

Số: 75/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

“V/v: Giải trình BCTC 6 tháng đầu năm 2023
so với cùng kỳ năm 2022”

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
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2023 được lập ngày 14/08/2023 bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

6.2. Nội dung giải trình: Giải trình LNST chuyển từ lỗ ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lãi ở kỳ này.

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO, Công ty giải trình chênh lệch chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 so với 6 tháng đầu năm 2022 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2023	Chênh lệch (tăng/ giảm %)
1	Lợi nhuận trước thuế	-95,222	197,638	307.6%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	-95,221	167,423	275.8%

Giải trình:

Lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2023 tăng so với 6 tháng đầu năm 2022 là do: Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng căn hộ dự án Monarchy B.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.ndn.com.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Hoàng Yến Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	06 - 36
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

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 kỳ 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: Cao Thái Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023
Ông: Võ Ngọc Khang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023
Ông: Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ 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 soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, 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 giữa niên độ 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;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ 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;
- 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 giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023



Số: 95/2023/ASCO/BCKT

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 14 tháng 08 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng 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, 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 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 kết luận về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 30 tháng 06 năm 2023, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày ở thuyết minh số 04 và thuyết minh số 34, Vụ án "Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí" liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (trước khi cổ phần hóa), đến nay vẫn chưa có kết luận cụ thể. Ngoài ra, từ vụ việc trên Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an Thành phố Đà Nẵng đã ban hành lệnh phong tỏa tài khoản tại Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Đà Nẵng của Công ty. Công ty đang chờ các quyết định chính thức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề nhấn mạnh này.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Tại Báo cáo soát xét giữa niên độ số 829/2022/BCSX-AAC, Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính tại ngày ngày 15 tháng 8 năm 2022 và tại Báo cáo kiểm toán năm 2022 số 551/2023/BCKT-AAC Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 28 tháng 03 năm 2023.

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



Phạm Ngọc Quân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4493-2019-149-1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.173.946.133.493	1.300.487.022.330
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	145.839.705.516	70.099.069.846
111	1. Tiền		3.639.705.516	40.099.069.846
112	2. Các khoản tương đương tiền		142.200.000.000	30.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	651.746.367.375	699.080.077.678
121	1. Chứng khoán kinh doanh		368.163.923.616	310.452.117.547
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(21.317.888.651)	(86.666.481.869)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		304.900.332.410	475.294.442.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		127.252.649.094	113.482.603.666
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	99.812.105.204	82.824.478.071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	443.146.971	340.655.197
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	19.800.000.000	19.800.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	11.588.673.555	14.908.747.034
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.391.276.636)	(4.391.276.636)
140	IV. Hàng tồn kho	10	230.895.067.478	400.828.676.059
141	1. Hàng tồn kho		230.895.067.478	400.828.676.059
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.212.344.030	16.996.595.081
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	267.627.194	20.689.600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.580.230.995	14.644.437.843
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.364.485.841	2.331.467.638
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		210.577.976.463	196.731.165.330
220	I. Tài sản cố định		4.224.545.257	4.519.127.639
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.756.225.881	4.050.808.263
222	- Nguyên giá		8.923.401.088	8.923.401.088
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.167.175.207)	(4.872.592.825)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	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)
230	II. Bất động sản đầu tư	14	126.487.969.537	99.588.792.558
231	- Nguyên giá		130.654.058.282	102.177.455.698
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.166.088.745)	(2.588.663.140)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	11	11.366.593.216	11.366.593.216
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.366.593.216	11.366.593.216

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	04	55.605.078.871	55.743.320.658
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		(2.899.746.822)	(2.761.505.035)
260	V. Tài sản dài hạn khác		12.893.789.582	25.513.331.259
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	11.126.059.651	20.684.910.947
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	1.767.729.931	4.828.420.312
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.384.524.109.956	1.497.218.187.660

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		336.452.844.832	600.564.236.598
310	I. Nợ ngắn hạn		335.148.741.607	598.485.765.185
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	72.753.449.642	42.710.168.035
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	162.208.504.524	454.276.542.339
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	19.691.445.525	4.279.323.474
314	4. Phải trả người lao động		217.832.055	214.245.800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	-	33.798.170.368
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	1.336.940.519	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	64.840.988.650	42.465.484.477
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		14.099.580.692	20.741.830.692
330	II. Nợ dài hạn		1.304.103.225	2.078.471.413
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.104.103.225	1.878.471.413
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	200.000.000	200.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.048.071.265.124	896.653.951.062
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1.048.071.265.124	896.653.951.062
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		716.579.360.000	716.579.360.000
411a	Cổ đông 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	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	9.838.317.468
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		314.169.979.864	152.914.348.334
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		146.746.665.802	295.874.972.371
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		167.423.314.062	(142.960.624.038)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.384.524.109.956	1.497.218.187.660

Người lập biểu

Thien

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Thanh Hai

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	312.573.643.228	1.268.137.187
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.573.643.228	1.268.137.187
11	4. Giá vốn hàng bán	25	149.881.431.181	410.465.240
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		162.692.212.047	857.671.947
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	23.101.883.127	31.970.570.548
22	7. Chi phí tài chính	27	(23.879.972.268)	120.317.686.474
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		25.151.976	-
25	8. Chi phí bán hàng	28	9.386.441.438	16.683.842
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	2.637.745.841	7.591.369.105
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		197.649.880.163	(95.097.496.926)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác	30	11.871.793	124.639.366
40	13. Lợi nhuận khác		(11.871.793)	(124.639.366)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		197.638.008.370	(95.222.136.292)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	27.154.003.927	-
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32	3.060.690.381	(1.129.845)
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>167.423.314.062</u>	<u>(95.221.006.447)</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	<u>2.336</u>	<u>(1.329)</u>
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	<u>2.336</u>	<u>(1.329)</u>

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh khác		123.456.309.891	278.570.568.783
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(230.164.939.198)	(126.890.724.468)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.139.731.323)	(1.109.062.700)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(25.151.976)	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.254.037.910)	(14.804.835.868)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		7.216.602.085	8.124.514.775
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.240.387.399)	(5.133.331.032)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(137.151.335.830)	138.757.129.490
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(68.000.000.000)	(399.034.761.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		247.000.000.000	392.592.383.562
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(1.323.000.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		13.247.451.504	14.429.684.248
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		192.247.451.504	6.664.306.810
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		24.484.680.208	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(3.840.160.212)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(143.204.045.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		20.644.519.996	(143.204.045.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		75.740.635.670	2.217.390.700
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		70.099.069.846	11.493.315.234
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	03	<u>145.839.705.516</u>	<u>13.710.705.934</u>

Người lập biểu

Thiện

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Thanh Hải

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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 được đặt 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.

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 để ở.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực	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

Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 19 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 17 nhân viên).

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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.

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 cụ thể 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), 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 kỳ 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 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 nợ 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 kỳ:

- 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo 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 ban đầu 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 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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.

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: Ghi nhận khi quyền nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

2.18. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ 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 kỳ.

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 kỳ, 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 kỳ 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 kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán 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 được 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

2.21. Lãi 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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.689.983.201	192.497.980
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.949.722.315	39.906.571.866
Các khoản tương đương tiền	142.200.000.000	30.000.000.000
	145.839.705.516	70.099.069.846

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	304.900.332.410	-	475.294.442.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	304.900.332.410	-	475.294.442.000	-
	304.900.332.410	-	475.294.442.000	-

(i) Trong đó:

- Tiền từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B là 36.294.442.000 đồng và sẽ bàn giao lại khi thành lập Ban Quản trị.
- Tài khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Á - chi nhánh Đà Nẵng đang bị phong tỏa có số dư tại ngày 30/6/2023 là 200.605.890.410 đồng.

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

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**b) Chứng khoán kinh doanh**

Mã chứng khoán	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
- Tổng giá trị cổ phiếu	368.163.923.616	399.458.030.000	(21.317.888.651)	228.454.899.750
- Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	75.028.207.672	110.117.650.000	-	35.290.735.928
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín	90.357.877.300	96.522.200.000	-	-
- Công ty Cổ phần Vinhomes	121.208.046.922	108.845.000.000	(12.363.046.922)	130.080.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	-	34.911.058.721
- Ngân Hàng TMCP An Bình	-	-	-	15.592.165.454
- Các Công ty khác	81.569.791.722	83.973.180.000	(8.954.841.729)	55.218.329.203
	368.163.923.616	399.458.030.000	(21.317.888.651)	228.454.899.750
				(86.666.481.869)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của các chứng khoán này trên sàn HNX và HOSE tại ngày 01/01/2023 và 30/6/2023.

Lí do thay đổi đối với từng khoản đầu tư/loại cổ phiếu, trái phiếu:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát: Tăng thêm 2.166.000 cổ phiếu với chi phí mua 43.230.130.494 đồng và bán 175.000 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín: Tăng thêm 3.463.000 cổ phiếu với chi phí mua 95.865.163.700 đồng và bán 224.000 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Vinhomes: Tăng thêm 70.000 cổ phiếu với chi phí mua 2.815.813.000 đồng và bán 801.000 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội: Không có cổ phiếu tăng thêm và bán toàn bộ 1.900.005 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP An Bình: Không có cổ phiếu tăng thêm và bán toàn bộ 1.087.650 cổ phiếu.



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

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	54.504.825.693	(2.899.746.822)	54.504.825.693	(2.761.505.035)
- 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	(2.899.746.822)	12.178.000.000	(2.761.505.035)
Các khoản đầu tư khác	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
	58.504.825.693	(2.899.746.822)	58.504.825.693	(2.761.505.035)

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.

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 30/06/2023 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	Tình trạng hoạt động
- 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	Đang hoạt động
- 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	Đang hoạt động

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, liên doanh, liên kết trong kỳ: Xem Thuyết minh 37.

Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty nhận đầu tư

- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tình trạng hoạt động
	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý	Đang hoạt động

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	94.352.162.822	-	77.276.659.100	-
- 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	1.068.665.746	-	1.156.542.335	-
	99.812.105.204	(4.391.276.636)	82.824.478.071	(4.391.276.636)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Trung tâm Kỹ thuật Môi trường Thành phố Đà Nẵng	64.534.812	-	-	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Môi trường Nam Đà Thành	60.000.000	-	115.000.000	-
- Trung tâm Hỗ trợ Doanh nghiệp Đà Nẵng	50.000.000	-	50.000.000	-
- Công ty Tư vấn Kiến trúc Xây dựng C.D.A.C	50.000.000	-	50.000.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	218.612.159	-	125.655.197	-
	443.146.971	-	340.655.197	-

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Phải thu về cho vay các bên liên quan	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

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

(i): 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 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: 9 tháng;
- Lãi suất cho vay: 4%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/6/2023 là 18.800.000.000 đồng.

Hợp đồng mượn tiền số 01/HĐ2021 ngày 05/05/2021 và phụ lục số 01 ngày 31/12/2022 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất cho vay: không lãi suất;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/6/2023 là 1.000.000.000 đồng.

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng	20.000.000	-	40.000.000	-
- Phí QL VH Monarchy - Block B	-	-	3.279.287.507	-
- Phải thu khác	11.568.673.555	-	11.589.459.527	-
+ Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Đà Nẵng từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B	2.257.988.156	-	890.135.159	-
+ Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Đà Nẵng	145.143.836	-	3.812.057.532	-
+ Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Đà Nẵng	6.721.209.789	-	6.104.684.929	-
+ Các khoản phải thu khác	2.444.331.774	-	782.581.907	-
	11.588.673.555	-	14.908.747.034	-
Phải thu khác là các bên liên quan	566.421.918	-	193.512.329	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

9. NỢ XẤU

	30/06/2023		01/01/2023	
	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	-
	4.391.276.636	-	4.391.276.636	-

10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	327.798.296	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	220.892.361.640	-	390.991.508.371	-
- Thành phẩm	9.679.128.838	-	9.509.369.392	-
	230.895.067.478	-	400.828.676.059	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là giá trị dự án khu phức hợp Monarchy - Block B.

11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
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
	11.366.593.216	11.366.593.216

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Số dư cuối kỳ	4.646.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	1.531.404.378	74.481.818	3.093.806.639	172.899.990	4.872.592.825
- Khấu hao trong kỳ	92.812.374	-	201.769.998	10	294.582.382
Số dư cuối kỳ	1.624.216.752	74.481.818	3.295.576.637	172.900.000	5.167.175.207
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	3.109.214.892	-	941.593.361	10	4.050.808.263
Tại ngày cuối kỳ	3.016.402.518	-	739.823.363	-	3.756.225.881

- Nguyên giá TSCĐ đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

247.381.818 VND
247.381.818 VND

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư cuối kỳ	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	302.630.000	302.630.000
Số dư cuối kỳ	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	468.319.376	-	468.319.376
Tại ngày cuối kỳ	468.319.376	-	468.319.376
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đầu kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			302.630.000 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:			302.630.000 VND

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	27.253.717.958	74.923.737.740	102.177.455.698
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	3.569.125.915	24.907.476.669	28.476.602.584
Số dư cuối kỳ	30.822.843.873	99.831.214.409	130.654.058.282
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.588.663.140	2.588.663.140
- Khấu hao trong kỳ	-	1.577.425.605	1.577.425.605
Số dư cuối kỳ	-	4.166.088.745	4.166.088.745
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	27.253.717.958	72.335.074.600	99.588.792.558
Tại ngày cuối kỳ	30.822.843.873	95.665.125.664	126.487.969.537

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	68.960.238	20.689.600
- Chi phí hoa hồng môi giới	198.666.956	-
	267.627.194	20.689.600

b) Dài hạn

- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	61.608.611	90.732.030
- Chi phí môi giới bất động sản	11.064.451.040	20.594.178.917
	11.126.059.651	20.684.910.947

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2023		01/01/2023	
	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	53.255.731.250	53.255.731.250	27.194.147.800	27.194.147.800
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	13.489.072.050	9.444.688.450	9.444.688.450
- 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	4.228.934.946	4.228.934.946	4.291.620.389	4.291.620.389
	72.753.449.642	72.753.449.642	42.710.168.035	42.710.168.035
Phải trả người bán là các bên quan	66.744.803.300	66.744.803.300	36.638.836.250	36.638.836.250

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	162.149.874.524	454.223.682.339
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	58.630.000	52.860.000
	162.208.504.524	454.276.542.339

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	1.025.071.694	-	4.960.707	-	1.025.071.694	4.960.707
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.215.981.199	-	27.154.003.927	6.254.037.910	-	19.683.984.818
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	120.916.060	118.416.060	-	2.500.000
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	90.414.745	-	-	-	90.414.745	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.279.323.474	-	4.528.322.876	248.999.402	-
	2.331.467.638	4.279.323.474	27.279.880.694	10.900.776.846	1.364.485.841	19.691.445.525

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 giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Monarchy	-	33.798.170.368
	-	33.798.170.368

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.440.688.600	755.400.000
- Phí bảo trì Monarchy B (i)	38.215.026.448	36.594.650.064
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.185.273.602	5.115.434.413
<i>Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí (ii)</i>	19.602.674.087	-
<i>Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta Việt Nam</i>	1.260.421.493	71.322.158
<i>Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phương Trang</i>	2.644.216.810	2.644.216.810
<i>Phải trả khác</i>	1.677.961.212	2.399.895.445
	64.840.988.650	42.465.484.477

(i) Do chưa thành lập Ban quản trị, 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 36.294.442.000 đồng. Khoản tiền này sẽ thực hiện bàn giao khi thành lập Ban quản trị.

(ii) Là khoản giao dịch ký quỹ chứng khoán với lãi suất 11,5%/năm.

b) Dài hạn

- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	200.000.000
	200.000.000	200.000.000

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê căn hộ	911.192.139	-
- Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	425.748.380	-
	1.336.940.519	-
b) Dài hạn		
- Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	1.104.103.225	1.878.471.413
	1.104.103.225	1.878.471.413

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	VND	VND	VND	VND	VND
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	439.190.844.371	1.182.930.447.099
Lỗ trong kỳ trước	-	-	-	(142.960.624.037)	(142.960.624.037)
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	(143.315.872.000)	(143.315.872.000)
Số dư cuối kỳ trước	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	152.914.348.334	896.653.951.062
Số dư đầu kỳ này	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	152.914.348.334	896.653.951.062
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	167.423.314.062	167.423.314.062
Giảm khác (ii)	-	-	(9.838.317.468)	(6.167.682.532)	(16.006.000.000)
Số dư cuối kỳ này	716.579.360.000	17.321.925.260	-	314.169.979.864	1.048.071.265.124

(i) Theo Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 25/6/2022 thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2021.

(ii) Theo Nghị quyết họp 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 phân hóa giai đoạn 2010.

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	716.579.360.000	716.579.360.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	716.579.360.000	716.579.360.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	143.315.872.000

c) Cổ phiếu

	30/06/2023	01/01/2023
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
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
- Cổ phiếu phổ thông	71.657.936	71.657.936
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000	10.000

d) Các quỹ của Công ty

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	-	9.838.317.468
	-	9.838.317.468

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

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	30/06/2023	01/01/2023
- Đô la Mỹ	USD	100	100

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

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng căn hộ	309.435.362.631	(125.862.523)
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.138.280.597	1.393.999.710
	312.573.643.228	1.268.137.187

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của căn hộ đã bán	147.753.743.797	(107.540.168)
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.127.687.384	518.005.408
	149.881.431.181	410.465.240

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.253.463.481	16.881.842.539
Lãi bán các khoản đầu tư	2.676.219.646	14.217.858.010
Cổ tức, lợi nhuận được chia	172.200.000	870.869.999
	23.101.883.127	31.970.570.548

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lỗ chứng khoán kinh doanh	41.199.013.107	53.294.903.190
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(65.348.593.218)	66.218.557.931
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	138.241.787	215.834.742
Phí lưu ký chứng khoán	21.984.703	30.738.083
Chi phí lãi margin	25.151.976	-
Chi phí tài chính khác	84.229.377	557.652.528
	(23.879.972.268)	120.317.686.474

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	166.162.653	-
Chi phí môi giới bán hàng	9.220.278.785	16.683.842
	9.386.441.438	16.683.842

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	60.800.612	72.059.032
Chi phí nhân viên quản lý	1.895.648.106	1.649.444.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.582.382	294.582.384
Chi phí /(Hoàn nhập) dự phòng Thuế, phí, và lệ phí	-	4.391.276.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.527.550	406.568.789
Chi phí khác bằng tiền	126.128.499	138.635.464
	231.058.692	638.802.100
	2.637.745.841	7.591.369.105

30. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
Các khoản bị phạt	100.193	113.569.731
Chi phí khác	11.771.600	11.069.635
	11.871.793	124.639.366

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2023 VND	6 tháng đầu năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	47.508.878.303	(95.187.130.095)
Các khoản điều chỉnh tăng	28.586.459	338.461.115
- Phạt vi phạm hành chính	-	113.569.731
- Chi phí không được trừ khác	28.586.459	224.891.384
Các khoản điều chỉnh giảm	(10.983.500.000)	(5.301.900.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(10.983.500.000)	(5.301.900.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	36.553.964.762	(100.150.568.980)
Thu nhập miễn thuế (Cổ tức bằng tiền mặt)	(771.000.000)	
Các khoản lỗ được kết chuyển	(35.782.964.762)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	150.129.130.067	(35.006.197)
Các khoản điều chỉnh tăng	197.775.366	-
- Các khoản chi phí không được trừ	197.775.366	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	150.326.905.433	(35.006.197)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	30.065.381.087	-

Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(2.879.509.065)	-
Điều chỉnh tăng thuế TNDN từ sau quyết toán thuế TNDN	9.362.397	-
Điều chỉnh giảm thuế TNDN do thanh lý các căn hộ	(41.230.492)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành phải nộp trong kỳ	27.154.003.927	-

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Thuế TNDN Hoãn lại liên quan đến phần tạm nộp 1% từ khách hàng ứng trước tiền mua căn hộ	1.621.498.745	4.542.236.823
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	146.231.186	286.183.489
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.767.729.931	4.828.420.312

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.060.690.381	(1.129.845)
	3.060.690.381	(1.129.845)

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

Việc tính toán lãi cơ bản và lãi suy giảm 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:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	167.423.314.062	(95.221.006.447)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	167.423.314.062	(95.221.006.447)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.336	(1.329)

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen 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. THÔNG TIN KHÁC

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

Cùng ngày 07/12/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Đà Nẵng khởi tố vụ án, khởi tố bị can, thực hiện bắt tạm giam 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 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.

35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

36. 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 các 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.

37. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 của Tổng Giám đốc điều hành

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022
	VND	VND
Khối lượng quyết toán xây lắp	36.298.428.600	3.165.280.450
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	4.044.383.600	..
Công ty TNHH Thái Bình Dương	32.254.045.000	3.165.280.450
Lãi dự thu	372.909.589	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	372.909.589	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ hoạt động:

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu về cho vay	19.800.000.000	19.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	19.800.000.000	19.800.000.000
Phải thu khác ngắn hạn	566.421.918	193.512.329
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	566.421.918	193.512.329
Phải trả cho người bán	66.744.803.300	36.638.836.250
Công ty TNHH Thái Bình Dương	53.255.731.250	27.194.147.800
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	9.444.688.450

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

Chức vụ	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2022	
	VND	VND	
Thu nhập của Ban Giám đốc	402.558.000	352.428.000	
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	230.033.000	138.396.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	P. Tổng Giám đốc	172.525.000	118.396.000
Ông Bùi Lê Duy	P. Tổng Giám đốc	-	95.636.000
Thù lao Hội đồng quản trị	162.000.000	192.000.000	
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch	42.000.000	42.000.000
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	-	30.000.000
Thù lao Ban kiểm soát	48.000.000	48.000.000	
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	24.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	12.000.000	-
Ông Trần Viết Em	Thành viên	-	12.000.000

38. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC soát xét.

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2023

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐÀ NẴNG
Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Nguyễn Quang Minh Khoa

