

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024  
(đã được kiểm toán)



## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 36
Bảng cân đối kế toán	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 36

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 3 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 23 tháng 12 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Dương Thị Thanh Hải	Quyền Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

**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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

*Nguyễn Quang Minh Khoa*  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa



Số: 21/2025/ASCO/BCKT-NV1

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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



**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Thay mặt và đại diện**

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO**  
**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Thanh Khiết**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0807-2023-149-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025

**Kiểm toán viên**

**Phan Đình Dũng**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4887-2024-149-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.011.448.565.385</b>	<b>1.082.956.046.895</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>97.365.245.552</b>	<b>267.827.525.923</b>
111 1. Tiền		9.365.245.552	235.114.361.908
112 2. Các khoản tương đương tiền		88.000.000.000	32.713.164.015
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>680.091.956.127</b>	<b>503.834.825.806</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		549.446.446.457	433.569.299.071
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(49.209.437.604)	(37.710.492.857)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		179.854.947.274	107.976.019.592
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>129.543.846.132</b>	<b>152.778.735.464</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	108.221.707.015	106.310.331.428
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	502.999.797	692.385.009
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	21.600.000.000	23.000.000.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3.610.415.956	27.167.295.663
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.391.276.636)	(4.391.276.636)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>87.932.201.415</b>	<b>133.242.422.465</b>
141 1. Hàng tồn kho		87.932.201.415	133.242.422.465
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16.515.316.159</b>	<b>25.272.537.237</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	915.266.353	7.415.734.480
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		14.531.605.001	16.475.999.380
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.068.444.805	1.380.803.377
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>266.352.826.454</b>	<b>242.247.211.588</b>
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>3.340.798.105</b>	<b>3.929.962.873</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.872.478.729	3.461.643.497
222 - Nguyên giá		8.923.401.088	8.923.401.088
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(6.050.922.359)	(5.461.757.591)
227 2. Tài sản cố định vô hình	14	468.319.376	468.319.376
228 - Nguyên giá		770.949.376	770.949.376
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(302.630.000)	(302.630.000)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>191.897.473.539</b>	<b>167.416.312.487</b>
231 - Nguyên giá		206.712.448.560	174.304.664.907
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(14.814.975.021)	(6.888.352.420)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>12</b>	<b>11.366.593.216</b>	<b>11.366.593.216</b>
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.366.593.216	11.366.593.216

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	55.363.724.961	55.471.356.400
252 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		54.504.825.693	54.504.825.693
253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.000.000.000	4.000.000.000
254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.141.100.732)	(3.033.469.293)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		4.384.236.633	4.062.986.612
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	16	4.109.599.217	3.466.407.080
262 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		274.637.416	596.579.532
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.277.801.391.839</u>	<u>1.325.203.258.483</u>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>189.030.501.507</b>	<b>272.458.396.112</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>187.685.784.560</b>	<b>271.229.959.332</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	47.966.207.684	49.970.178.703
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	14.536.092.153	48.558.942.661
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	74.174.009	10.746.410.840
314 4. Phải trả người lao động		741.974.209	247.930.955
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
318 5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2.451.298.633	2.049.392.975
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	20	121.815.617.872	158.766.853.198
322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		100.420.000	890.250.000
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.344.716.947</b>	<b>1.228.436.780</b>
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	658.516.947	1.028.436.780
337 2. Phải trả dài hạn khác	20	686.200.000	200.000.000
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.088.770.890.332</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>1.088.770.890.332</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		716.579.360.000	716.579.360.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		716.579.360.000	716.579.360.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		17.321.925.260	17.321.925.260
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		-	-
421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		354.869.605.072	318.843.577.111
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		318.843.577.111	100.697.606.189
421b - LNST chưa phân phối năm nay		36.026.027.961	218.145.970.922
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.277.801.391.839</b>	<b>1.325.203.258.483</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	55.616.946.205	435.756.928.839
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.616.946.205	435.756.928.839
11	3. Giá vốn hàng bán	25	29.093.405.305	208.756.856.797
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26.523.540.900	227.000.072.042
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	113.458.178.653	61.425.240.795
22	6. Chi phí tài chính	27	78.241.110.645	9.172.543.657
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		4.301.391.343	3.103.368.001
25	7. Chi phí bán hàng	28	6.718.224.045	13.225.810.107
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	7.539.008.301	5.870.593.352
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		47.483.376.562	260.156.343.721
31	10. Thu nhập khác	30	500	27.500.000
32	11. Chi phí khác	31	5.507.032.507	430.693.911
40	12. Lợi nhuận khác		(5.507.032.007)	(403.193.911)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		41.976.344.555	259.753.171.810
51	14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	5.478.374.478	37.375.360.108
52	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		321.942.116	4.231.840.780
60	16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		36.176.027.961	218.145.970.922
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	503	3.044
71	18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		503	3.044

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1.012.539.597.383	509.974.145.956
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(1.074.517.162.449)	(728.010.328.036)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(4.807.613.694)	(3.963.762.384)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(1.631.924.885)	(3.011.121.551)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(15.819.047.184)	(25.457.357.352)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	21.782.953.573	21.206.676.206
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(68.016.452.250)	(37.649.661.455)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(130.469.649.506)</b>	<b>(266.911.408.616)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(255.506.900.790)	(140.110.035.985)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	188.370.464.772	517.385.465.018
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	14.467.049.803	37.460.468.938
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(52.669.386.215)</b>	<b>414.735.897.971</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay	226.868.618.417	49.903.966.722
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(214.191.863.067)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>12.676.755.350</b>	<b>49.903.966.722</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(170.462.280.371)</b>	<b>197.728.456.077</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	267.827.525.923	70.099.069.846
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 <u>97.365.245.552</u>	<u>267.827.525.923</u>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2024

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 3 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 23 tháng 12 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Vốn điều lệ của Công ty là 716.579.360.000 đồng, tương đương 71.657.936 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 20 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 17 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;  
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất ở.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng nhà ở.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Sàn giao dịch Bất động sản NDN	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Môi giới bất động sản
Trung tâm tư vấn thiết kế đầu tư xây dựng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng	Tư vấn thiết kế

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch doanh thu – chi phí và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty.

### 2.4 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 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.

## 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay,... được 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 vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:* Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính [riêng]/Báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là Công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- *Đối với khoản đầu tư 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:* nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 50 năm |
| - Máy móc, thiết bị      | 03 - 15 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 10 năm      |
| - Thiết bị văn phòng     | 03 - 08 năm |

## 2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 - 50 năm |
|--------------------------|-------------|

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

**2.12 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**2.13 . Các khoản nợ phải trả**

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

**2.14 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**2.15 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước từ số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cung cấp dịch vụ.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

**2.16 . Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

## 2.17 . Doanh thu

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

## 2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

## 2.19 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) *Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) *Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) *Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

## 2.21 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

## 2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

### 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.960.617.027	1.445.811.035
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.404.628.525	233.668.550.873
Các khoản tương đương tiền (i)	88.000.000.000	32.713.164.015
	<u>97.365.245.552</u>	<u>267.827.525.923</u>

(i) Tại ngày 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2% đến 4,75%.

### 4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	179.854.947.274	-	107.976.019.592	-
	<u>179.854.947.274</u>	<u>-</u>	<u>107.976.019.592</u>	<u>-</u>

(i) Trong đó:

- Tiền từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B là 42.850.580.142 đồng. Ban quản trị đã được thành lập ngày 05/11/2024 và khoản tiền này được bàn giao cho Ban quản trị ngày 08/01/2025.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	31/12/2024		01/01/2024		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>549.446.446.457</b>	<b>532.819.994.267</b>	<b>433.569.299.071</b>	<b>451.375.775.000</b>	<b>(37.710.492.857)</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	103.657.475.389	117.766.350.000	72.812.864.122	114.595.000.000	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	165.438.531.062	123.120.000.000	130.353.816.032	94.132.800.000	(36.221.016.032)
- Ngân hàng TMCP Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang	97.382.035.054	105.995.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang	-	-	90.048.998.647	114.595.000.000	-
- Các Công ty khác	182.968.404.952	185.938.644.267	140.353.620.270	128.052.975.000	(1.489.476.825)
	<b>549.446.446.457</b>	<b>532.819.994.267</b>	<b>433.569.299.071</b>	<b>451.375.775.000</b>	<b>(37.710.492.857)</b>

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX, HOSE, UpCOM tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024.

Lí do thay đổi đối với từng cổ phiếu:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát: Tăng thêm 4.919.000 cổ phiếu với chi phí mua 126.602.350.801 đồng và bán 4.600.000 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Vinhomes: Tăng thêm 906.000 cổ phiếu với chi phí mua 35.349.945.180 đồng và bán 7.000 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam: Tăng thêm 4.808.600 cổ phiếu với chi phí mua 89.127.441.105 đồng và bán 508.600 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang: Tăng thêm 152.600 cổ phiếu với chi phí mua 15.180.366.445 đồng và bán toàn bộ 1.242.600 cổ phiếu.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>54.504.825.693</b>	<b>(3.141.100.732)</b>	<b>54.504.825.693</b>	<b>(3.033.469.293)</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	42.326.825.693	-	42.326.825.693	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	12.178.000.000	(3.141.100.732)	12.178.000.000	(3.033.469.293)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>4.000.000.000</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
	<b>58.504.825.693</b>	<b>(3.141.100.732)</b>	<b>58.504.825.693</b>	<b>(3.033.469.293)</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	44,12%	45,97%	Sản xuất bê tông, xây lắp, buôn bán bất động sản
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tỉnh Kon Tum	36,90%	36,90%	Khai thác xử lý và cung cấp nước

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 36.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2024 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	Thành phố Hồ Chí Minh			Hoạt động tư vấn quản lý

**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	102.764.767.073	-	100.793.236.072	-
- Công ty Cổ phần Nước Sài Gòn- An Khê	4.391.276.636	(4.391.276.636)	4.391.276.636	(4.391.276.636)
- Các khoản phải thu khách hàng khác	1.065.663.306	-	1.125.818.720	-
	<b>108.221.707.015</b>	<b>(4.391.276.636)</b>	<b>106.310.331.428</b>	<b>(4.391.276.636)</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Trung tâm Kỹ thuật Môi trường Thành phố Đà Nẵng	-	-	474.930.812	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Nam Đà Thành	-	-	60.000.000	-
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung	237.015.200	-	-	-
- Trung tâm Hỗ trợ Doanh nghiệp Đà Nẵng	50.000.000	-	50.000.000	-
- Công ty Tư vấn Kiến trúc Xây dựng C.D.A.C	50.000.000	-	50.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	165.984.597	-	57.454.197	-
	<b>502.999.797</b>	<b>-</b>	<b>692.385.009</b>	<b>-</b>

**8 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (1)	15.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (2)	5.800.000.000	-	3.200.000.000	-
	<b>21.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)	<b>21.600.000.000</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>-</b>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1) Là khoản cho mượn tiền theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng mượn tiền số 01/2022/HD.NDN-TSM ngày 11/11/2022 và Phụ lục số 01 ngày 01/01/2023, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 11/08/2023, phụ lục hợp đồng số 04 ngày 30/6/2024 và phụ lục hợp đồng số 05 ngày 01/01/2025 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: Cho đến khi bên A có văn bản yêu cầu bên B trả tiền;
- Lãi suất cho vay: 4%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2024 là 14.800.000.000 đồng.

Hợp đồng mượn tiền số 01/HĐ2021 ngày 05/05/2021 và phụ lục số 01 ngày 31/12/2022, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/12/2023, Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 30/6/2024, Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 01/01/2025 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: Cho đến khi bên A có văn bản yêu cầu bên B trả tiền;
- Lãi suất cho vay: không lãi suất;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2024 là 1.000.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng cho vay số 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/8/2023 và 37/2024/HĐCV/NDN-DNW bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: Cho đến khi bên A có văn bản yêu cầu bên B trả tiền;
- Lãi suất cho vay: 4%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2024 là 5.800.000.000 đồng.

#### 9 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	20.000.000	-	70.000.000	-
Cổ tức chờ về	569.000.000	-	3.861.750.000	-
Phải thu khác	3.021.415.956	-	23.235.545.663	-
- Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Đà Nẵng từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B	805.072.082	-	902.745.148	-
- Lãi dự thu các ngân hàng khác	1.875.416.437	-	964.586.203	-
- Giá trị chứng khoán đã bán chờ về	-	-	21.244.045.031	-
- Các khoản phải thu khác	340.927.437	-	124.169.281	-
	<b>3.610.415.956</b>	-	<b>27.167.295.663</b>	-
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	<b>193.512.329</b>	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)

**10 . NỢ XẤU**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Nước Sài Gòn- An Khê	4.391.276.636	-	4.391.276.636	-
	<b>4.391.276.636</b>	<b>-</b>	<b>4.391.276.636</b>	<b>-</b>

**11 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	78.543.131.574	-	123.012.802.078	-
Thành phẩm	9.057.376.905	-	9.878.953.371	-
Hàng hóa	8.115.936	-	27.090.016	-
	<b>87.932.201.415</b>	<b>-</b>	<b>133.242.422.465</b>	<b>-</b>

(i) Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy, phường An Hải Tây, quận Sơn Trà theo Quyết định số 5579/QĐ-UBND ngày 06/10/2017 của UBND thành phố Đà Nẵng:

- Tên dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy;
- Địa điểm đầu tư: Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;
- Diện tích dự án: 8967,7 m<sup>2</sup>;
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2024: Đã bàn giao và ghi nhận doanh thu.

**12 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	11.366.593.216	11.366.593.216
Công trình A 2.2 Phan Đăng Lưu	11.228.855.943	11.228.855.943
Chi phí đền bù đất rừng Hoà Nhơn	137.737.273	137.737.273
	<b>11.366.593.216</b>	<b>11.366.593.216</b>

**13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.640.619.270</b>	<b>74.481.818</b>	<b>4.035.400.000</b>	<b>172.900.000</b>	<b>8.923.401.088</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.717.029.138	74.481.818	3.497.346.635	172.900.000	5.461.757.591
- Khấu hao trong năm	185.624.772	-	403.539.996	-	589.164.768
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.902.653.910</b>	<b>74.481.818</b>	<b>3.900.886.631</b>	<b>172.900.000</b>	<b>6.050.922.359</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.923.590.132	-	538.053.365	-	3.461.643.497
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>2.737.965.360</b>	<b>-</b>	<b>134.513.369</b>	<b>-</b>	<b>2.872.478.729</b>

- Nguyên giá TSCĐ đầu năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 247.381.818 đồng.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 247.381.818 đồng.

**14 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	<b>468.319.376</b>	<b>302.630.000</b>	<b>770.949.376</b>
Số dư cuối năm	<b>468.319.376</b>	<b>302.630.000</b>	<b>770.949.376</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	<b>302.630.000</b>	<b>302.630.000</b>
Số dư cuối năm	-	<b>302.630.000</b>	<b>302.630.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	468.319.376	-	468.319.376
Tại ngày cuối	<b>468.319.376</b>	-	<b>468.319.376</b>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đầu năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.603.000 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.603.000 đồng.

**15 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Quyền sử dụng đất (1) VND	Nhà (2) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	<b>36.154.077.263</b>	<b>138.150.587.644</b>	<b>174.304.664.907</b>
- Xây dựng cơ bản hoàn thành kết chuyển từ hàng hóa BĐS	4.538.312.119	27.869.471.534	32.407.783.653
Số dư cuối năm	<b>40.692.389.382</b>	<b>166.020.059.178</b>	<b>206.712.448.560</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	<b>6.888.352.420</b>	<b>6.888.352.420</b>
- Khấu hao trong năm	-	7.926.622.601	7.926.622.601
Số dư cuối năm	-	<b>14.814.975.021</b>	<b>14.814.975.021</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	36.154.077.263	131.262.235.224	167.416.312.487
Tại ngày cuối năm	<b>40.692.389.382</b>	<b>151.205.084.157</b>	<b>191.897.473.539</b>

(1) Nguyên giá quyền sử dụng đất là toàn bộ giá trị đất không chịu thuế.

(2) Nguyên giá nhà đã bao gồm giá trị quyền sử dụng nhà và quyền sử dụng đất chịu thuế.

**16 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	216.531.592	59.635.570
Chi phí hoa hồng môi giới	698.734.761	7.356.098.910
	<b>915.266.353</b>	<b>7.415.734.480</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	251.043.824	173.394.951
Chi phí hoa hồng môi giới và QLVH	3.858.555.393	3.293.012.129
	<b>4.109.599.217</b>	<b>3.466.407.080</b>

**17 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thái Bình Dương	28.317.324.600	28.317.324.600	30.317.324.600	30.317.324.600
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	13.489.072.050	13.489.072.050	13.489.072.050
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	1.779.711.396	1.779.711.396	1.779.711.396	1.779.711.396
Phải trả các đối tượng khác	4.380.099.638	4.380.099.638	4.384.070.657	4.384.070.657
	<b>47.966.207.684</b>	<b>47.966.207.684</b>	<b>49.970.178.703</b>	<b>49.970.178.703</b>
<b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>41.806.396.650</b>	<b>41.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 36)</i>				

**18 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	14.482.562.154	48.549.542.661
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	53.529.999	9.400.000
	<b>14.536.092.153</b>	<b>48.558.942.661</b>

19 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.025.071.694	44.389.283	1.071.783.812	263.107.813	246.180.421	74.174.009
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.702.021.557	4.533.850.690	15.819.047.184	583.174.937	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	211.805.031	211.805.031	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	106.732.281	-	334.104.883	300.173.425	72.800.823	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	87.710.778	5.000.000	166.288.624	-
	<b>1.380.803.377</b>	<b>10.746.410.840</b>	<b>6.239.255.194</b>	<b>16.599.133.453</b>	<b>1.068.444.805</b>	<b>74.174.009</b>

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

**20 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn	-	12.802.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.552.479.600	2.134.645.600
Phí bảo trì Monarchy B (i)	43.406.729.288	40.248.000.871
Các khoản phải trả, phải nộp khác	75.856.408.984	7.143.899.818
- Phải trả khắc phục hậu quả theo kết quả sơ thẩm của tòa	-	59.241.490.305
- Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta Việt Nam	35.863.212.949	49.986.014.604
- Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	10.582.083.852	-
- Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	17.039.925.082	-
- Phải trả margin Công ty TNHH Chứng khoán ACBS	5.536.792.716	-
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Phải trả khác	4.190.177.575	4.499.683.008
	<b>121.815.617.872</b>	<b>158.766.853.198</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	686.200.000	200.000.000
	<b>686.200.000</b>	<b>200.000.000</b>

(i) Phí bảo trì Monarchy - Block B được Công ty mở hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với số tiền 42.850.580.142 đồng. Ban quản trị đã được thành lập ngày 05/11/2024 và khoản tiền này được bàn giao cho Ban quản trị ngày 08/01/2025.

**21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu cho thuê căn hộ	1.868.887.895	1.382.909.511
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	582.410.738	659.583.464
Lãi dự thu nhận trước	-	6.900.000
	<b>2.451.298.633</b>	<b>2.049.392.975</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	658.516.947	1.028.436.780
	<b>658.516.947</b>	<b>1.028.436.780</b>

**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

**Báo cáo tài chính**

năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số: B09-DN

**22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của CSH VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
				VND	VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>152.914.348.334</b>	<b>896.653.951.062</b>
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	218.145.970.922	218.145.970.922
Giảm khác (i)	-	-	(9.838.317.468)	(52.216.742.145)	(62.055.059.613)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>-</b>	<b>318.843.577.111</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	36.176.027.961	36.176.027.961
Phân phối lợi nhuận (ii)	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.000)
<b>Số Số dư cuối năm nay</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>-</b>	<b>354.869.605.072</b>	<b>1.088.770.890.332</b>

(i) Là các khoản giảm phục vụ cho việc khắc phục thiệt hại do sai phạm trong việc định giá cổ phần hóa giai đoạn 2010 theo kết quả sơ thẩm của Tòa án, tổng số tiền 81.241.490.305 đồng, trong đó:

- Số tiền đã thực chi là 22.000.000.000 đồng được trích từ các nguồn theo Nghị quyết hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 24/6/2023 thông qua việc khắc phục thiệt hại do sai phạm trong việc định giá cổ phần hóa giai đoạn 2010, cụ thể:

+ Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty 5.994.000.000 đồng

+ Quỹ đầu tư phát triển 9.838.317.468 đồng

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 6.167.682.532 đồng

- Phần còn lại đã được cơ quan thi hành án trích từ số tiền do Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng tạm giữ và được trích từ những nguồn như sau:

+ Quỹ khen thưởng phúc lợi: 13.192.430.692 đồng

+ Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 46.049.059.613 đồng.

(ii) Tạm trích quỹ phúc lợi theo QĐ số 08/QĐ-NDN ký ngày 21/09/2024.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Quang Trung	60.754.500.000	8,48	60.754.500.000	8,48
Các cổ đông khác	655.824.860.000	91,52	655.824.860.000	91,52
	<b><u>716.579.360.000</u></b>	<b><u>100,00</u></b>	<b><u>716.579.360.000</u></b>	<b><u>100,00</u></b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	716.579.360.000	716.579.360.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	71.657.936	71.657.936
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.657.936	71.657.936

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu

**23 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**Ngoại tệ các loại**

	31/12/2024	01/01/2024
- USD	100,00	100,00

**24 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.878.260.000	7.933.145.456
Doanh thu kinh doanh bất động sản	38.738.686.205	427.823.783.383
	<b><u>55.616.946.205</u></b>	<b><u>435.756.928.839</u></b>

**25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	10.511.808.678	5.925.180.917
Chi phí kinh doanh Bất động sản	18.581.596.627	202.831.675.880
	<b><u>29.093.405.305</u></b>	<b><u>208.756.856.797</u></b>

**26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.683.947.178	32.371.416.617
Lãi bán các khoản đầu tư	102.125.856.475	25.087.524.178
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.648.375.000	3.966.300.000
	<b>113.458.178.653</b>	<b>61.425.240.795</b>

**27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	4.301.391.323	3.103.368.001
Lỗ kinh doanh chứng khoán	61.020.761.122	54.189.593.757
Trích lập/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	11.497.732.947	(48.955.989.012)
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	107.631.439	271.964.258
Phí lưu ký, bán chứng khoán	1.313.593.813	563.606.653
	<b>78.241.110.645</b>	<b>9.172.543.657</b>

**28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.860.190	85.297.419
Chi phí khác bằng tiền	6.657.363.855	13.140.512.688
	<b>6.718.224.045</b>	<b>13.225.810.107</b>

**29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	433.555.318	80.560.442
Chi phí nhân công	4.476.445.591	3.952.085.106
Chi phí khấu hao tài sản cố định	589.164.768	644.906.397
Thuế, phí và lệ phí	359.193.147	373.675.860
Chi phí dịch vụ mua ngoài	251.313.985	229.425.687
Chi phí khác bằng tiền	1.429.335.492	589.939.860
	<b>7.539.008.301</b>	<b>5.870.593.352</b>

**30 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập khác	500	27.500.000
	<b>500</b>	<b>27.500.000</b>

**31 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Xử lý công nợ	141	124.479.297
Chậm nộp thuế	920.758.890	31.614.614
Chi phạt vi phạm hành chính	82.710.778	-
Điều chỉnh thuế GTGT theo biên bản thuế	1.632.856.695	-
Thuế đất phải nộp	2.821.875.000	-
Các khoản khác	48.831.003	274.600.000
	<b>5.507.032.507</b>	<b>430.693.911</b>

**32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	33.034.058.287	53.061.717.778
Các khoản điều chỉnh tăng	3.076.972.609	499.176.635
- Chi phí không hợp lệ	2.156.213.719	68.482.724
- Chi phí phạt, chậm nộp thuế	920.758.890	430.693.911
Các khoản điều chỉnh giảm	4.508.200.000	11.023.820.000
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu đã bán	4.508.200.000	11.023.820.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	31.602.830.896	42.537.074.414
Thu nhập miễn thuế (Cổ tức được chia bằng tiền)	(4.399.575.000)	(9.535.000.000)
Các khoản lỗ kết chuyển	(27.203.255.896)	(33.002.074.414)
Thu nhập tính thuế	-	-
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	8.942.286.268	206.691.454.031
Các khoản điều chỉnh tăng	8.113.812.976	422.255.011
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	17.056.099.244	207.113.709.042
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>3.411.219.849</b>	<b>41.422.741.809</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(316.669.501)	(4.056.744.098)
Truy thu thuế TNDN phải nộp theo Quyết định số 9489/QĐ-CTDAN ngày 04/12/2024	2.383.824.130	-
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp sau quyết toán thuế 2022	-	9.362.397
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>5.478.374.478</b>	<b>37.375.360.108</b>

### 33 . LÃI CƠ BẢN VÀ LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	36.176.027.961	218.145.970.922
Các khoản điều chỉnh:	(150.000.000)	-
- Trích quỹ phúc lợi	(150.000.000)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	36.026.027.961	218.145.970.922
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	71.657.936
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>503</b>	<b>3.044</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu mới nên Lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

### 34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

### 35 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý trong báo cáo tài chính giữa niên độ là phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

### 36 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng mới	Chung thành viên Ban Lãnh đạo
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty do người có liên quan làm Tổng Giám đốc điều hành
- Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Khối lượng quyết toán xây lắp</b>	-	<b>33.175.251.800</b>
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	-	4.044.383.600
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	29.130.868.200
<b>Thu hồi cho vay</b>	<b>4.000.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	4.000.000.000	-
<b>Chi cho vay</b>	<b>2.600.000.000</b>	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	2.600.000.000	-
<b>Trả tiền cho người bán</b>	<b>2.000.000.000</b>	-
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	2.000.000.000	-
<b>Lãi cho vay</b>	<b>322.113.802</b>	<b>802.060.274</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	164.515.070	752.000.000
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	157.598.732	50.060.274
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>21.600.000.000</b>	<b>23.000.000.000</b>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	15.800.000.000	19.800.000.000
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	5.800.000.000	3.200.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>258.389.134</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	164.515.070	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	93.874.064	-
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>41.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	28.317.324.600	30.317.324.600
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	13.489.072.050

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		Năm 2024	Năm 2023
Chức vụ		VND	VND
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	Tổng Giám đốc	819.522.000	963.609.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Tổng giám đốc	468.261.000	468.348.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng giám đốc	351.261.000	351.261.000
Ông Bùi Lê Duy		-	144.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị		384.000.000	354.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó chủ tịch	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	60.000.000	60.000.000
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	60.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	60.000.000	30.000.000
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	60.000.000	30.000.000
- Thù lao Ban kiểm soát		96.000.000	96.000.000
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	24.000.000	24.000.000



37. SÓ LIỆU SO SÁNH  
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

Người lập biểu

*ha*

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

*Thanh Hải*

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025  
Tổng Giám đốc  
*Nguyễn Quang Minh Khoa*

