

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 37
Bảng cân đối kế toán	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023)
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023)
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên	(Bỏ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2023)

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

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

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

TM. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



Số: 37 /2024/ASCO/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 6 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Vấn đề nhấn mạnh:

- Như đã trình bày ở thuyết minh số 03, thuyết minh số 22 và thuyết minh số 35 tại Thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc về kết quả sơ thẩm vụ án liên quan đến các vấn đề trước khi cổ phần hóa tại Công ty, theo đó:

+) Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng tạm giữ 22.000.000.000 đồng mà Công ty đã nộp để khắc phục hậu và khoản tiền gửi không kỳ hạn của Công ty, số tiền: 214.621.000.000 đồng tiếp tục bị tạm giữ để phục vụ thi hành án (thuyết minh số 03). Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho UBND thành phố Đà Nẵng số tiền 81.241.490.305 đồng, số tiền này được trích từ 02 khoản tiền tạm giữ đã nêu ở trên.

+) Để khắc phục hậu quả liên quan đến vụ án, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty tại kỳ họp thường niên năm 2023 đã thông qua việc sử dụng các nguồn: Lợi nhuận chưa phân phối các năm trước (từ năm 2022 trở về trước), Quỹ thưởng ban điều hành Công ty, Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ Đầu tư phát triển (thuyết minh số 22) để khắc phục hậu quả của vụ án nêu trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên của chúng tôi.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng 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. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 28 tháng 3 năm 2023. Vấn đề ngoại trừ liên quan đến việc công ty chưa ghi nhận chi phí lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ theo điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



Phạm Ngọc Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4493-2024-149-1

Kiểm toán viên

Phan Đình Dũng

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.082.956.046.895	1.300.487.022.330
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	267.827.525.923	70.099.069.846
111 1. Tiền		235.114.361.908	40.099.069.846
112 2. Các khoản tương đương tiền		32.713.164.015	30.000.000.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	503.834.825.806	699.080.077.678
121 1. Chứng khoán kinh doanh		433.569.299.071	310.452.117.547
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(37.710.492.857)	(86.666.481.869)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		107.976.019.592	475.294.442.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		152.778.735.464	113.482.603.666
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	106.310.331.428	82.824.478.071
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	692.385.009	340.655.197
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	23.000.000.000	19.800.000.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	8	27.167.295.663	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	133.242.422.465	400.828.676.059
141 1. Hàng tồn kho		133.242.422.465	400.828.676.059
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		25.272.537.237	16.996.595.081
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7.415.734.480	20.689.600
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.475.999.380	14.644.437.843
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1.380.803.377	2.331.467.638
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		242.247.211.588	196.731.165.330
220 II. Tài sản cố định		3.929.962.873	4.519.127.639
221 1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.461.643.497	4.050.808.263
222 - Nguyên giá		8.923.401.088	8.923.401.088
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(5.461.757.591)	(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 III. Bất động sản đầu tư	14	167.416.312.487	99.588.792.558
231 - Nguyên giá		174.304.664.907	102.177.455.698
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(6.888.352.420)	(2.588.663.140)
240 IV. 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	<u>31/12/2023</u> VND	<u>01/01/2023</u> VND
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	55.471.356.400	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		(3.033.469.293)	(2.761.505.035)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		4.062.986.612	25.513.331.259
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	15	3.466.407.080	20.684.910.947
262 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		596.579.532	4.828.420.312
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>1.325.203.258.483</u>	<u>1.497.218.187.660</u>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		272.458.396.112	600.564.236.598
310 I. Nợ ngắn hạn		271.229.959.332	598.485.765.185
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	49.970.178.703	42.710.168.035
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	48.558.942.661	454.276.542.339
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	10.746.410.840	4.279.323.474
314 4. Phải trả người lao động		247.930.955	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	2.049.392.975	-
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	20	158.766.853.198	42.465.484.477
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		890.250.000	20.741.830.692
330 II. Nợ dài hạn		1.228.436.780	2.078.471.413
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1.028.436.780	1.878.471.413
337 2. Phải trả dài hạn khác	20	200.000.000	200.000.000
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.052.744.862.371	896.653.951.062
410 I. Vốn chủ sở hữu	22	1.052.744.862.371	896.653.951.062
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		716.579.360.000	716.579.360.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		716.579.360.000	716.579.360.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		17.321.925.260	17.321.925.260
418 3. Quỹ đầu tư phát triển		-	9.838.317.468
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		318.843.577.111	152.914.348.334
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		100.697.606.189	295.874.972.371
421b - LNST chưa phân phối năm nay		218.145.970.922	(142.960.624.037)
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.325.203.258.483	1.497.218.187.660

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	435.756.928.839	3.423.990.310
10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		435.756.928.839	3.423.990.310
11 3. Giá vốn hàng bán	25	208.756.856.797	2.420.436.840
20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		227.000.072.042	1.003.553.470
21 5. Doanh thu hoạt động tài chính	26	61.425.240.795	54.489.780.222
22 6. Chi phí tài chính	27	9.172.543.657	180.329.964.574
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		3.103.368.001	85.890.411
25 7. Chi phí bán hàng	28	13.225.810.107	16.683.842
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	5.870.593.352	10.318.621.401
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		260.156.365.721	(135.171.936.125)
31 10. Thu nhập khác	30	27.500.000	-
32 11. Chi phí khác	31	430.693.911	7.789.817.757
40 12. Lợi nhuận khác		(403.193.911)	(7.789.817.757)
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		259.753.171.810	(142.961.753.882)
51 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32	37.375.360.108	(118.150.783)
52 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		4.231.840.780	117.020.938
60 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>218.145.970.922</u>	<u>(142.960.624.037)</u>
70 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	3.044	(1.995)
71 18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		3.044	(1.995)

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	509.974.145.956	393.699.450.761
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(728.010.328.036)	(320.368.798.046)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(3.963.762.384)	(2.620.295.867)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(3.011.121.551)	(85.890.411)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(25.457.357.352)	(40.453.535.704)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	21.206.676.206	64.387.906.725
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(37.649.661.455)	(58.235.540.485)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(266.911.408.616)	36.323.296.973
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(140.110.035.985)	(888.329.203.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	517.385.465.018	1.014.864.144.562
26	3. Tiền thu hồi 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	37.460.468.938	40.274.561.677
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	414.735.897.971	165.486.503.239
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay	49.903.966.722	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(143.204.045.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	49.903.966.722	(143.204.045.600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	197.728.456.077	58.605.754.612
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	70.099.069.846	11.493.315.234
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 267.827.525.923	70.099.069.846

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 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 tại số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 20 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 17 người).

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

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

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc 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), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

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

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

2.7 . Các khoản phải thu

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

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

2.8 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.9 . Tài sản cố định

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

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

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

2.10 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

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

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

2.13 . Các khoản nợ phải trả

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

2.14 . Chi phí phải trả

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

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

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

2.17 . Doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

2.18 . Giá vốn hàng bán

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

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

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

2.19 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

c) *Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.21 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

2.22 . Các bên liên quan

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

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.445.811.035	192.497.980
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (1)	233.668.550.873	39.906.571.866
Các khoản tương đương tiền (2)	32.713.164.015	30.000.000.000
	<u>267.827.525.923</u>	<u>70.099.069.846</u>

(1) Số tiền đang được Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng quản lý theo Công văn số 4933/VPCQCSĐT ngày 14/11/2023 của Công an thành phố Đà Nẵng là 214.621.000.000 đồng.

(2) Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 5%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	107.976.019.592	-	475.294.442.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	107.976.019.592	-	475.294.442.000	-

(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	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị cổ phiếu	433.569.299.071	451.375.775.000	310.452.117.547	228.454.899.750
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	72.812.864.122	114.595.000.000	35.290.735.928	39.960.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	78.000.723.869	77.379.575.000	-	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang	90.048.998.647	114.595.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	-	34.911.058.721	18.905.049.750
- Ngân hàng TMCP An Bình	-	-	15.592.165.454	8.701.200.000
- Các Công ty khác	192.706.712.433	144.806.200.000	224.658.157.444	160.888.650.000
	433.569.299.071	451.375.775.000	310.452.117.547	228.454.899.750
		(37.710.492.857)		(86.666.481.869)
				(86.666.481.869)

Giá trị hợp lý của các chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HNX, HOSE, UpCOM tại ngày 31/12/2022 và 29/12/2023.

Lí do thay đổi đối với từng cổ 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 286.000 cổ phiếu.
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín: Tăng thêm 8.761.500 cổ phiếu với chi phí mua 252.420.296.079 đồng và bán 5.893.000 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Hóa chất Đức Giang: Tăng thêm 2.608.100 cổ phiếu với chi phí mua 210.543.245.758 đồng và bán 1.518.100 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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	54.504.825.693	9.144.530.707	(3.033.469.293)	9.416.494.965
- 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	9.144.530.707	(3.033.469.293)	9.416.494.965
Đầu tư vào đơn vị khác	4.000.000.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	-	-
	58.504.825.693	9.144.530.707	(3.033.469.293)	9.416.494.965
				(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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2023 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
- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thành phố Đà Nẵng	44,12%	45,97%	Sản xuất bê tông, xây lắp, buôn bán bất động sản
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tỉnh Kon Tum	36,90%	36,90%	Khai thác xử lý và cung cấp nước

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

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

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

5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	100.793.236.072	-	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	1.125.818.720	-	1.156.542.335	-
	106.310.331.428	(4.391.276.636)	82.824.478.071	(4.391.276.636)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		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	474.930.812	-	-	-
- 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	57.454.197	-	125.655.197	-
	692.385.009	-	340.655.197	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (1)	19.800.000.000	-	19.800.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (2)	3.200.000.000	-	-	-
	23.000.000.000	-	19.800.000.000	-
Trong đó: Phải thu về cho vay các bên liên quan	23.000.000.000	-	19.800.000.000	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)



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

(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 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời gian đến hạn: 30/6/2024;
- Lãi suất cho vay: 4%/năm;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 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, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/12/2023 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- Thời gian đến hạn: 30/6/2024;
- Lãi suất cho vay: không lãi suất;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 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 31/12/2023 là 3.200.000.000 đồng.

8 . PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	70.000.000	-	40.000.000	-
Phí QLVH Monarchy - Block B	-	-	3.279.287.507	-
Cổ tức chờ về	3.861.750.000	-	-	-
Phải thu khác	23.235.545.663	-	11.589.459.527	-
- <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>	902.745.148	-	890.135.159	-
- <i>Lãi dự thu các ngân hàng khác</i>	964.586.203	-	9.916.742.461	-
- <i>Giá trị chứng khoán đã bán chờ về</i>	21.244.045.031	-	-	-
- <i>Các khoản phải thu khác</i>	124.169.281	-	782.581.907	-
	27.167.295.663	-	14.908.747.034	-
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	193.512.329	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)

9 . NỢ XẤU

	31/12/2023		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	-
	<u>4.391.276.636</u>	<u>-</u>	<u>4.391.276.636</u>	<u>-</u>

10 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	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)	123.012.802.078	-	390.991.508.371	-
Thành phẩm	9.878.953.371	-	9.509.369.392	-
Hàng hóa	27.090.016	-	-	-
	<u>133.242.422.465</u>	<u>-</u>	<u>400.828.676.059</u>	<u>-</u>

(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 m²;
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.420.782.280.000 đồng;
- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Đã bàn giao và ghi nhận doanh thu.

11 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	11.366.593.216	11.366.593.216
Công trình A 2.2 Phan Đăng Lưu	11.228.855.943	11.228.855.943
Chi phí đền bù đất rừng Hoà Nhơn	137.737.273	137.737.273
	<u>11.366.593.216</u>	<u>11.366.593.216</u>

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
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 năm	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	172.900.000	8.923.401.088
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.531.404.368	74.481.818	3.093.806.639	172.900.000	4.872.592.825
- Khấu hao trong năm	185.624.770	-	403.539.996	-	589.164.766
Số dư cuối năm	1.717.029.138	74.481.818	3.497.346.635	172.900.000	5.461.757.591
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	3.109.214.902	-	941.593.361	-	4.050.808.263
Tại ngày cuối năm	2.923.590.132	-	538.053.365	-	3.461.643.497

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

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

13 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư cuối năm	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 năm	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	468.319.376	-	468.319.376
Tại ngày cuối	468.319.376	-	468.319.376

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

14 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà VND	Cộng 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 kết chuyển từ hàng hóa BĐS	8.900.359.305	63.226.849.904	72.127.209.209
Số dư cuối năm	36.154.077.263	138.150.587.644	174.304.664.907
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	2.588.663.140	2.588.663.140
- Khấu hao trong năm	-	4.299.689.280	4.299.689.280
Số dư cuối năm	-	6.888.352.420	6.888.352.420
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	27.253.717.958	72.335.074.600	99.588.792.558
Tại ngày cuối năm	36.154.077.263	131.262.235.224	167.416.312.487

15 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	59.635.570	20.689.600
Chi phí hoa hồng môi giới	7.356.098.910	-
	7.415.734.480	20.689.600
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	173.394.951	90.732.030
Chi phí hoa hồng môi giới và QL VH	3.293.012.129	20.594.178.917
	3.466.407.080	20.684.910.947

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH Thái Bình Dương	30.317.324.600	30.317.324.600	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	4.384.070.657	4.384.070.657	4.291.620.389	4.291.620.389
	<u>49.970.178.703</u>	<u>49.970.178.703</u>	<u>42.710.168.035</u>	<u>42.710.168.035</u>
Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 37)	<u>43.806.396.650</u>	<u>43.806.396.650</u>	<u>36.638.836.250</u>	<u>36.638.836.250</u>

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ Monarchy - Block B	48.549.542.661	454.223.682.339
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	9.400.000	52.860.000
	<u>48.558.942.661</u>	<u>454.276.542.339</u>

18 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	1.025.071.694	-	92.438.036	48.048.753	1.025.071.694	44.389.283
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.215.981.199	-	37.375.360.108	25.457.357.352	-	10.702.021.557
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	196.528.210	196.528.210	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	90.414.745	-	319.701.010	336.018.546	106.732.281	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.279.323.474	5.000.000	4.533.322.876	248.999.402	-
	2.331.467.638	4.279.323.474	37.989.027.364	30.571.275.737	1.380.803.377	10.746.410.840

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

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng dự án Monarchy	-	33.798.170.368
	<u>-</u>	<u>33.798.170.368</u>

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	12.802.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.134.645.600	755.400.000
Phí bảo trì Monarchy B (i)	40.248.000.871	36.594.650.064
Các khoản phải trả, phải nộp khác	116.371.404.727	5.115.434.413
- 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	49.986.014.604	71.322.158
- Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Phải trả khác	4.499.683.008	2.399.895.445
	<u>158.766.853.198</u>	<u>42.465.484.477</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	200.000.000	200.000.000
	<u>200.000.000</u>	<u>200.000.000</u>

(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.

21 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê căn hộ	1.382.909.511	-
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	659.583.464	-
Lãi dự thu nhận trước	6.900.000	-
	<u>2.049.392.975</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	1.028.436.780	1.878.471.413
	<u>1.028.436.780</u>	<u>1.878.471.413</u>

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	716.579.360.000	17.321.925.260	17.321.925.260	9.838.317.468	439.190.844.371	1.182.930.447.099	1.182.930.447.099			
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	-	(142.960.624.038)	(142.960.624.038)				
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	-	(143.315.872.000)	(143.315.872.000)				
Số dư cuối năm trước	716.579.360.000	17.321.925.260	17.321.925.260	9.838.317.468	152.914.348.334	896.653.951.062				
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	-	218.145.970.922	218.145.970.922				
Giảm khác (ii)	-	-	-	(9.838.317.468)	(52.216.742.145)	(62.055.059.613)				
Số Số dư cuối năm nay	716.579.360.000	17.321.925.260	17.321.925.260	-	318.843.577.111	1.052.744.862.371				

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

- Số tiền đã thực chi là 22.000.000.000 đồng được trích từ các nguồn theo Nghị quyết 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 phần hóa giai đoạn 2010, cụ thể:
- + Quỹ thường ban quản lý điều hành công ty 5.994.000.000 đồng
- + Quỹ đầu tư phát triển 9.838.317.468 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 6.167.682.532 đồng
- Phần còn lại chưa chi trả được trích từ những nguồn như sau:
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi: 13.192.430.692 đồng
- + Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 46.049.059.613 đồng;
- Số tiền này sẽ được cơ quan thi hành án trích từ số tiền do Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng đang tạm giữ (xem chi tiết tại thuyết minh số 03).

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Quang Trung	60.754.500.000	8,48	60.754.500.000	8,48
Các cổ đông khác	655.824.860.000	91,52	655.824.860.000	91,52
	<u>716.579.360.000</u>	<u>100,00</u>	<u>716.579.360.000</u>	<u>100,00</u>

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	716.579.360.000	716.579.360.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	716.579.360.000	716.579.360.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	143.315.872.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.657.936	71.657.936
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	71.657.936	71.657.936
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	71.657.936	71.657.936

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

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	-	9.838.317.468
	<u>-</u>	<u>9.838.317.468</u>

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

Ngoại tệ các loại

	31/12/2023	01/01/2023
- USD	100,00	100,00

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.933.145.456	3.549.852.833
Doanh thu kinh doanh bất động sản	427.823.783.383	(125.862.523)
	<u>435.756.928.839</u>	<u>3.423.990.310</u>

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.816.388.914	2.527.977.008
Chi phí kinh doanh Bất động sản	202.940.467.883	(107.540.168)
	208.756.856.797	2.420.436.840

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	32.440.444.099	36.293.181.623
Lãi bán các khoản đầu tư	23.474.371.237	15.097.578.599
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.510.425.459	3.099.020.000
	61.425.240.795	54.489.780.222

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.103.368.001	85.890.411
Lỗ kinh doanh chứng khoán	54.189.593.757	114.511.490.329
Trích lập/(hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh	(48.955.989.012)	63.555.928.327
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	271.964.258	381.011.148
Phí lưu ký, bán chứng khoán	563.606.653	1.795.644.359
	9.172.543.657	180.329.964.574

28 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.297.419	16.683.842
Chi phí khác bằng tiền	13.140.512.688	-
	13.225.810.107	16.683.842

29 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	80.560.442	138.023.522
Chi phí nhân công	3.952.085.106	3.411.439.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	644.906.397	589.164.770
Chi phí dự phòng	-	4.391.276.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	229.425.687	260.535.323
Chi phí khác bằng tiền	963.615.720	1.528.181.650
	5.870.593.352	10.318.621.401

30 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập khác	27.500.000	-
	27.500.000	-

31 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Xử lý công nợ	124.479.297	3.526.294.213
Chậm nộp thuế	31.614.614	2.678.847.586
Chi phạt vi phạm hành chính	-	1.573.578.823
Các khoản khác	274.600.000	11.097.135
	430.693.911	7.789.817.757

32 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	53.061.717.778	(142.926.747.685)
Các khoản điều chỉnh tăng	499.176.635	8.388.029.542
- Chi phí không hợp lệ	68.482.724	4.135.603.133
- Chi phí phạt, chậm nộp thuế	430.693.911	4.252.426.409
Các khoản điều chỉnh giảm	11.023.820.000	7.284.000.000
- Cổ tức được chia bằng cổ phiếu đã bán	11.023.820.000	7.284.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	42.537.074.414	(141.822.718.143)
Thu nhập miễn thuế (Cổ tức được chia bằng tiền)	9.535.000.000	5.301.090.000
Các khoản lỗ kết chuyển	33.002.074.414	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
<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	206.691.454.031	(35.006.197)
Các khoản điều chỉnh tăng	422.255.011	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	207.113.709.042	(35.006.197)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	41.422.741.809	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	(4.056.744.098)	(118.150.783)
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp sau quyết toán thuế 2022	9.362.397	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	37.375.360.108	(118.150.783)

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	218.145.970.922	(142.960.624.037)
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Giảm khác	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	218.145.970.922	(142.960.624.037)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	71.657.936	71.657.936
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.044	(1.995)

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

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

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	202.912.236.322	138.023.522
Chi phí nhân công	3.952.085.106	3.683.651.500
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.944.595.677	2.216.089.194
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.089.593.956	9.269.890.203
Chi phí khác bằng tiền	14.373.901.862	3.283.099.453
	271.272.412.923	18.590.753.872

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

Ngày 04/01/2024, Tòa án Nhân dân thành phố Đà Nẵng đã ban hành bản án xét xử sơ thẩm đối với ông Nguyễn Quang Trung (Nguyên Tổng Giám đốc Công ty) về tội "vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước gây thất thoát, lãng phí". Theo đó, bản án quyết định các nội dung có liên quan đến Công ty như sau:

- Tiếp tục tạm giữ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng số tiền 214.621.000.000 đồng theo công văn số 4933/VPCQCSĐT ngày 14/11/2023 của Công an thành phố Đà Nẵng, và số tiền 22.000.000.000 đồng theo Quyết định số 280/QĐ-STC ngày 06/11/2023 của Sở Tài chính thành phố Đà Nẵng về việc xử lý số tiền tạm giữ theo đề nghị của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an thành phố Đà Nẵng để đảm bảo thi hành án. Số tiền này hiện đang được Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng quản lý.
- Xử buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng có nghĩa vụ hoàn trả lại cho UBND thành phố Đà Nẵng số tiền 81.241.490.305 đồng; số tiền này được trích từ số tiền tạm giữ;

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 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 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Khối lượng quyết toán xây lắp	33.175.251.800	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	29.130.868.200	3.165.280.450
Chi cho vay	3.200.000.000	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	3.200.000.000	-
Lãi cho vay	802.060.274	193.512.329
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	752.000.000	193.512.329
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	50.060.274	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu về cho vay	23.000.000.000	19.800.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	19.800.000.000	19.800.000.000
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	3.200.000.000	-
Phải thu khác ngắn hạn	-	193.512.329
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	193.512.329
Phải trả cho người bán	43.806.396.650	36.638.836.250
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	30.317.324.600	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	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		819.609.000	738.042.400
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	468.348.000	336.729.700
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng giám đốc	351.261.000	257.312.700
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng giám đốc	-	144.000.000
- Thù lao Hội đồng quản trị		354.000.000	374.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó chủ tịch	84.000.000	84.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	60.000.000	50.000.000
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	60.000.000
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	-	60.000.000
- Thù lao Ban kiểm soát		96.000.000	96.000.000
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Trần Viết Em	Thành viên	-	12.000.000
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên	24.000.000	12.000.000

38 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC kiểm toán.

Người lập biểu



Cao Thị Thiện

Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

