

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: 83 /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 08 năm 2024

"V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế  
TNDN 6 tháng đầu năm 2024  
so với 6 tháng đầu năm 2023"

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 Cao Thị Thiện Chức vụ: Thư ký
- Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2024 được lập ngày 15/08/2024 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: Chênh lệch >10% lợi nhuận sau thuế TNDN so với cùng kỳ năm ngoái.

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính đã được soát xét giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO, Công ty giải trình chênh lệch chi tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2024 so với 6 tháng đầu năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	6 tháng đầu năm 2023	6 tháng đầu năm 2024	Chênh lệch (tăng/ giảm %)
1	Lợi nhuận trước thuế	197,638	41,200	-79.15%
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN	167,423	39,695	-76.29%

**Giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN 6 tháng đầu năm 2024 giảm so với 6 tháng đầu năm 2023 là do: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm.

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.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndn.com.vn](http://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



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

(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
Báo cáo tài chính đã được soát xét	05 - 35
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 35

## **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 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### **CÔNG TY**

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

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

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong 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: Võ Ngọc Khang	Thành viên
Ông: Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong 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 cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2024, 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 96/2030/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 15 tháng 8 năm 2024



Số: 116/2024/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 15 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 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 2024, 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.



Phan Đình Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4887-2024-149-1

Hà Nội, ngày 15 tháng 8 năm 2024

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.083.589.182.722</b>	<b>1.082.956.046.895</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>03</b>	<b>99.085.332.661</b>	<b>267.827.525.923</b>
111	1. Tiền		8.085.332.661	235.114.361.908
112	2. Các khoản tương đương tiền		91.000.000.000	32.713.164.015
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>04</b>	<b>719.603.196.761</b>	<b>503.834.825.806</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		611.190.375.131	433.569.299.071
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(66.697.466.455)	(37.710.492.857)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		175.110.288.085	107.976.019.592
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130.102.348.435</b>	<b>152.778.735.464</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	106.989.520.329	106.310.331.428
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	312.327.796	692.385.009
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	07	19.000.000.000	23.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	08	8.191.776.946	27.167.295.663
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.391.276.636)	(4.391.276.636)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>109.997.449.614</b>	<b>133.242.422.465</b>
141	1. Hàng tồn kho		109.997.449.614	133.242.422.465
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>24.800.855.251</b>	<b>25.272.537.237</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	6.980.137.689	7.415.734.480
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.924.822.714	16.475.999.380
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.895.894.848	1.380.803.377
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>257.421.371.209</b>	<b>242.247.211.588</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>3.635.380.489</b>	<b>3.929.962.873</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.167.061.113	3.461.643.497
222	- Nguyên giá		8.923.401.088	8.923.401.088
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5.756.339.975)	(5.461.757.591)
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)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>182.672.119.223</b>	<b>167.416.312.487</b>
231	- Nguyên giá		193.216.783.315	174.304.664.907
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.544.664.092)	(6.888.352.420)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>11</b>	<b>11.366.593.216</b>	<b>11.366.593.216</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11.366.593.216	11.366.593.216

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
250	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	<b>55.469.706.610</b>	<b>55.471.356.400</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		54.504.825.693	54.504.825.693
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.000.000.000	4.000.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3.035.119.083)	(3.033.469.293)
260	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.277.571.671</b>	<b>4.062.986.612</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	3.817.275.484	3.466.407.080
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		460.296.187	596.579.532
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.341.010.553.931</b>	<b>1.325.203.258.483</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>248.570.490.040</b>	<b>272.458.396.112</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>247.466.576.809</b>	<b>271.229.959.332</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	50.237.728.342	49.970.178.703
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	35.171.288.892	48.558.942.661
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	93.110.908	10.746.410.840
314	4. Phải trả người lao động		214.131.288	247.930.955
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	2.493.121.605	2.049.392.975
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	159.257.195.774	158.766.853.198
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		-	890.250.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.103.913.231</b>	<b>1.228.436.780</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	903.913.231	1.028.436.780
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	200.000.000	200.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.092.440.063.891</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>1.092.440.063.891</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		716.579.360.000	716.579.360.000
411a	Cổ 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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		358.538.778.631	318.843.577.111
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		318.843.577.111	100.697.606.189
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		39.695.201.521	218.145.970.922
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.341.010.553.931</b>	<b>1.325.203.258.483</b>

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	24.032.800.653	312.573.643.228
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		24.032.800.653	312.573.643.228
11	4. Giá vốn hàng bán	24	15.089.576.733	149.881.431.181
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.943.223.920	162.692.212.047
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	72.671.400.716	23.101.883.127
22	7. Chi phí tài chính	26	34.388.033.224	(23.879.972.268)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.728.928.382	25.151.976
25	8. Chi phí bán hàng	27	616.569.245	9.386.441.438
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	3.501.754.160	2.637.745.841
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43.108.268.007	197.649.880.163
31	11. Thu nhập khác		500	-
32	12. Chi phí khác	29	1.908.613.819	11.871.793
40	13. Lợi nhuận khác		(1.908.613.319)	(11.871.793)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		41.199.654.688	197.638.008.370
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	1.368.169.822	27.154.003.927
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		136.283.345	3.060.690.381
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		39.695.201.521	167.423.314.062
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	554	2.336
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	32	554	2.336

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã	CHỈ TIÊU	Thuyết	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		554.754.239.227	123.456.309.891
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(649.848.629.419)		(230.164.939.198)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(2.801.917.067)		(2.139.731.323)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(1.224.349.812)		(25.151.976)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(12.628.254.813)		(6.254.037.910)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	9.698.262.308		7.216.602.085
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(69.055.045.228)		(29.240.387.399)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(171.105.694.804)</b>	<b>(137.151.335.830)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(145.057.468.493)		(68.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	81.923.200.000		247.000.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	6.951.986.465		13.247.451.504
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(56.182.282.028)</b>	<b>192.247.451.504</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		163.372.214.187	24.484.680.208
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(104.826.430.617)	(3.840.160.212)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>58.545.783.570</b>	<b>20.644.519.996</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(168.742.193.262)</b>	<b>75.740.635.670</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>267.827.525.923</b>	<b>70.099.069.846</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	03	<b>99.085.332.661</b>	<b>145.839.705.516</b>

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

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

#### Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty 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 thuộc	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 21 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 20 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 được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

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

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

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

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

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

##### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định 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
- Tài sản khác	03 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 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 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. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.



## 2.15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.16. 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 như: Tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của 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.

## 2.17. 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.

## 2.18. 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.

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.

## **2.19. 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.

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

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

## **2.20. 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.

## **2.21. 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.

## **2.22. 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 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

### 2.23. 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.

### 2.24. 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

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	3.454.564.249	1.445.811.035
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.630.768.412	233.668.550.873
Các khoản tương đương tiền (i)	91.000.000.000	32.713.164.015
	<b>99.085.332.661</b>	<b>267.827.525.923</b>

(i) Tại ngày 30/06/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 03 tháng có giá trị được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,6%/năm đến 4,1%/năm.

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	175.110.288.085	-	107.976.019.592	-
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	175.110.288.085	-	107.976.019.592	-

(i) Trong đó:

- Tiền từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B là 40.052.819.592 đồng và sẽ bàn giao lại khi thành lập Ban Quản trị.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

Mã chứng khoán	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>611.190.375.131</b>	<b>614.913.686.333 (66.697.466.455)</b>	<b>433.569.299.071</b>	<b>451.375.775.000 (37.710.492.857)</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát HPG	68.914.080.532	93.390.000.000	72.812.864.122	114.595.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín STB	55.002.425.832	54.720.000.000 (282.425.832)	78.000.723.869	77.379.575.000 (621.148.869)
- Công ty Cổ phần Lọc hóa dầu Bình Sơn	92.854.382.887	107.583.000.000	-	-
Son				
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Novaland NVL	60.544.180.289	45.552.500.000 (14.991.680.289)	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang DGC	15.586.210.517	24.500.000.000	90.048.998.647	114.595.000.000
- Các Công ty khác	318.289.095.074	289.168.186.333 (51.423.360.334)	192.706.712.433	144.806.200.000 (37.089.343.988)
	<b>611.190.375.131</b>	<b>614.913.686.333 (66.697.466.455)</b>	<b>433.569.299.071</b>	<b>451.375.775.000 (37.710.492.857)</b>

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 29/12/2023 và 28/06/2024.

Lí do thay đổi đối với từng cổ phiếu:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát: Tăng thêm 1.500.000 cổ phiếu với chi phí mua 42.275.227.900 đồng và bán 2.600.000 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín: Tăng thêm 901.000 cổ phiếu với chi phí mua 26.849.112.288 đồng và bán 1.689.000 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Lọc hóa dầu Bình Sơn: Tăng thêm 4.700.000 cổ phiếu với chi phí mua 92.854.382.887 đồng và không bán ra trong kỳ.
- Ngân hàng Cổ phần Tập đoàn Novaland: Tăng thêm 3.425.000 cổ phiếu với chi phí mua 60.544.180.289 đồng và không bán ra trong kỳ.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang: Tăng thêm 152.600 cổ phiếu với chi phí mua 15.180.366.445 đồng và bán 1.042.600 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 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>54.504.825.693</b>	-	<b>(3.035.119.083)</b>	-
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	42.326.825.693	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	12.178.000.000	-	(3.035.119.083)	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	<b>4.000.000.000</b>	-	-	-
- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	-	-
	<b>58.504.825.693</b>	-	<b>(3.035.119.083)</b>	-

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

**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 30/06/2024 như sau:

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính	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

**Đầu tư vào đơn vị khác**

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

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	101.526.198.072	-	100.793.236.072	-
- Công ty Cổ phần Nước sạch 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	1.072.045.621	-	1.125.818.720	-
	<b>106.989.520.329</b>	<b>(4.391.276.636)</b>	<b>106.310.331.428</b>	<b>(4.391.276.636)</b>

## 6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- 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	212.327.796	-	592.385.009	-
	<b>312.327.796</b>	<b>-</b>	<b>692.385.009</b>	<b>-</b>

## 7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (1)	15.800.000.000	-	19.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (2)	3.200.000.000	-	3.200.000.000	-
	<b>19.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu về cho vay các bên liên quan</b>	<b>19.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

\*) Hợp đồng mượn tiền số 01/2022/HD.NDN-TSM ngày 11/11/2022 và phụ lục số 01 ngày 01/01/2023, phụ lục hợp đồng số 02 ngày 11/08/2023, phụ lục hợp đồng số 03 ngày 01/01/2024, phụ lục hợp đồng số 04 ngày 30/6/2024 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời gian đến hạn: 31/12/2024;
- Lãi suất cho vay: 1%/năm;
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất của bên vay đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645997 cấp ngày 04 tháng 01 năm 2012 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2024/HĐ.NDN-TSM ngày 30/06/2024;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/6/2024 là 14.800.000.000 đồng.

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

- Thời gian đến hạn: 31/12/2024;
- Lãi suất cho vay: không lãi suất;
- Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng Quyền sử dụng đất của bên vay đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645997 cấp ngày 04 tháng 01 năm 2012 theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2024/HĐ.NDN-TSM ngày 30/06/2024;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/6/2024 là 1.000.000.000 đồng.

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

- Thời hạn vay: Cho đến khi bên A có văn bản yêu cầu bên B trả tiền;
- Lãi suất cho vay: 4%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 30/6/2024 là 3.200.000.000 đồng.

**8. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Tạm ứng	20.000.000	-	70.000.000	-
- Cổ tức chờ về	754.100.000	-	3.861.750.000	-
- Phải thu khác	7.417.676.946	-	23.235.545.663	-
+ <i>Lãi dự thu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Đà Nẵng từ quỹ kinh phí bảo trì chung cư Monarchy - Block B</i>	2.293.981.266	-	902.745.148	-
+ <i>Lãi dự thu các ngân hàng khác</i>	908.090.388	-	964.586.203	-
+ <i>Giá trị chứng khoán đã bán chờ về</i>	3.778.194.361	-	21.244.045.031	-
+ <i>Các khoản phải thu khác</i>	437.410.931	-	124.169.281	-
	<b>8.191.776.946</b>	<b>-</b>	<b>27.167.295.663</b>	<b>-</b>



## 9. NỢ XẤU

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Nước sạch Sài Gòn - An Khê	4.391.276.636	-	4.391.276.636	-
	<b>4.391.276.636</b>	<b>-</b>	<b>4.391.276.636</b>	<b>-</b>

## 10. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	100.866.575.137	-	123.012.802.078	-
- Thành phẩm	8.792.540.613	-	9.878.953.371	-
- Hàng hóa	14.756.864	-	27.090.016	-
	<b>109.997.449.614</b>	<b>-</b>	<b>133.242.422.465</b>	<b>-</b>

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

- Tên dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy;
- Địa điểm đầu tư: Phường An Hải Tây, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng;
- Diện tích dự án: 8967,7 m<sup>2</sup>;
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 30/6/2024: Đã hoàn thành và đang trong quá trình bán hàng ghi nhận doanh thu.

## 11. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>		
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	11.228.855.943	11.228.855.943
- Chi phí đền bù đất rừng Hòa Nhơn	137.737.273	137.737.273
	<b>11.366.593.216</b>	<b>11.366.593.216</b>

**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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Số dư cuối kỳ	<b>4.640.619.270</b>	<b>74.481.818</b>	<b>4.035.400.000</b>	<b>172.900.000</b>	<b>8.923.401.088</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.717.029.138	74.481.818	3.497.346.635	172.900.000	5.461.757.591
- Khấu hao trong kỳ	92.812.386	-	201.769.998	-	294.582.384
Số dư cuối kỳ	<b>1.809.841.524</b>	<b>74.481.818</b>	<b>3.699.116.633</b>	<b>172.900.000</b>	<b>5.756.339.975</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	2.923.590.132	-	538.053.365	-	3.461.643.497
Tại ngày cuối kỳ	<b>2.830.777.746</b>	<b>-</b>	<b>336.283.367</b>	<b>-</b>	<b>3.167.061.113</b>

- 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 CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (1)	Nhà (2)	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu kỳ	36.154.077.263	138.150.587.644	174.304.664.907
- Xây dựng cơ bản hoàn thành	2.880.044.913	16.032.073.495	18.912.118.408
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>39.034.122.176</b>	<b>154.182.661.139</b>	<b>193.216.783.315</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu kỳ	-	6.888.352.420	6.888.352.420
- Khấu hao trong kỳ	-	3.656.311.672	3.656.311.672
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>10.544.664.092</b>	<b>10.544.664.092</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	36.154.077.263	131.262.235.224	167.416.312.487
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>39.034.122.176</b>	<b>143.637.997.047</b>	<b>182.672.119.223</b>

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

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

## 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	196.493.392	59.635.570
- Chi phí hoa hồng môi giới	6.783.644.297	7.356.098.910
	<b>6.980.137.689</b>	<b>7.415.734.480</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	211.202.632	173.394.951
- Chi phí hoa hồng môi giới và QLVH	3.606.072.852	3.293.012.129
	<b>3.817.275.484</b>	<b>3.466.407.080</b>

## 16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	30.317.324.600	30.317.324.600	30.317.324.600	30.317.324.600
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	13.489.072.050	13.489.072.050	13.489.072.050
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Enviro	1.779.711.396	1.779.711.396	1.779.711.396	1.779.711.396
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt	1.141.217.375	1.141.217.375	1.141.217.375	1.141.217.375
- Phải trả các đối tượng khác	3.510.402.921	3.510.402.921	3.242.853.282	3.242.853.282
	<b>50.237.728.342</b>	<b>50.237.728.342</b>	<b>49.970.178.703</b>	<b>49.970.178.703</b>
<b>Phải trả người bán là các bên quan</b>	<b>43.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

## 17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	35.147.178.892	48.549.542.661
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	24.110.000	9.400.000
	<b>35.171.288.892</b>	<b>48.558.942.661</b>
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>2.398.091.188</b>	<b>2.398.091.188</b>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 34)

**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	44.389.283	127.894.719	79.173.094	1.025.071.694	93.110.908
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	10.702.021.557	1.368.169.822	12.628.254.813	558.063.434	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	115.810.227	124.410.022	8.599.795	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	106.732.281	-	103.143.516	51.571.758	55.160.523	-
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	-	-	248.999.402	-
	<b>1.380.803.377</b>	<b>10.746.410.840</b>	<b>1.720.018.284</b>	<b>12.888.409.687</b>	<b>1.895.894.848</b>	<b>93.110.908</b>

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

## 19. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	3.547.000	12.802.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.677.241.600	2.134.645.600
- Phí bảo trì Monarchy B (i)	41.762.992.849	40.248.000.871
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	114.813.414.325	116.371.404.727
+ Phải trả khắc phục hậu quả theo kết quả sơ thẩm của tòa	-	59.241.490.305
+ Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Yuanta Việt Nam	40.680.012.934	49.986.014.604
+ Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí	20.236.891.391	-
+ Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán VPS	38.327.472.823	-
+ Phải trả margin Công ty TNHH Chứng khoán ACBS	9.629.966.315	-
+ Phải trả margin Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset	83.626.440	-
+ Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
+ Phải trả khác	3.211.227.612	4.499.683.008
	<b>159.257.195.774</b>	<b>158.766.853.198</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	200.000.000
	<b>200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>

(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 40.052.819.592 đồng. Khoản tiền này sẽ thực hiện bàn giao khi thành lập Ban quản trị.

## 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Doanh thu cho thuê căn hộ	1.975.818.474	1.382.909.511
- Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	491.374.375	659.583.464
- Lãi dự thu nhận trước	25.928.756	6.900.000
	<b>2.493.121.605</b>	<b>2.049.392.975</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	903.913.231	1.028.436.780
	<b>903.913.231</b>	<b>1.028.436.780</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	716.579.360.000	17.321.925.260	9.838.317.468	152.914.348.334	896.653.951.062
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	218.145.970.922	218.145.970.922
Giảm khác	-	-	(9.838.317.468)	(52.216.742.145)	(62.055.059.613)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>-</b>	<b>318.843.577.111</b>	<b>1.052.744.862.371</b>
Số dư đầu kỳ này	716.579.360.000	17.321.925.260	-	318.843.577.111	1.052.744.862.371
Lãi trong kỳ này	-	-	-	39.695.201.521	39.695.201.521
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>17.321.925.260</b>	<b>-</b>	<b>358.538.778.631</b>	<b>1.092.440.063.891</b>



**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Quang Trung	60.754.500.000	8,48%	60.754.500.000	8,48%
Cổ đông khác	655.824.860.000	91,52%	655.824.860.000	91,52%
	<b>716.579.360.000</b>	<b>100%</b>	<b>716.579.360.000</b>	<b>100%</b>

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

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 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

**d) Cổ phiếu**

	30/06/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	71.657.936	71.657.936
- 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

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

**Ngoại tệ các loại**

	Đơn vị tính	30/06/2024	01/01/2024
- Đô la Mỹ	USD	100	100

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

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng căn hộ	16.068.327.590	309.435.362.631
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.964.473.063	3.138.280.597
	<b>24.032.800.653</b>	<b>312.573.643.228</b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
Giá vốn của căn hộ đã bán	10.255.909.475	147.753.743.797
Giá vốn của dịch vụ	4.833.667.258	2.127.687.384
	<b>15.089.576.733</b>	<b>149.881.431.181</b>



**25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.807.381.285	20.253.463.481
Lãi bán các khoản đầu tư	69.701.285.431	2.676.219.646
Cổ tức, lợi nhuận được chia	162.734.000	172.200.000
	<b>72.671.400.716</b>	<b>23.101.883.127</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Lỗ chứng khoán kinh doanh	2.960.276.719	41.199.013.107
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	28.982.612.602	(65.348.593.218)
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	6.010.786	138.241.787
Chi phí lãi margin	1.728.928.382	25.151.976
Chi phí tài chính khác	710.204.736	106.214.080
	<b>34.388.033.224</b>	<b>(23.879.972.268)</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.564.636	166.162.653
Chi phí môi giới bán hàng	581.004.609	9.220.278.785
	<b>616.569.245</b>	<b>9.386.441.438</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	6 tháng đầu năm 2024	6 tháng đầu năm 2023
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	222.554.672	60.800.612
Chi phí nhân viên quản lý	1.972.577.591	1.895.648.106
Chi phí khấu hao tài sản cố định	294.582.384	294.582.382
Thuế, phí, và lệ phí	118.048.128	29.527.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	128.924.696	126.128.499
Chi phí khác bằng tiền	765.066.689	231.058.692
	<b>3.501.754.160</b>	<b>2.637.745.841</b>

## 29. CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
Tiền chậm nộp thuế	1.865.282.678	-
Các khoản bị phạt	-	100.193
Chi phí khác	43.331.141	11.771.600
	<b>1.908.613.819</b>	<b>11.871.793</b>

## 30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	36.550.091.111	47.508.878.303
Các khoản điều chỉnh tăng	2.106.981.630	28.586.459
- Chi phí không hợp lệ	241.698.952	-
- Chi phí phạt, chậm nộp thuế	1.865.282.678	28.586.459
Các khoản điều chỉnh giảm	-	10.983.500.000
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu đã bán	-	10.983.500.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	38.657.072.741	36.553.964.762
Thu nhập miễn thuế (cổ tức được chia bằng tiền)	(1.117.100.000)	(771.000.000)
Các khoản lỗ kết chuyển	(37.539.972.741)	(35.782.964.762)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	4.649.563.577	150.129.130.067
Các khoản điều chỉnh tăng	2.861.403.795	197.775.366
- Các khoản chi phí không được trừ	2.861.403.795	197.775.366
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.510.967.372	150.326.905.433
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành của hoạt động kinh doanh bất động sản</b>	<b>1.502.193.474</b>	<b>30.065.381.087</b>
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(134.023.652)	(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)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.368.169.822</b>	<b>27.154.003.927</b>

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

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

	6 tháng đầu năm 2024 VND	6 tháng đầu năm 2023 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	39.695.201.521	167.423.314.062
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	39.695.201.521	167.423.314.062
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	71.657.936	71.657.936
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>554</b>	<b>2.336</b>

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.

### 32. 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.

### 33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

### 34. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 làm Tổng Giám đốc điều hành
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc

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:

	Mối quan hệ	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
		2024	2023
		VND	VND
<b>Khối lượng quyết toán xây lắp</b>		-	<b>36.298.428.600</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	-	4.044.383.600
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	-	32.254.045.000
<b>Lãi dự thu</b>		<b>156.916.788</b>	<b>372.909.589</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	93.092.130	372.909.589
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết	63.824.658	-
<b>Thu hồi cho vay</b>		<b>4.000.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	4.000.000.000	-
<b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:</b>			
		30/06/2024	01/01/2024
		VND	VND
<b>Phải thu về cho vay</b>		<b>19.000.000.000</b>	<b>23.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	15.800.000.000	19.800.000.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết	3.200.000.000	3.200.000.000
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>		<b>153.731.508</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	89.906.850	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty liên kết	63.824.658	-
<b>Phải trả cho người bán</b>		<b>43.806.396.650</b>	<b>43.806.396.650</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	30.317.324.600	30.317.324.600
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Cùng thành viên Ban Lãnh đạo	13.489.072.050	13.489.072.050
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		<b>2.398.091.188</b>	<b>2.398.091.188</b>
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	2.398.091.188	2.398.091.188

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	6 tháng đầu năm	6 tháng đầu năm
		2024	2023
		VND	VND
<b>- Lương Ban Tổng giám đốc</b>		<b>400.346.000</b>	<b>402.558.000</b>
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	228.769.000	230.033.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	P.Tổng Giám đốc	171.577.000	172.525.000
<b>- Thù lao Hội đồng quản trị</b>		<b>192.000.000</b>	<b>162.000.000</b>
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 Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	30.000.000	30.000.000
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	30.000.000	-
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	30.000.000	-
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	-	30.000.000
<b>- Thù lao Ban Kiểm soát</b>		<b>48.000.000</b>	<b>48.000.000</b>
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	12.000.000

### 35. 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO 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 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thạch Thảo

Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 8 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa