636.267.185	53.081.234.564
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		54.707.734.863	43.852.734.863
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	10.500.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.071.467.678)	(1.271.500.299)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.376.159.029	39.236.480.955
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	29.985.878.680	38.785.279.151
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		390.280.349	451.201.804
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.123.291.376.579	2.195.013.784.354

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.200.007.493.035	1.217.768.774.294
I. Nợ ngắn hạn	310		1.196.941.129.400	1.212.820.199.888
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	40.290.336.715	47.398.313.885
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	739.752.232.809	967.129.394.437
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	127.957.077.507	119.556.483.009
4. Phải trả người lao động	314		203.635.133	228.712.718
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	267.392.438.135	56.510.561.738
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.345.409.101	21.996.734.101
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.066.363.635	4.948.574.406
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	636.363.635	685.454.545
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16	2.430.000.000	4.263.119.861
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2021	01/01/2021
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		923.283.883.544	977.245.010.060
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	923.283.883.544	977.245.010.060
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		623.115.550.000	623.115.550.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>623.115.550.000</i>	<i>623.115.550.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.838.317.468	9.838.317.468
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		273.008.090.816	326.969.217.332
<i>- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>140.034.552.332</i>	<i>5.598.795.069</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>132.973.538.484</i>	<i>321.370.422.263</i>
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.123.291.376.579	2.195.013.784.354

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Ý Nhi

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	234.491.575.306	206.539.112.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	234.491.575.306	206.539.112.409
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	146.833.364.100	132.619.484.504
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
5. (20 = 10 - 11)	20		87.658.211.206	73.919.627.905
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	115.408.672.014	49.503.290.747
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	28.083.369.481	15.297.910.465
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		242.829.852	46.506.849
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	8.734.439.491	5.826.587.215
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	1.710.184.011	1.889.137.026
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		164.538.890.237	100.409.283.946
(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))				
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1.175.015.172	443.921.172
12. Chi phí khác	32	VI.8	474.507.547	657.944.653
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		700.507.625	(214.023.481)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		165.239.397.862	100.195.260.465
(50 = 30 + 40)				
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	32.204.937.923	20.095.727.976
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	60.921.455	99.627.451
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		132.973.538.484	79.999.905.038
(60 = 50 - 51 - 52)				

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Ý Nhi

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.220.733.763.315	403.398.493.710
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.388.063.563.987)	(279.774.629.249)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.275.465.551)	(2.674.774.804)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(242.829.852)	(46.506.849)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(17.253.979.739)	(13.013.493.340)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		30.380.060.149	28.587.703.257
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(17.999.156.952)	(17.228.276.590)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(173.721.172.617)	119.248.516.135
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.143.600.000.000)	(871.739.734.246)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.227.400.000.000	804.737.650.411
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.355.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		134.992.609.005	48.443.046.116
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		214.437.609.005	(18.559.037.719)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	98.028.230.422	25.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(98.028.230.422)	(25.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50			
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		40.716.436.388	100.689.478.416
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		17.676.027.896	6.077.688.552
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>58.392.464.284</u>	<u>106.767.166.968</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Ý Nhi

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Trung



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03/09/2020 về việc tăng vốn điều lệ. Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2021: 19 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26 nhân viên)

304
NH
ĐNG
TNH
AN 8
N HC
CHI
ĐA N
O E

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

- Tại ngày 30 tháng 06 năm 2021, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	45,67%	45,67%	45,67%
2. Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	36,80%	36,80%	36,80%

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

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

ANH
 TY
 DICI
 C
 MIN
 ING
 AN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 30/06/2021: 23.050 VND/USD.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Công cụ dụng cụ: bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công và chi phí chung liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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

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

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

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

6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

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

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

Máy móc, thiết bị

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Phần mềm máy tính

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

25 năm

03 năm

10 năm

03 năm

05 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

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

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

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

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

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

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

304
HI NH
ÔNG
TINH
DAN E
TIN H
ĐỒ CH
ĐÀ N
HỒ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

25 năm

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

21 Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/06/2021	01/01/2021
Tiền	58.392.464.284	17.676.027.896
Tiền mặt	2.114.204.147	3.252.365.122
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	56.278.260.137	14.423.662.774
Tiền gửi ngân hàng VND	56.275.955.137	14.421.357.774
Tiền gửi ngân hàng USD	2.305.000	2.305.000
Cộng	58.392.464.284	17.676.027.896

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 37-39)**Phải thu của khách hàng****3. ngắn hạn**

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Khách hàng trong nước	68.977.834.875	-	56.022.251.054	-
<i>Khu phục hợp Monarchy - Block B</i>	60.703.751.521	-	47.691.631.606	-
Khách hàng khác	8.274.083.354	-	8.330.619.448	-
Cộng	68.977.834.875	-	56.022.251.054	-

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

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	1.589.583.048	-	1.338.470.182	-
<i>Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH</i>	596.000.000	-	596.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần quản lý và khai thác tòa nhà VNPT - PMC</i>	505.303.655	-	-	-
<i>Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đặng Ngân Hà</i>	-	-	185.256.000	-
Nhà cung cấp khác	488.279.393	-	557.214.182	-
Cộng	1.589.583.048	-	1.338.470.182	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	26.895.481.051	-	46.348.298.800	-
Tạm ứng	300.000.000	-	-	-
Ký quỹ ký cược	-	-	50.000.000	-
Phải thu khác	26.595.481.051	-	46.298.298.800	-
Bà Hoàng Yến Ninh	-	-	3.100.000.000	-
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	600.753.255	-	600.753.255	-
Các dự án thuộc vốn ngân sách	977.762.322	-	977.762.322	-
Phí QLVH Monarchy B	1.889.477.904	-	-	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ tức	21.911.342.402	-	41.495.279.393	-
Các khoản phải thu khác	1.216.145.168	-	124.503.830	-
Cộng	26.895.481.051	-	46.348.298.800	-

b. Phải thu khác là các bên liên quan

Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	1.000.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	27.555.000	-	27.555.000	-
Công ty TNHH Thái Bình Dương	24.500.000	-	-	-
Cộng	1.027.555.000	-	27.555.000	-

6. Hàng tồn kho

	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	413.969.274.311	-	564.355.584.825	-
Thành phẩm	10.492.118.170	-	10.492.118.170	-
Cộng	424.784.969.481	-	575.171.279.995	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh:

	30/06/2021	01/01/2021
Dự án Bất động sản	413.969.274.311	564.355.584.825
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	413.969.274.311	564.355.584.825
Cộng	413.969.274.311	564.355.584.825

(*) Theo quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 25/04/2016 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 khu phức hợp Mornarchy; Quyết định số 07/QĐ-HĐQT.NDN ngày 11/10/2017 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Khu phức hợp Mornarchy - Đơn nguyên B với tổng mức đầu tư là 1.038.016.508.000 đồng, điều chỉnh ngày 25/05/2018 là: 1.420.279.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án là 2017-2022. Hiện tại dự án đã có doanh thu và đang tiếp tục thực hiện bàn giao cho người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-
Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	137.737.273	-
Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	-	16.007.374.977	-
Cộng	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 40)

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2021	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư tại ngày 30/06/2021	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2021	-	302.630.000	302.630.000
Số dư tại ngày 30/06/2021	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2021	468.319.376	-	468.319.376
Số dư tại ngày 30/06/2021	468.319.376	-	468.319.376

* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	3.651.016.954	-	-	3.651.016.954
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3.316.340.400	-	-	3.316.340.400
Giá trị hao mòn lũy kế	829.085.100	-	-	829.085.100
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	829.085.100	66.326.808	-	895.411.908
Giá trị còn lại	2.821.931.854	(66.326.808)	-	2.755.605.046
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	2.487.255.300	(66.326.808)	-	2.420.928.492
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766

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

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

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

11. Chi phí trả trước

	30/06/2021	01/01/2021
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	60.222.460	34.328.748
Chi phí công cụ dụng cụ	22.585.795	34.328.748
Chi phí bảo hiểm	37.636.665	-
b. Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	29.985.878.680	38.785.279.151
Chi phí công cụ dụng cụ	-	8.703.032
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	29.985.878.680	38.776.576.119
Cộng	30.046.101.140	38.819.607.899

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	30/06/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	40.290.336.715	40.290.336.715	47.398.313.885	47.398.313.885
Nhà cung cấp trong nước	40.290.336.715	40.290.336.715	47.398.313.885	47.398.313.885
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12.444.688.450	12.444.688.450	12.518.230.450	12.518.230.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	21.001.686.250	21.001.686.250	23.001.686.250	23.001.686.250
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Đất Mới	-	-	2.152.579.904	2.152.579.904
Nhà cung cấp khác	6.843.962.015	6.843.962.015	9.725.817.281	9.725.817.281
Cộng	40.290.336.715	40.290.336.715	47.398.313.885	47.398.313.885
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12.444.688.450	12.444.688.450	12.518.230.450	12.518.230.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	21.001.686.250	21.001.686.250	23.001.686.250	23.001.686.250
Cộng	33.446.374.700	33.446.374.700	35.519.916.700	35.519.916.700
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			30/06/2021	01/01/2021
Khách hàng trong nước			739.752.232.809	967.129.394.437
Khách hàng trả trước khu phức hợp Monarchy - Block B			739.425.112.809	966.778.911.017
Các đối tượng khác			327.120.000	350.483.420
Cộng			739.752.232.809	967.129.394.437
Thuế và các khoản phải nộp		Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2021
14. nhà nước	01/01/2021			
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	39.313.686	-	39.313.686	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.605.669.323	32.204.937.923	17.253.979.739	21.556.627.507
Thuế thu nhập cá nhân	-	131.758.675	131.758.675	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	59.811.670	59.811.670	-
Các loại thuế khác (*)	112.911.500.000	3.000.000	6.514.050.000	106.400.450.000
Cộng	119.556.483.009	32.399.508.268	23.998.913.770	127.957.077.507
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	821.064.510	-	-	821.064.510
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	-	248.999.402
Cộng	1.070.063.912	-	-	1.070.063.912

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(*) Theo công văn số 3506/CTDAN-HKDCN ngày 09 tháng 06 năm 2021 của Cục Thuế Thành Phố Đà Nẵng v/v liên quan đến tiền sử dụng đất của dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng còn phải nộp tiền giao quyền sử dụng đất theo giá đất qui định của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng số tiền 106.400.450.000 đồng.

15. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe

30/06/2021

01/01/2021

636.363.635

685.454.545

Cộng**636.363.635****685.454.545****16. Phải trả ngắn hạn khác**

30/06/2021

01/01/2021

a. Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

768.000

-

Các khoản phải trả, phải nộp khác

267.391.670.135

56.510.561.738

- NH TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng (Tài khoản chứng khoán)

15.092.428.750

18.383.926.234

- NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng (Tài khoản chứng khoán Yuanta)

27.932.263.330

-

- Phí bảo trì Monarchy B

33.733.154.000

32.636.364.000

- Phí QLVH Monarchy B

-

1.686.642.887

- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Ô tô Phương Trang

2.644.216.810

2.644.216.810

- Cổ tức phải trả

187.116.129.220

181.464.220

- Các khoản phải trả khác

873.478.025

977.947.587

Cộng**267.392.438.135****56.510.561.738****b. Dài hạn**

Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Vốn Nhà Nước

-

1.623.119.861

Nhận ký quỹ ký cược dài hạn

2.430.000.000

2.640.000.000

Cộng**2.430.000.000****4.263.119.861****17. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 41)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Tỷ lệ vốn góp

30/06/2021

01/01/2021

Ông Nguyễn Quang Trung

8,48%

52.830.000.000

52.830.000.000

Cổ đông khác

91,52%

570.285.550.000

570.285.550.000

Cộng**100,00%****623.115.550.000****623.115.550.000****06 tháng đầu năm****06 tháng đầu năm****2021****2020****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Vốn góp của chủ sở hữu

623.115.550.000

479.323.980.000

Vốn góp đầu kỳ

623.115.550.000

479.323.980.000

Vốn góp cuối kỳ

623.115.550.000

479.323.980.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

186.934.665.000

-

06 tháng đầu năm**06 tháng đầu năm****2021****2020****d. Cổ tức**

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Chưa công bố

30,0%

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

-

-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	30/06/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	62.311.555	62.311.555
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	62.311.555	62.311.555
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>62.311.555</i>	<i>62.311.555</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	62.311.555	62.311.555
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>62.311.555</i>	<i>62.311.555</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	9.838.317.468	9.838.317.468
Cộng	9.838.317.468	9.838.317.468

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

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

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

a. Ngoại tệ các loại	30/06/2021		01/01/2021	
	Nguyên tệ	Giá trị	Nguyên tệ	Giá trị
USD	100,00	2.305.000	100,00	2.305.000
Cộng	100,00	2.305.000	100,00	2.305.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu		
Doanh thu xây lắp	-	59.045.745
Doanh thu cung cấp dịch vụ	341.544.393	1.026.406.694
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	234.150.030.913	205.453.659.970
Cộng	234.491.575.306	206.539.112.409
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần		
Doanh thu thuần xây lắp	-	59.045.745
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	341.544.393	1.026.406.694
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	234.150.030.913	205.453.659.970
Cộng	234.491.575.306	206.539.112.409
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động		
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	240.453.808	984.336.280
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	146.592.910.292	131.635.148.224
Cộng	146.833.364.100	132.619.484.504

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37.607.310.639	38.308.860.263
Lãi đầu tư chứng khoán	72.854.193.375	2.566.588.065
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.947.168.000	595.376.666
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	7.600.000.000
Lãi từ đầu tư trái phiếu	-	432.465.753
Cộng	115.408.672.014	49.503.290.747
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	242.829.852	46.506.849
Lỗ đầu tư chứng khoán	13.810.767.559	24.039.138.933
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	15.739.676.905	11.914.668.581
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	799.967.379	1.085.069.723
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(4.461.389.553)	(21.825.475.929)
Phí lưu ký chứng khoán	10.613.306	38.002.308
Chi phí tài chính khác	1.940.904.033	-
Cộng	28.083.369.481	15.297.910.465
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	13.992.122	24.036.117
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	70.544.300
Chi phí bằng tiền khác	8.720.447.369	5.732.006.798
Cộng	8.734.439.491	5.826.587.215
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	693.199.000	855.704.800
Chi phí đồ dùng văn phòng	48.253.015	65.211.011
Chi phí khấu hao TSCĐ	294.582.384	315.634.884
Thuế, phí, lệ phí	129.603.501	120.634.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.927.157	119.710.850
Chi phí bằng tiền khác	461.618.954	412.241.126
Cộng	1.710.184.011	1.889.137.026
7. Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	923.280.000	420.000.000
Thu nhập khác	251.735.172	23.921.172
Cộng	1.175.015.172	443.921.172
8. Chi phí khác		
Chi phạt vi phạm hành chính	327.507.547	-
Lãi phí bảo trì cc Monarchy A	-	657.519.463
Thanh lý hợp đồng Block B	147.000.000	-
Chi phí khác	-	425.190
Cộng	474.507.547	657.944.653

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	62.245.137	89.247.128
Chi phí nhân công	1.793.066.800	2.693.109.579
Chi phí khấu hao tài sản cố định	360.909.192	381.961.692
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.578.304.408	135.773.814.794
Chi phí khác bằng tiền	2.923.908.436	119.001.296.902
Cộng	6.718.433.973	257.939.430.095
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	165.239.397.862	100.195.260.465
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	(4.214.708.251)	283.379.412
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	732.459.749	1.023.797.745
+ Chi phí không được trừ khác	327.507.547	-
+ Chi phí không được trừ khác	404.952.202	1.023.797.745
- Các khoản điều chỉnh giảm	4.947.168.000	740.418.333
+ Cổ tức được chia	4.947.168.000	740.418.333
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	161.024.689.611	100.478.639.877
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	80.284.395.838	26.660.128.131
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	80.740.293.774	73.818.511.746
4. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành sau khi chuyển lỗ (3-4)	161.024.689.611	100.478.639.877
5. Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.204.937.923	20.095.727.976
6.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh thông thường	16.056.879.169	5.332.025.627
6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	16.148.058.755	14.763.702.349
7. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp kỳ này	32.204.937.923	20.095.727.976
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	60.921.455	99.627.451
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	60.921.455	99.627.451

(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc chưa được thực hiện trong kỳ.

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

12.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 30 tháng 06 năm 2020.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
6 tháng đầu năm 2021		
VND		
VND	+ 100	14.728.296.561
	- 100	(14.728.296.561)
6 tháng đầu năm 2020		
VND		
VND	+ 100	11.984.176.536
EUR	- 100	(11.984.176.536)
EUR	+ 100	13.583.925
	- 100	(13.583.925)

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

12.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.2 Rủi ro tín dụng (tiếp theo)

Tiền gửi ngân hàng

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

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

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 30 tháng 06 năm 2021	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	40.290.336.715	-	-	40.290.336.715
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	36.566.249.386	2.430.000.000	-	38.996.249.386
Cộng	76.856.586.101	2.430.000.000	-	79.286.586.101
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	47.398.313.885	-	-	47.398.313.885
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	37.193.336.393	2.640.000.000	-	39.833.336.393
Cộng	84.591.650.278	2.640.000.000	-	87.231.650.278

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

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 06 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 42)

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	98.028.230.422	25.000.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	98.028.230.422	25.000.000.000

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

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng mới	Công ty liên kết	Phải trả người bán	Số dư đầu kỳ	-
			Phát sinh tăng	23.689.727
			Phát sinh giảm	23.689.727
		Số dư cuối kỳ	-	
		Phải thu khác	Số dư đầu kỳ	-
			Phát sinh tăng	1.000.000.000
Phát sinh giảm	-			
Số dư cuối kỳ	1.000.000.000			
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	Phải thu khác	Số dư đầu kỳ	27.555.000
			Phát sinh tăng	-
			Phát sinh giảm	-
		Số dư cuối kỳ	27.555.000	
		Phải trả người bán	Số dư đầu kỳ	12.518.230.450
			Phát sinh tăng	120.000.000
Phát sinh giảm	193.542.000			
Số dư cuối kỳ	12.444.688.450			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
			Số dư đầu kỳ	-
		Phải thu khác	Phát sinh tăng	73.675.000
			Phát sinh giảm	49.175.000
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan		Số dư đầu kỳ	24.500.000
			Số dư đầu kỳ	23.001.686.250
		Phải trả người bán	Phát sinh tăng	-
			Phát sinh giảm	2.000.000.000
			Số dư đầu kỳ	21.001.686.250

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	06 tháng đầu năm 2021	06 tháng đầu năm 2020
Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	60.000.000	47.500.000
Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Thù lao và lương, thưởng	282.000.000	321.533.000
Bùi Lê Duy	Ủy viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Cao Thái Hùng	Ủy viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Quang Minh Khoa	Ủy viên HĐQT	Thù lao	30.000.000	30.000.000
Nguyễn Đình Minh Huy	Quyền Kế toán trưởng (miễn nhiệm từ 31/05/2021)	Lương	45.120.300	60.065.500
Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ 01/06/2021)	Lương	12.136.600	-
Cộng			489.256.900	519.098.500

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

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

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2021**

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh dịch vụ khác	341.544.393	240.453.808	101.090.585
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	234.150.030.913	146.592.910.292	87.557.120.621
Cộng	234.491.575.306	146.833.364.100	87.658.211.206

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: (tiếp theo)**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2020**

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	59.045.745	-	59.045.745
Kinh doanh dịch vụ	1.026.406.694	984.336.280	42.070.414
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	205.453.659.970	131.635.148.224	73.818.511.746
Cộng	206.539.112.409	132.619.484.504	73.919.627.905

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Ý Nhi

QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



Dương Thị Thanh Hải



Đà Nẵng, ngày 12 tháng 08 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC


 Nguyễn Quang Trung


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	275.837.191.787	275.208.564.500	(11.624.071.183)	130.784.748.345	148.187.540.000	(345.783.831)
Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	37.340.462.613	38.057.212.500	-	-	-	-
Công ty cổ phần Giống bò sữa Mộc Châu (MCM)	38.693.822.389	28.657.200.000	(10.036.622.389)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	33.437.556.720	34.543.320.000	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại CP Kỹ thương Việt Nam (TCB)	33.932.685.191	35.187.790.000	-	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Vinhomes (VHM)	7.624.408.670	8.850.000.000	-	32.507.921.980	39.724.020.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID)	-	-	-	36.060.451.670	38.288.100.000	-
Cổ phiếu khác	124.808.256.204	129.913.042.000	-	16.685.646.666	17.780.480.000	-
Cộng	275.837.191.787	275.208.564.500	(11.624.071.183)	130.784.748.345	148.187.540.000	(345.783.831)

a2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

- + Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC): giảm do bán 700.600 cổ phiếu với tổng giá bán 37.462.355.239 VND và lãi 4.954.433.259 VND.
- + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID): giảm do bán 371.200 cổ phiếu với tổng giá bán 16.331.460.576 VND và chịu lỗ 354.186.090 VND.
- + Cổ phiếu Công ty CP Vinhomes (VHM): giảm do bán 352.800 cổ phiếu với tổng giá bán 36.972.266.780 VND và lãi 7.233.773.678 VND.
- + Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG): tăng do mua thêm 738.975 cổ phiếu với giá mua 50.530 VND và chi phí mua 37.340.462.613 VND.
- + Cổ phiếu Công ty cổ phần Giống bò sữa Mộc Châu (MCM): tăng do mua thêm 572.000 cổ phiếu với giá mua 67.647 VND và chi phí mua 38.693.822.389 VND.
- + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB): tăng do mua thêm 1.203.600 cổ phiếu với giá mua 27.781 VND và chi phí mua 33.437.556.720 VND.
- + Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại CP Kỹ thương Việt Nam (TCB): tăng do mua thêm 667.700 cổ phiếu với giá mua 50.820 VND và chi phí mua 33.932.685.191 VND.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/06/2021 của các cổ phiếu trên tại các sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

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

PHÓ
TRƯỞNG
TÀI CHÍNH
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐÀ NẴNG
1304

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 06 năm 2016, thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 03 năm 2021 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Công ty đăng ký đầu tư trực tiếp vào Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 10.855.000.000 VND, tương đương 36,80% vốn điều lệ và đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tương ứng tỷ lệ 28,41%. Tình hình hoạt động kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2021: Công ty kinh doanh thua lỗ. Số lỗ lũy kế đến 30/06/2021: 5.633.506.816 VND.

Giá trị hợp lý tại ngày 30/06/2021 của khoản đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 30/06/2021 của Công ty trên.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng được xác định theo giá trị tài sản thuần và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của công ty trên.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Nam Equity chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 30/06/2021 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ tại ngày 30/06/2021.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2021 của các công ty được đầu tư.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư tại ngày 01/01/2021	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	235.318.909	8.985.819.997
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(62.418.909)	(62.418.909)
Số dư tại ngày 30/06/2021	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2021	1.160.154.832	74.481.818	2.286.726.647	235.318.899	3.756.682.196
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	92.812.386	-	201.769.998	-	294.582.384
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	(62.418.909)	(62.418.909)
Số dư tại ngày 30/06/2021	1.252.967.218	74.481.818	2.488.496.645	172.899.990	3.988.845.671
Giá trị còn lại					
Số dư tại ngày 01/01/2021	3.480.464.438	-	1.748.673.353	10	5.229.137.801
Số dư tại ngày 30/06/2021	3.387.652.052	-	1.546.903.355	10	4.934.555.417

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

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. 17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2020	479.323.980.000	17.321.925.260	9.838.317.468	149.390.365.069	655.874.587.797
Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu 2020	-	-	-	79.999.905.038	79.999.905.038
Số dư tại ngày 30/06/2020	479.323.980.000	17.321.925.260	9.838.317.468	229.390.270.107	735.874.492.835
Phát hành cổ phiếu	143.791.570.000	-	-	(143.791.570.000)	-
Lợi nhuận sau thuế 6 tháng cuối năm 2020	-	-	-	241.370.517.225	241.370.517.225
Số dư tại ngày 31/12/2020	623.115.550.000	17.321.925.260	9.838.317.468	326.969.217.332	977.245.010.060
Lãi trong kỳ	-	-	-	132.973.538.484	132.973.538.484
Chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận của năm 2020	-	-	-	(93.467.332.500)	(93.467.332.500)
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận của năm 2020	-	-	-	(93.467.332.500)	(93.467.332.500)
Số dư tại ngày 30/06/2021	623.115.550.000	17.321.925.260	9.838.317.468	273.008.090.816	923.283.883.544

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



VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý
	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn đến ngày đáo hạn	1.138.600.000.000	-	1.222.400.000.000	-
- Chứng khoán kinh doanh	275.837.191.787	(11.624.071.183)	130.784.748.345	(345.783.831)
- Phải thu khách hàng	68.977.834.875	-	56.022.251.054	-
- Phải thu khác	21.911.342.402	-	44.595.279.393	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	58.392.464.284	-	17.676.027.896	-
TỔNG CỘNG	1.563.718.833.348	(11.624.071.183)	1.471.478.306.688	(345.783.831)
Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả người bán	40.290.336.715	-	47.398.313.885	-
- Phải trả khác và chi phí phải trả	38.996.249.386	-	39.833.336.393	-
TỔNG CỘNG	79.286.586.101	-	87.231.650.278	-
			1.563.090.206.061	1.488.881.098.343
			40.290.336.715	47.398.313.885
			38.996.249.386	39.833.336.393
			79.286.586.101	87.231.650.278



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

