

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 87/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

“V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ
trong BCTC đã được soát xét 6T đầu năm 2022”

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

Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Mã chứng khoán: NDN

Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng

Điện thoại: 0236.3561577

Fax: 0236.3561577

Người công bố thông tin: Bà Hoàng Yến Ninh Chức vụ: Thư ký

Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng xin giải trình các nội dung tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ trên BCTC đã được soát xét 6T đầu năm 2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC:

1. Về ý kiến giới hạn phạm vi soát xét tại Mục (*) của Thuyết minh BCTC số 10:
Do hồ sơ kế toán từ năm 2020 trở về trước hiện đang lưu trữ trong kho và kho đang bị niêm phong phục vụ điều tra theo quyết định của Cơ quan cảnh sát điều tra – Công an thành phố Đà Nẵng nên chúng tôi chưa thể cung cấp cho kiểm toán viên. Tuy nhiên, số dư hàng tồn kho trên Bảng Cân đối kế toán tại 30/06/2022 gần như không thay đổi so với số dư tại ngày 31/12/2021- Số dư này đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC) và được ý kiến chấp nhận toàn phần theo Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cuối năm 2021. Công ty sẽ cung cấp đầy đủ cho kiểm toán viên vào đợt kiểm toán cuối năm 2022.
2. Về ý kiến ghi nhận lãi chậm bàn giao căn hộ Monarchy Block B:
Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC căn cứ vào nguyên tắc kế toán thận trọng theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 quy định:
“Thận trọng là việc xem xét, cân nhắc, phán đoán cần thiết để lập các ước tính kế toán trong các điều kiện không chắc chắn. Theo đó, nguyên tắc thận trọng đòi hỏi doanh nghiệp phải: Doanh thu và thu nhập chỉ được ghi nhận khi có bằng chứng chắc chắn về khả năng thu được lợi ích kinh tế, còn chi phí phải được ghi nhận khi có bằng chứng về khả năng phát sinh chi phí.”
Tuy nhiên, doanh nghiệp phải căn cứ vào tình hình thực tế để ghi nhận vào chi phí một cách hợp lý trong từng trường hợp cụ thể.
Theo ý kiến kiểm toán ngoại trừ, việc ghi nhận lãi chậm bàn giao như là một khoản chi phí dự kiến sẽ phát sinh căn cứ theo Thỏa thuận của Hợp đồng mua bán Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B. Tuy nhiên, theo thực tế tại Công ty, việc ghi nhận chi phí

như trên là không phản ánh đúng nghĩa vụ quy định theo điều khoản Hợp đồng và chưa phù hợp với tình hình thực tế.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ Monarchy Block B: Thời gian bàn giao căn hộ là Q1/2020. Bên bán sẽ chịu trả tiền lãi 1%/ tháng trên số tiền bên mua đã nộp nếu bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 3 tháng.

Thời điểm tháng 6/2020, Công ty chúng tôi đã gửi Thông báo nộp tiền Đợt 6 để bàn giao căn hộ cho toàn bộ khách hàng. Thực tế trong năm 2020- 2021 đã có hơn 70% khách hàng nộp đủ tiền và nhận bàn giao căn hộ. Khoảng 30% các khách hàng còn lại chưa nhận bàn giao vì các lý do khách quan khác. Công ty đã thực hiện đúng nghĩa vụ trên hợp đồng – thông báo bàn giao căn hộ đúng thời hạn cam kết với khách hàng. Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 và năm 2021, Công ty chúng tôi không hề phát sinh các khoản phí phạt chậm bàn giao căn hộ nào.

Vì vậy, tại thời điểm lập báo cáo, Công ty chúng tôi nhận thấy việc không ghi nhận chi phí tương ứng với khoản lãi dự trả trên là phù hợp, minh bạch tài chính và phản ánh đúng thực tế bản chất tình hình hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022.

Trên đây là toàn bộ ý kiến giải trình của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng để làm rõ các vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ của Đơn vị kiểm toán trên Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2022 của Công ty.

Kính mong Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét chấp nhận.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

**NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Hoàng Yên Ninh

Số: 86 /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

“V/v: Giải trình BCTC 6 tháng đầu năm 2022
so với cùng kỳ 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: 0236.3561577 Fax: 0236.3561577
5. Người công bố thông tin: Bà Hoàng Yến Ninh Chức vụ: Thư ký

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC, Công ty giải trình chênh lệch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 so với 6 tháng đầu năm 2021 như sau:

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2021 (sau kiểm toán)	6 tháng đầu năm 2022 (sau kiểm toán)	Chênh lệch (tăng/ giảm %)
1	Lợi nhuận kế toán trước thuế	165,239	- 95,222	-157.6%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	132,974	- 95,221	-171.6%

Giải trình:

Lợi nhuận sau thuế TNDN trong 6 tháng đầu năm 2022 giảm so với 6 tháng đầu năm 2021 là do: Thị trường chứng khoán có nhiều biến động tiêu cực nên hoạt động đầu tư tài chính không hiệu quả.

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.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

**NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Hoàng Yến Ninh



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

MỤC LỤC

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 4
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tài chính giữa niên độ	
• Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	7 - 8
• Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
• Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
• Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng công bố báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 đã được soát xét.

Thông tin khái quát

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

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

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

Vốn góp thực tế đến thời điểm 30/06/2022: 716.579.360.000 đồng.

Trụ sở chính

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

Ngành nghề kinh doanh

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Nhân sự

Tổng số công nhân viên hiện có đến cuối kỳ kế toán là 21 người, trong đó cán bộ quản lý là 5 người.

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Kiểm toán độc lập

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty bằng báo cáo này xác nhận rằng: Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022



Số: 829/2022/BCSX-AAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ lập ngày 15/08/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đính kèm từ trang 7 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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.

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ

1. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh BCTC số 10, giá trị “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang” của Dự án Khu phức hợp Monarchy B – Block B tại ngày 30/06/2022 là 277.506.736.113 đồng. Đây là chi phí được tập hợp, tính toán, phân bổ qua nhiều kỳ kế toán trước đây. Do bị giới hạn phạm vi soát xét, chúng tôi không đủ cơ sở đưa ra kết luận về giá trị dở dang này cũng như ảnh hưởng của nó đến giá vốn hàng bán đã ghi nhận ở các kỳ kế toán trước.

2. Như trình bày tại mục (*) của Thuyết minh BCTC số 19, tổng số tiền nhận trước về bán căn hộ của Dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B tại ngày 30/06/2022 là 463.572.995.250 đồng. Theo thỏa thuận của Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty phải trả lãi trên số tiền khách hàng đã ứng nếu chậm bàn giao căn hộ quá 3 tháng. Báo cáo tài chính đính kèm chưa ghi nhận khoản lãi dự trả này, ước tính số lãi lũy kế phải trả đến 30/06/2022 là 66.286.235.962 đồng (Trong đó lãi dự trả năm 2021 trở về trước là 44.742.790.191 đồng, 6 tháng đầu năm 2022 là 21.543.445.771 đồng). Theo đó, nếu hạch toán đầy đủ khoản lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ nêu trên thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 6 tháng đầu năm 2022, chỉ tiêu “Chi phí tài chính” sẽ tăng thêm 21.543.445.771 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp” sẽ giảm đi tương ứng. Đồng thời, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/6/2022, chỉ tiêu “Chi phí phải trả” sẽ tăng thêm 66.286.235.962 đồng, chỉ tiêu “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” sẽ giảm đi 13.257.247.192 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” sẽ giảm đi 53.028.988.770 đồng.

Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, ngoại trừ các vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì để chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2022 và kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022, 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2021 và Báo cáo tài chính năm 2021 đã được soát xét và kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Tại Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ số A0621062-1-SXR/AISDN-DN ngày 12/08/2021, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra kết luận chấp nhận toàn phần và tại Báo cáo kiểm toán số A0621062-TH/AISDN-DN ngày 25/03/2022, kiểm toán viên tiền nhiệm đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC



Trần Thị Thu Hiền – Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0753-2018-010-1

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Ngày 30 tháng 06 năm 2022

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.278.015.488.314	1.525.896.792.723
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		13.710.705.934	11.493.315.234
1. Tiền	111	5	13.710.705.934	11.493.315.234
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6	847.224.128.431	1.083.334.548.910
1. Chứng khoán kinh doanh	121		309.481.588.493	485.815.828.479
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(89.329.111.473)	(23.110.553.542)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		627.071.651.411	620.629.273.973
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		101.056.495.590	133.869.708.922
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	84.516.562.236	84.741.062.217
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	1.410.369.870	1.172.904.393
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	19.520.840.120	47.955.742.312
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(4.391.276.636)	-
IV. Hàng tồn kho	140		289.399.050.932	282.756.240.063
1. Hàng tồn kho	141	10	289.399.050.932	282.756.240.063
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.625.107.427	14.442.979.594
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11.a	53.927.685	55.342.955
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		13.851.395.481	13.297.579.167
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	12	12.719.784.261	1.090.057.472
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.778.010.170	115.953.815.679
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		4.813.710.025	5.108.292.409
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	4.345.390.649	4.639.973.033
- Nguyên giá	222		8.923.401.088	8.923.401.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.578.010.439)	(4.283.428.055)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	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	15	18.929.450.196	18.995.777.004
- Nguyên giá	231		19.957.515.720	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.028.065.524)	(961.738.716)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		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	16.145.112.250	16.145.112.250
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	17	55.908.497.064	54.801.331.806
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		54.504.825.693	53.181.825.693
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.000.000.000	4.000.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.596.328.629)	(2.380.493.887)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		20.981.240.635	20.903.302.210
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11.b	20.695.057.146	20.618.248.566
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		286.183.489	285.053.644
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.394.793.498.484	1.641.850.608.402

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 06 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022 VND	01/01/2022 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		569.422.571.349	577.942.802.820
I. Nợ ngắn hạn	310		568.438.498.626	575.025.530.095
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	42.626.453.665	46.020.258.054
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	463.572.995.250	466.364.160.606
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	12	-	3.282.658.724
4. Phải trả người lao động	314		182.230.067	8.342.134
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	20.a	41.259.148.043	38.175.851.476
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.797.671.601	21.174.259.101
II. Nợ dài hạn	330		984.072.723	2.917.272.725
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	784.072.723	587.272.725
2. Phải trả dài hạn khác	337	20.b	200.000.000	2.330.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		825.370.927.135	1.063.907.805.582
I. Vốn chủ sở hữu	410		825.370.927.135	1.063.907.805.582
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	22	17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	22	9.838.317.468	9.838.317.468
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	22	81.631.324.407	320.168.202.854
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	22	176.852.330.854	140.038.074.832
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	22	(95.221.006.447)	180.130.128.022
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.394.793.498.484	1.641.850.608.402



Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2022 VND	6 tháng đầu năm 2021 VND
1. Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	01	23	1.268.137.187	234.491.575.306
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng & cc dịch vụ	10		1.268.137.187	234.491.575.306
4. Giá vốn hàng bán	11	24	410.465.240	146.833.364.100
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng & cc dịch vụ	20		<u>857.671.947</u>	<u>87.658.211.206</u>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	31.970.570.548	115.408.672.014
7. Chi phí tài chính	22	26	120.317.686.474	28.083.369.481
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	242.829.852
8. Chi phí bán hàng	25		16.683.842	8.734.439.491
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	7.591.369.105	1.710.184.011
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		<u>(95.097.496.926)</u>	<u>164.538.890.237</u>
11. Thu nhập khác	31		-	1.175.015.172
12. Chi phí khác	32	28	124.639.366	474.507.547
13. Lợi nhuận khác	40		<u>(124.639.366)</u>	<u>700.507.625</u>
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		<u>(95.222.136.292)</u>	<u>165.239.397.862</u>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	29	-	32.204.937.923
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(1.129.845)	60.921.455
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		<u>(95.221.006.447)</u>	<u>132.973.538.484</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	(1.329)	1.856
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	30	(1.329)	1.856

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết	6 tháng đầu	6 tháng đầu
	số	minh	năm 2022	năm 2021
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, CC DV và doanh thu khác	01		278.570.568.783	1.220.733.763.315
2. Tiền chi trả cho người cung cấp HH và DV	02		(126.890.724.468)	(1.388.063.563.987)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(1.109.062.700)	(1.275.465.551)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(242.829.852)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	12	(14.804.835.868)	(17.253.979.739)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		8.124.514.775	30.380.060.149
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5.133.331.032)	(17.999.156.952)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		138.757.129.490	(173.721.172.617)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	6	(399.034.761.000)	(1.143.600.000.000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24	6	392.592.383.562	1.227.400.000.000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	17	(1.323.000.000)	(4.355.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9,25	14.429.684.248	134.992.609.005
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		6.664.306.810	214.437.609.005
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	98.028.230.422
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(98.028.230.422)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	20.a, 22	(143.204.045.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(143.204.045.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		2.217.390.700	40.716.436.388
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5	11.493.315.234	17.676.027.896
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5	13.710.705.934	58.392.464.284

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Quyền Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu



Cao Thị Thiện

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. Đặc điểm hoạt động

1.1. Khái quát chung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số 0400101323 ngày 31/03/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp này được điều chỉnh 11 lần và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 23/12/2021), Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan. Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các đơn vị trực thuộc của Công ty:

Đơn vị trực thuộc

- Sàn giao dịch Bất động sản NDN – Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Địa chỉ

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc ngày 31/12 hàng năm. Riêng Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 (bắt đầu từ 01/01/2022 và kết thúc ngày 30/06/2022).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

4. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

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

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm: giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Khoản cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

Dự phòng

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

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

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

4.4 Các khoản nợ phải thu

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

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

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá

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

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

Khấu hao

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

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

4.7 Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá

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

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

Quyền sử dụng đất

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất bao gồm:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Khấu hao

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

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

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

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

4.8 Bất động sản đầu tư

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

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

<u>Loại tài sản</u>	<u>Thời gian khấu hao (năm)</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Quyền sử dụng đất lâu dài	Không khấu hao

4.9 Chi phí trả trước

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

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

4.10 Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

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

4.11 Các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

4.12 Doanh thu chưa thực hiện

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

4.13 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

4.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

4.15 Giá vốn hàng bán

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

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

4.16 Chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

4.19 Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

- Thuế GTGT: Áp dụng 10% đối với thành phẩm bất động sản là căn hộ chung cư và các dịch vụ khác.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Áp dụng mức thuế suất là 20%.
- Các loại thuế khác và lệ phí nộp theo quy định hiện hành.

4.21 Các bên liên quan

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

Đơn vị tính: VND

5. Tiền

	30/06/2022	01/01/2022
Tiền mặt		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.094.411.141	760.969.009
Cộng	12.616.294.793	10.732.346.225
	<u>13.710.705.934</u>	<u>11.493.315.234</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn

a. Chứng khoán kinh doanh

	Mã cổ phiếu	30/06/2022		01/01/2022		Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý							
Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn												
- Công ty Cổ phần Điện Gia Lai	GEG	3.392.909.520	3.675.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	QTP	4.730.570.410	4.565.630.000	(164.940.410)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	VHM	87.633.357.420	70.794.000.000	(16.839.357.420)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Tiên Phong	ORS	2.324.481.500	1.475.000.000	(849.481.500)	67.089.725.819	67.887.800.000	67.887.800.000	67.887.800.000	67.887.800.000	67.887.800.000	67.887.800.000	-
- Công ty Cổ phần Sữa Việt Nam	VNM	8.164.559.072	7.220.000.000	(944.559.072)	3.895.052.323	3.915.000.000	3.915.000.000	3.915.000.000	3.915.000.000	3.915.000.000	3.915.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	TCB	59.195.028.812	40.896.720.000	(18.298.308.812)	22.411.563.215	21.617.280.000	21.617.280.000	21.617.280.000	21.617.280.000	21.617.280.000	(794.283.215)	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	SHB	124.074.709.986	77.626.417.500	(46.448.292.486)	97.324.360.537	94.520.000.000	94.520.000.000	94.520.000.000	94.520.000.000	94.520.000.000	(2.804.360.537)	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Dược và Trang thiết bị Y tế Việt Mỹ	AMV	812.972.160	810.000.000	(2.972.160)	215.120.141.129	177.035.240.000	177.035.240.000	177.035.240.000	177.035.240.000	177.035.240.000	(17.636.581.629)	-
- Ngân hàng TMCP An Bình	ABB	19.152.999.613	13.371.800.000	(5.781.199.613)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Các mã cổ phiếu khác		-	-	-	30.681.474.270	31.165.200.000	31.165.200.000	31.165.200.000	31.165.200.000	31.165.200.000	-	-
Cộng		309.481.588.493	220.434.567.500	(89.329.111.473)	485.815.828.479	454.902.920.000	454.902.920.000	454.902.920.000	454.902.920.000	454.902.920.000	(1.875.328.161)	(23.110.553.542)

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

- Công ty CP Điện Gia Lai (GEG): tăng do mua vào thêm 150.000 cổ phiếu với chi phí mua 3.392.909.520 đồng;
- Công ty CP Nhiệt điện Quảng Ninh (QTP): tăng do mua vào thêm 470.100 cổ phiếu với chi phí mua 8.176.887.130 đồng và bán ra 190.000 cổ phiếu;
- Công ty CP Vinhomes (VHM): tăng do mua vào thêm 1.026.800 cổ phiếu với chi phí mua 78.274.556.357 đồng và bán ra 714.700 cổ phiếu;
- Công ty CP Chứng khoán Tiên Phong (ORS): giảm do mua vào thêm 765.000 cổ phiếu với chi phí mua 19.536.243.045 đồng và bán ra 815.000 cổ phiếu;
- Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM): giảm do mua vào thêm 216.100 cổ phiếu với chi phí mua 17.668.407.225 đồng và bán ra 366.300 cổ phiếu;
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (TCB): giảm do mua vào thêm 850.400 cổ phiếu với chi phí mua 43.733.525.231 đồng và bán ra 1.590.400 cổ phiếu;
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB): giảm do mua vào thêm 8.211.240 cổ phiếu với chi phí mua 154.369.813.882 đồng và bán ra 11.316.900 cổ phiếu;
- Công ty CP SXKD Dược và Trang thiết bị y tế Việt Mỹ (AMV): tăng do mua vào thêm 100.000 cổ phiếu với chi phí mua 812.972.160 đồng;
- Ngân hàng TMCP An Bình (ABB): giảm do mua vào thêm 2.008.890 cổ phiếu với chi phí mua 20.836.844.900 đồng và bán ra 2.139.740 cổ phiếu;

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

6. Đầu tư tài chính ngắn hạn

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

	30/06/2022	01/01/2022
Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn trên 3 tháng và không quá 1 năm	587.036.890.411	620.629.273.973
Trái phiếu (*)	40.034.761.000	-
Cộng	627.071.651.411	620.629.273.973

(*) Công ty mua 377.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư I.P.A từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Vndirect theo Hợp đồng số 2022061067798/10062022/HDMB-VAR ngày 10/06/2022. Theo đó, số tiền mua trái phiếu là 40.034.761.000 đồng (đơn giá mua 106.193 đồng/trái phiếu, mệnh giá: 100.000 đồng/trái phiếu); Thời gian nắm giữ theo dự kiến là 94 ngày (từ 10/06/2022 đến 12/09/2022); Lãi suất cam kết trường hợp tất toán đúng hạn là 8,5%/năm tính trên mệnh giá (hình thức trả lãi sau).

7. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2022	01/01/2022
Các khách hàng mua căn hộ Monarchy - Block B	76.898.674.700	77.035.754.700
Các đối tượng khác	7.617.887.536	7.705.307.517
Cộng	84.516.562.236	84.741.062.217

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Trung tâm Phát triển Công nghệ quản lý và Kiểm định xây dựng	602.907.300	-
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Miền Trung	300.000.000	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Nam Đà Thành	115.000.000	55.000.000
Các đối tượng khác	392.462.570	1.117.904.393
Cộng	1.410.369.870	1.172.904.393

9. Phải thu khác ngắn hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Lãi dự thu	13.680.119.461	-	9.221.128.324	-
Phải thu về bán chứng khoán	-	-	33.317.525.000	-
Phí quản lý vận hành Monarchy	3.081.069.829	-	3.068.435.072	-
Phải thu khác	2.759.650.830	-	2.348.653.916	-
Cộng	19.520.840.120	-	47.955.742.312	-

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

10. Hàng tồn kho

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	277.506.736.113	-	271.940.544.893	-
Thành phẩm	11.568.737.819	-	10.492.118.170	-
Cộng	289.399.050.932	-	282.756.240.063	-

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất không có khả năng/khó/chậm tiêu thụ tại thời điểm 30/06/2022.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản nợ tại thời điểm 30/06/2022.

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

11. Chi phí trả trước

a. Ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	13.837.610	36.029.167
Các khoản khác	40.090.075	19.313.788
Cộng	53.927.685	55.342.955

b. Dài hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	20.594.178.917	20.611.292.552
Các khoản khác	100.878.229	6.956.014
Cộng	20.695.057.146	20.618.248.566

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

	Số đầu kỳ		Số phải nộp trong kỳ	Số thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	
	Phải thu	Phải nộp			Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	841.058.070	-	(93.437.626)	-	934.495.696	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	3.282.658.724	-	14.804.835.868	11.522.177.144	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	53.262.406	67.374.425	14.112.019	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	369.870.746	369.870.746	-	-
Các loại thuế khác	248.999.402	-	3.000.000	3.000.000	248.999.402	-
Cộng	1.090.057.472	3.282.658.724	332.695.526	15.245.081.039	12.719.784.261	-

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

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

13. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Khấu hao					
Số đầu kỳ	1.345.779.604	74.481.818	2.690.266.643	172.899.990	4.283.428.055
Khấu hao trong kỳ	92.812.386	-	201.769.998	-	294.582.384
Thanh lý/nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	1.438.591.990	74.481.818	2.892.036.641	172.899.990	4.578.010.439
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	3.294.839.666	-	1.345.133.357	10	4.639.973.033
Số cuối kỳ	3.202.027.280	-	1.143.363.359	10	4.345.390.649

- Không có TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay tại thời điểm 30/06/2022.
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là 247.381.818 đồng.
- Không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại thời điểm 30/06/2022.

14. Tài sản cố định vô hình

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

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

- Không có TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo nợ vay tại ngày 30/06/2022.
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2022 là 302.630.000 đồng.

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

15. Bất động sản đầu tư

a. Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất (*)	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu kỳ	334.676.554	3.316.340.400	3.651.016.954
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	334.676.554	3.316.340.400	3.651.016.954
Khấu hao lũy kế			
Số đầu kỳ	-	961.738.716	961.738.716
Tăng trong kỳ	-	66.326.808	66.326.808
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	-	1.028.065.524	1.028.065.524
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	334.676.554	2.354.601.684	2.689.278.238
Số đánh giá lại cuối kỳ	334.676.554	2.288.274.876	2.622.951.430

(*) Quyền sử dụng đất tại Tầng 1 Trung tâm thương mại Lapaz Tower, 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng: cho thuê.

b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất (*)
Nguyên giá	
Số đầu kỳ	16.306.498.766
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	16.306.498.766
Giá trị tổn thất do suy giảm giá trị	
Số đầu kỳ	-
Tăng trong kỳ	-
Giảm trong kỳ	-
Số cuối kỳ	-
Giá trị còn lại	
Số đầu kỳ	16.306.498.766
Số cuối kỳ	16.306.498.766

(*) Quyền sử dụng đất tại Lô A2.2.1 Khu dân cư số 4 Nguyễn Tri Phương, Phường Hòa Cường Bắc, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, thời hạn sử dụng lâu dài, mục đích sử dụng: nắm giữ chờ tăng giá.

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

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2022	01/01/2022
Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	16.007.374.977
Dự án khác	137.737.273	137.737.273
Cộng	16.145.112.250	16.145.112.250

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

17. Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2022		01/01/2022	
	Tình hình hoạt động	Tỷ lệ vốn biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên kết				
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Đang hoạt động	44,12%	54.504.825.693	(2.596.328.629)
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Đang hoạt động	36,90%	42.326.825.693	-
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Việt Nam Equity	Đang hoạt động		4.000.000.000	(2.380.493.887)
Cộng			58.504.825.693	(2.596.328.629)
			57.181.825.693	(2.380.493.887)

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

18. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Công ty TNHH Thái Bình Dương	27.194.147.800	30.359.428.250
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	9.444.688.450	9.444.688.450
Các đối tượng khác	5.987.617.415	6.216.141.354
Cộng	42.626.453.665	46.020.258.054

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

Mối quan hệ	30/06/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	9.444.688.450	9.444.688.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	27.194.147.800	30.359.428.250
Cộng	36.638.836.250	39.804.116.700

19. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Khách hàng trả trước tiền mua căn hộ khu phức hợp Monarchy Block B (*)	463.572.995.250	466.038.760.606
Các đối tượng khác	-	325.400.000
Cộng	463.572.995.250	466.364.160.606

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

20. Phải trả khác

a. Ngắn hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Phí bảo trì Monarchy - Block B (*)	33.659.116.411	33.671.101.486
Công ty CP Đầu tư địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
Cổ tức phải trả	422.141.020	310.314.620
Nhận ký quỹ, đặt cọc cho thuê chỗ giữ xe, mặt bằng	2.210.200.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.323.473.802	1.550.218.560
Cộng	41.259.148.043	38.175.851.476

(*) Do chưa thành lập Ban quản trị, phí bảo trì Monarchy - Block B được Công ty tạm thời thu hộ và mở hợp đồng tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội với số tiền 34.037.000.000 đồng. Khoản tiền này sẽ thực hiện bàn giao khi thành lập Ban quản trị.

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

b. Dài hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	2.330.000.000
Cộng	200.000.000	2.330.000.000

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	30/06/2022	01/01/2022
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	784.072.723	587.272.725
Cộng	784.072.723	587.272.725

22. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	LN sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2021	623.115.550.000	17.321.925.260	9.838.317.468	326.969.217.332
Tăng trong năm	93.463.810.000	-	-	251.791.586.522
Giảm trong năm	-	-	-	258.592.601.000
Số dư tại 31/12/2021	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	320.168.202.854
Số dư tại 01/01/2022	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	320.168.202.854
Tăng trong kỳ	-	-	-	(95.221.006.447)
Giảm trong kỳ	-	-	-	143.315.872.000
Số dư tại 30/06/2022	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	81.631.324.407

b. Cổ phiếu

	30/06/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu ưu đãi (được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	716.579.360.000	623.115.550.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	716.579.360.000	623.115.550.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	143.315.872.000	186.934.665.000

d. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận kỳ trước chuyển sang	320.168.202.854	326.969.217.332
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp kỳ này	(95.221.006.447)	132.973.538.484
Phân phối lợi nhuận năm trước (Chi trả cổ tức)	143.315.872.000	186.934.665.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối cuối kỳ	81.631.324.407	273.008.090.816

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

e. Cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 25/06/2022 đã thông qua phương án chi trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2021 với tỷ lệ 30% vốn điều lệ (trương ứng 214.973.808.000 đồng) bằng tiền mặt. Theo đó, Công ty đã thực hiện chi trả 10% số cổ tức này trong năm 2021 và 20% còn lại trong kỳ 6 tháng đầu năm 2022.

23. Tài sản ngoại bảng

Ngoại tệ

Tài sản tài chính		30/06/2022	01/01/2022
- Tiền và các khoản tương đương tiền	USD	2.305.000	2.305.000

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	(125.862.523)	234.150.030.913
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.393.999.710	341.544.393
Cộng	1.268.137.187	234.491.575.306

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

25. Giá vốn hàng bán

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Giá vốn chuyên nhượng Bất động sản	(107.540.168)	146.592.910.292
Giá vốn cung cấp dịch vụ	518.005.408	240.453.808
Cộng	410.465.240	146.833.364.100

26. Doanh thu hoạt động tài chính

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Lãi tiền gửi, trái phiếu	16.881.842.539	37.607.310.639
Lãi kinh doanh chứng khoán	14.217.858.010	72.854.193.375
Cổ tức, lợi nhuận được chia	870.869.999	4.947.168.000
Cộng	31.970.570.548	115.408.672.014

27. Chi phí tài chính

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Lỗ kinh doanh chứng khoán	53.294.903.190	13.810.767.559
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	66.218.557.931	11.278.287.352
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	215.834.742	799.967.379
Phí lưu ký chứng khoán	30.738.083	10.613.306
Chi phí tài chính khác	557.652.528	2.183.733.885
Cộng	120.317.686.474	28.083.369.481

28. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Chi phí công cụ, đồ dùng văn phòng	72.059.032	48.253.015
Chi phí nhân viên quản lý	1.649.444.700	693.199.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.582.384	294.582.384
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	4.391.276.636	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	138.635.464	82.927.157
Chi phí khác bằng tiền	1.045.370.889	591.222.455
Cộng	7.591.369.105	1.710.184.011

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

29. Chi phí khác

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Chi phạt vi phạm hành chính	113.569.731	327.507.547
Chi phí khác	11.069.635	147.000.000
Cộng	124.639.366	474.507.547

30. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(95.222.136.292)	165.239.397.862
Điều chỉnh các khoản thu nhập chịu thuế	(4.963.438.885)	(4.214.708.251)
- Điều chỉnh tăng	338.461.115	732.459.749
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	113.569.731	327.507.547
+ Chi phí không được trừ khác	224.891.384	404.952.202
- Điều chỉnh giảm (Cổ tức lợi nhuận được chia)	5.301.900.000	4.947.168.000
Tổng thu nhập chịu thuế	(100.185.575.177)	161.024.689.611
- Từ hoạt động kinh doanh thông thường	(100.150.568.980)	80.284.395.838
- Từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(35.006.197)	80.740.293.774
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	32.204.937.923
- Hoạt động kinh doanh thông thường	-	16.056.879.168
- Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	16.148.058.755
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	32.204.937.923

31. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(95.221.006.447)	132.973.538.484
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận sau thuế	-	-
LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(95.221.006.447)	132.973.538.484
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu	(1.329)	1.856

32. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72.059.032	62.245.137
Chi phí nhân công	1.775.820.700	1.793.066.800
Chi phí khấu hao tài sản cố định	360.909.192	360.909.192
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.635.200.032	1.578.304.408
Chi phí khác bằng tiền	2.426.063.464	2.923.908.436
Cộng	10.270.052.420	6.718.433.973

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

33. Báo cáo bộ phận

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

34. Quản lý rủi ro

a. Quản lý rủi ro vốn

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

b. Quản lý rủi ro tài chính

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

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Quản lý rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tài chính là một số khoản nợ phải thu. Với những khách hàng mới, Công ty tìm hiểu kỹ về khả năng tài chính và thanh toán của khách hàng từ đó xác định cho tín chấp hay thanh toán trước dịch vụ, tiền hàng. Ngoài ra, giữa bộ phận kinh doanh và bộ phận tài chính kế toán luôn có sự đối chiếu thông tin về các khoản công nợ đến hạn thanh toán cũng như quá hạn để kịp thời đôn đốc và có biện pháp thu nợ thích hợp.

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

<u>30/06/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	42.626.453.665	-	42.626.453.665
Phải trả khác	41.259.148.043	200.000.000	41.459.148.043
Cộng	83.885.601.708	200.000.000	84.085.601.708
<u>01/01/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Phải trả người bán	46.020.258.054	-	46.020.258.054
Phải trả khác	38.175.851.476	2.330.000.000	40.505.851.476
Cộng	84.196.109.530	2.330.000.000	86.526.109.530

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

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

<u>30/06/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	13.710.705.934	-	13.710.705.934
Chứng khoán kinh doanh	220.152.477.020	-	220.152.477.020
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	627.071.651.411	-	627.071.651.411
Phải thu khách hàng	80.125.285.600	-	80.125.285.600
Phải thu khác	19.520.840.120	-	19.520.840.120
Cộng	960.580.960.085	-	960.580.960.085
<u>01/01/2022</u>	<u>Không quá 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>	<u>Tổng</u>
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.493.315.234	-	11.493.315.234
Chứng khoán kinh doanh	462.705.274.937	-	462.705.274.937
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	620.629.273.973	-	620.629.273.973
Phải thu khách hàng	84.741.062.217	-	84.741.062.217
Phải thu khác	47.955.742.312	-	47.955.742.312
Cộng	1.227.524.668.673	-	1.227.524.668.673

35. Thông tin về bên liên quan

a. Bên liên quan

	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	Chung thành viên ban lãnh đạo
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Thành viên ban lãnh đạo là các bên liên quan
Công ty Cổ phần cấp nước Đăng Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Giao dịch	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Công ty TNHH Thái Bình Dương Thanh toán	Khối lượng quyết toán xây lắp	3.165.280.450	2.000.000.000

c. Thu nhập của các thành viên chủ chốt

Giao dịch	Chức danh	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
Thù lao Hội đồng quản trị			
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Trung	Phó Chủ tịch	-	42.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	42.000.000	30.000.000
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	30.000.000	-
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Thù lao Ban kiểm soát			
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	12.000.000	4.000.000
Ông Trần Việt Em	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Hồ Sỹ Ngọc Sơn	Thành viên	-	8.000.000
Lương, thưởng Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	139.046.000	-
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	-	231.818.000
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	95.636.000	-
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	118.396.000	-

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

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

37. Thông tin tài chính khác

Ngày 07/12/2021, Thanh tra thành phố Đà Nẵng đã ban hành kết luận thanh tra số 1069/TB-TTTP về việc “chấp hành chính sách, pháp luật về quản lý, sử dụng đất trước và sau cổ phần hóa tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng”. Kết luận thanh tra có nêu rõ: “cần xác định lại giá đất để thu tiền sử dụng đất đối với các thửa đất theo đúng quy định của pháp luật, thu hồi nộp ngân sách thành phố đối với số tiền chênh lệch thất thu ngân sách nhà nước (nếu có)”.

Cùng ngày 07/12/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra – Công an Thành phố Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện lệnh bắt tạm giam 4 tháng đối với ông Nguyễn Quang Trung – Cựu Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng để điều tra về hành vi “Vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí” liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa). Đến nay, sự việc vẫn chưa có kết luận cụ thể.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

38. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ là số liệu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2021. Các số liệu này đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty kiểm toán khác.



Ông Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2022

Quyền Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Người lập biểu

Cao Thị Thiệu