

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-44

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Hội đồng quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- + Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- + Sản giao dịch bất động sản;
- + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- + Xây dựng công trình giao thông;
- + Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDN.

Mã chứng khoán: NDN (niêm yết tại sàn HNX)

Trụ sở chính: Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên
Bà	Mai Thị Thi	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng: (tiếp theo)

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban
Ông	Trần Viết Em	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Kiều Giang	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:

Ông	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc
-----	--------------------	----------------------------------

4. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019.

5. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.



Số: A0519048-SXR /AISDN-DN

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 giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 14 tháng 08 năm 2019, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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 giữa niên độ 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 2019, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 21 tháng 03 năm 2019 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2019

Kiểm toán viên
PHÓ GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Hiệp

Số GCNDKHNT: 1401-2018-005-1

Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.798.079.972.954	1.386.477.003.144
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	62.345.014.743	36.760.986.060
1. Tiền	111		62.345.014.743	21.760.986.060
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.027.555.685.972	882.642.511.620
1. Chứng khoán kinh doanh	121		31.498.033.001	192.003
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(486.380.453)	(36.403)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		996.544.033.424	882.642.356.020
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		185.185.268.916	65.026.109.484
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	13.604.749.397	12.205.075.196
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	43.844.650.861	13.502.416.947
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	127.735.868.658	39.318.617.341
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	513.367.560.163	399.891.486.717
1. Hàng tồn kho	141		513.367.560.163	399.891.486.717
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.626.443.160	2.155.909.263
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	56.530.640	126.727.119
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		959.069.622	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	8.610.842.897	2.029.182.144
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		275.374.758.859	256.609.323.723
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.627.519.829	6.956.603.112
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.112.884.953	6.416.705.236
- Nguyên giá	222		8.985.819.997	8.985.819.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.872.935.044)	(2.569.114.761)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	514.634.876	539.897.876
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(256.314.500)	(231.051.500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	19.327.411.044	19.393.737.852
- Nguyên giá	231		19.957.515.720	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(630.104.676)	(563.777.868)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	16.145.112.250	16.000.112.250
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.145.112.250	16.000.112.250
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	167.270.384.130	162.733.297.725
1. Đầu tư vào công ty con	251		91.500.000.000	91.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.173.852.330	12.173.852.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(403.468.200)	(940.554.605)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		60.000.000.000	60.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		66.004.331.606	51.525.572.784
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	65.440.990.948	51.093.093.414
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		563.340.658	432.479.370
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.073.454.731.813	1.643.086.326.867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.448.164.984.713	1.088.041.145.322
I. Nợ ngắn hạn	310		1.445.063.683.034	1.085.591.207.272
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	34.176.734.204	50.557.840.096
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1.358.414.057.914	957.405.436.769
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	94.690.394	4.952.033.825
4. Phải trả người lao động	314		366.579.325	723.490.421
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	13.001.057.610
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	13.670.520.169	14.191.599.060
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	14.859.116.927	19.832.615.390
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.481.984.101	24.927.134.101
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		3.101.301.679	2.449.938.050
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	938.181.818	826.818.189
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	2.163.119.861	1.623.119.861
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		625.289.747.099	555.045.181.545
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	625.289.747.099	555.045.181.545
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		479.323.980.000	479.323.980.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>479.323.980.000</i>	<i>479.323.980.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.321.925.260	5.609.600
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	(39.015.220.100)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.838.317.468	9.838.317.468
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		118.805.524.371	104.892.494.577
<i>- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>78.233.055.777</i>	<i>18.107.023.342</i>
<i>- LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>40.572.468.594</i>	<i>86.785.469.235</i>
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.073.454.731.812	1.643.086.326.867

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Thúy Vân

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2019

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	12.168.888.594	132.591.633.555
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	12.168.888.594	132.591.633.555
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	7.837.618.819	94.903.063.844
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
5. (20 = 10 - 11)	20		4.331.269.775	37.688.569.711
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	48.936.007.609	48.225.749.477
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	536.177.877	29.608.032.764
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>574.820.274</i>	<i>-</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	103.359.474	225.011.403
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	2.512.582.026	1.982.395.191
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		50.115.158.007	54.098.879.830
(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))				
11. Thu nhập khác	31	VI.7	349.515.036	240.262.979
12. Chi phí khác	32	VI.8	390.455.317	459.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(40.940.281)	239.803.979
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		50.074.217.726	54.338.683.809
(50 = 30 + 40)				
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	9.632.610.420	7.393.200.269
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(130.861.288)	(219.608.707)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		40.572.468.594	47.165.092.247
(60 = 50 - 51 - 52)				

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Thúy Vân

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2019



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		451.027.797.141	770.369.366.187
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(207.618.855.921)	(492.522.969.867)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2.519.401.500)	(2.671.437.234)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(574.820.274)	-
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(16.233.771.177)	(6.528.319.590)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		11.776.141.554	37.188.624.322
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(46.946.140.505)	(239.310.615.604)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		188.910.949.318	66.524.648.214
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(145.000.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	181.818.181
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(880.549.957.161)	(216.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		658.850.438.759	102.895.133.333
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.000.000.000)	(8.588.843.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	66.640.950.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		44.304.473.637	4.079.893.432
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(181.540.044.765)	(51.091.048.254)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		44.850.115.760	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(17.756.434.760)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	90.000.000.000	20.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(90.000.000.000)	(30.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.636.991.630)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.213.124.130	(27.756.434.760)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		25.584.028.683	(12.322.834.800)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		36.760.986.060	28.679.150.801
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>62.345.014.743</u>	<u>16.356.316.001</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Thúy Vân

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2019



TỔNG GIÁM ĐỐC


 Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING INVESTMENT DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDN.

Mã chứng khoán: NDN (niêm yết tại sàn HNX)

Trụ sở chính: Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- + Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- + Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- + Sản giao dịch bất động sản;
- + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- + Xây dựng công trình giao thông;
- + Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 06 năm 2019: 44 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 33 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1 Danh sách các công ty con**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1. Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới	Xây lắp và dịch vụ		82,80%	92%
2. Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi Trường	Khai thác, xử lý và cung cấp nước...	90%	90,00%	90%
3. Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	10,00%	90,10%	99%

7.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**Tên Chi nhánh**

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động chính
Trung tâm tư vấn Thiết kế Xây dựng - 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 Tam Kỳ, Quảng Nam	Tư vấn, thiết kế
Sàn giao dịch Bất động sản NDN - 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 Tam Kỳ, Quảng Nam	Môi giới Bất động sản

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba 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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh bao gồm cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời).

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận 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. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập đối với phần giá trị bị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty 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, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: (tiếp theo)

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..., (hoặc giá trị quyền sử dụng đất nhận góp vốn liên doanh).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
Phần mềm máy tính	5 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tự xây dựng là giá thành thực tế và các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư tính đến ngày hoàn thành công việc.

Chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xoá sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Công ty không trích khấu hao đối với Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy Bất động sản đầu tư bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì Công ty đánh giá giảm nguyên giá Bất động sản đầu tư và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi Bất động sản đầu tư tăng trở lại thì Công ty thực hiện hoàn nhập tối đa bằng số đã ghi giảm trước đây.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Nhà xưởng, vật kiến trúc	25 năm
--------------------------	--------

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

BCC phân chia lợi nhuận

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí công cụ dụng cụ, chi hoa hồng môi giới và các chi phí khác

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí môi giới phân bổ theo doanh thu bất động sản.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay, chi phí công trình và các chi phí khác đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận,...

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Vốn khác: Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác)...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán.; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty đã được cơ quan thuế thanh tra kiểm tra đến năm 2017.

19. Công cụ tài chính:**Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính: (tiếp theo)

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản phải thu khách hàng.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

21 Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2019	01/01/2019
Tiền	62.345.014.743	21.760.986.060
Tiền mặt	482.472.482	722.493.227
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	61.862.542.261	21.038.492.833
Các khoản tương đương tiền	-	15.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	15.000.000.000
Cộng	62.345.014.743	36.760.986.060

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 22

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39-42)

3. Phải thu của khách hàng	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	13.604.749.397	-	12.205.075.196	-
Khách hàng trong nước	13.604.749.397	-	12.205.075.196	-
<i>Công ty cổ phần đầu tư Phương Trang</i>	2.077.721.416	-	711.782.328	-
<i>Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê</i>	4.391.276.636	-	4.391.276.636	-
<i>Liên Doanh Cty TNHH Kỹ thuật MT UPL và Cty TNHH Cơ sở hạ tầng Khilari</i>	4.338.816.585	-	4.338.816.585	-
<i>Khách hàng khác</i>	2.796.934.760	-	2.763.199.647	-
Cộng	13.604.749.397	-	12.205.075.196	-

b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

<i>Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	316.285.400	-	316.285.400	-
<i>Cty TNHH Thái Bình Dương</i>	191.059.000	-	191.059.000	-
<i>Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi</i>	57.200.000	-	-	-
Cộng	316.285.400	-	316.285.400	-

4. Trả trước cho người bán	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	43.844.650.861	-	13.502.416.947	-
Nhà cung cấp trong nước	43.844.650.861	-	13.502.416.947	-
<i>Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	30.238.551.750	-	6.324.315.850	-
<i>Công ty TNHH MTV Toàn Thanh</i>	702.700.000	-	5.752.220.000	-
<i>Công ty TNHH KT Quảng Đà</i>	5.187.798.532	-	-	-
<i>- Nhà cung cấp khác</i>	7.715.600.579	-	1.425.881.097	-
Cộng	43.844.650.861	-	13.502.416.947	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
<i>Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	30.238.551.750	-	6.324.315.850	-
Cộng	30.238.551.750	-	6.324.315.850	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	127.735.868.658	-	39.318.617.341	-
Phải thu tạm ứng CBCNV	33.639.040	-	2.907.986.500	-
Phải thu khác	127.702.229.618	-	36.410.630.841	-
Bà Trần Thanh Trúc	-	-	19.899.000.000	-
Bà Hoàng Yến Ninh (*)	95.000.000.000	-	-	-
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	580.751.631	-	580.751.631	-
Các dự án thuộc vốn ngân sách	977.620.322	-	977.620.322	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Ngọc Hồi Đà Nẵng	617.040.000	-	7.040.000	-
Thuế TNCN phải thu nhân viên	97.291.623	-	36.385.991	-
Bảo hiểm XH phải thu nhân viên	-	-	39.246.775	-
Tiền BHXH nộp thừa	-	-	3.230.841	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	30.386.705.127	-	14.780.917.391	-
Các khoản phải thu khác	42.820.915	-	86.437.890	-
Cộng	127.735.868.658	-	39.318.617.341	-
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	-	-	31.010.195	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Ngọc Hồi Đà Nẵng	617.040.000	-	7.040.000	-
Cộng	617.040.000	-	7.040.000	-

(*) Khoản góp Vốn vào hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2019/HĐHTĐT ngày 19/02/2019 giữa Bà Hoàng Yến Ninh, Ông Nguyễn Phú Đông Hà, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Các bên thỏa thuận hợp tác đầu tư góp vốn vào tài khoản của bà Hoàng Yến Ninh đã mở tại Công ty Cổ phần chứng khoán Đà Nẵng để đầu tư chứng khoán. Tại ngày kết thúc hợp đồng (26/02/2020) các bên phân chia lãi theo qui định trong hợp đồng, trong đó nếu phát sinh lợi dưới 8% hoặc lỗ thì Bà Hoàng Yến Ninh và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng vẫn được nhận 108% giá trị Vốn góp ban đầu và ông Nguyễn Phú Đông Hà cam kết bù phần thiếu hụt để trả cho các bên.

6. Hàng tồn kho	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	502.626.083.175	-	386.577.387.485	-
Thành phẩm	10.417.899.988	-	12.990.522.232	-
Cộng	513.367.560.163	-	399.891.486.717	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh:

	30/06/2019	01/01/2019
Dự án Bất động sản	502.626.083.175	386.488.428.908
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	502.626.083.175	386.488.428.908
Chi phí xây lắp	-	88.958.447
- San lấp nền Hòa Phát	-	88.958.447
Cộng	502.626.083.175	386.577.387.355

(*) Theo quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 25/04/2016 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 khu phức hợp Mornarchy; Quyết định số 07/QĐ-HĐQT.NDN ngày 11/10/2017 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Khu phức hợp Mornarchy - Đơn nguyên B với tổng mức đầu tư là 1.038.016.508.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án là 2017-2022. Hiện tại dự án đang trong giai đoạn thực hiện.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.145.112.250	-	16.000.112.250	-
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	137.737.273	-
- Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	-	15.862.374.977	-
Cộng	16.145.112.250	-	16.000.112.250	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 42)**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2019	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư tại ngày 30/06/2019	-	468.319.376	468.319.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2019	-	231.051.500	231.051.500
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	-	25.263.000	25.263.000
Số dư tại ngày 30/06/2019	-	256.314.500	256.314.500
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2019	-	71.578.500	539.897.876
Số dư tại ngày 30/06/2019	-	46.315.500	514.634.876

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

- *Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chi Thanh - Thành phố Đà Nẵng*

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VND.

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	3.651.016.954	-	-	3.651.016.954
<i>Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower</i>	<i>334.676.554</i>	-	-	<i>334.676.554</i>
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>3.316.340.400</i>	-	-	<i>3.316.340.400</i>
Giá trị hao mòn lũy kế	563.777.868	66.326.808	-	630.104.676
<i>Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>563.777.868</i>	<i>66.326.808</i>	-	<i>630.104.676</i>
Giá trị còn lại	3.087.239.086	-	66.326.808	3.020.912.278
<i>Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower</i>	<i>334.676.554</i>	-	-	<i>334.676.554</i>
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>2.752.562.532</i>	-	<i>66.326.808</i>	<i>2.686.235.724</i>
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
<i>Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu</i>	<i>16.306.498.766</i>	-	-	<i>16.306.498.766</i>
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
<i>Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
<i>Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu</i>	<i>16.306.498.766</i>	-	-	<i>16.306.498.766</i>

* Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá: 0 VND.

* Thuyết minh số liệu và giải trình khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí trả trước	30/06/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn	56.530.640	126.727.119
Chi phí công cụ dụng cụ	13.571.057	126.727.119
Chi phí bảo hiểm	42.959.583	-
Chi phí trả trước dài hạn	65.440.990.948	51.093.093.414
Chi phí công cụ dụng cụ	49.887.851	11.363.636
Chi phí môi giới Bất động sản	63.851.395.816	49.723.840.679
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1.539.707.281	1.357.889.099
Cộng	65.497.521.588	51.219.820.533

12. Phải trả người bán	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	34.176.734.204	34.176.734.204	50.557.840.096	50.557.840.096
Nhà cung cấp trong nước	34.176.734.204	34.176.734.204	50.557.840.096	50.557.840.096
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	22.494.888.001	22.494.888.001	34.699.402.117	34.699.402.117
- Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	1.191.230.000	1.191.230.000	3.966.503.000	3.966.503.000
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	3.256.130.660	3.256.130.660	3.256.130.660	3.256.130.660
- Công ty CP Kỹ thuật ENVIRO	3.645.212.326	3.645.212.326	3.645.212.326	3.645.212.326
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1.141.217.375	1.141.217.375	1.141.217.375	1.141.217.375
- Nhà cung cấp khác	2.448.055.842	2.448.055.842	3.849.374.618	3.849.374.618
Cộng	34.176.734.204	34.176.734.204	50.557.840.096	50.557.840.096
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	22.494.888.001	22.494.888.001	34.699.402.117	34.699.402.117
- Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	1.191.230.000	1.191.230.000	3.966.503.000	3.966.503.000
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	3.256.130.660	3.256.130.660	3.256.130.660	3.256.130.660
Cộng	22.494.888.001	22.494.888.001	34.699.402.117	34.699.402.117

13. Người mua trả tiền trước	30/06/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	1.358.414.057.914	957.405.436.769
Khách hàng trong nước	1.358.414.057.914	957.405.436.769
- Khách hàng trả trước khu phức hợp Monarchy - Block A	1.900.000	13.214.574
- Khách hàng trả trước khu phức hợp Monarchy - Block B	1.357.180.612.666	957.136.822.195
- Ban quản lý dự án XD các CT NT&PTNT Đà Nẵng	1.006.145.248	-
- Các đối tượng khác	225.400.000	255.400.000
Cộng	1.358.414.057.914	957.405.436.769

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2019
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.951.341.825	26.965.573.136	31.822.224.567	94.690.394
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	114.435.205	114.435.205	-
Các loại thuế khác	692.000	4.308.000	5.000.000	-
Cộng	4.952.033.825	27.084.316.341	31.941.659.772	94.690.394
b. Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	1.994.096.942	9.632.610.420	16.233.771.177	8.595.257.699
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	35.085.202	1.383.919.800	1.364.419.796	15.585.198
Cộng	2.029.182.144	11.016.530.220	17.598.190.973	8.610.842.897

15. Chi phí phải trả

	30/06/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	-	13.001.057.610
Công trình Monarchy A	-	12.933.111.818
Công trình KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm	-	67.945.792
Cộng	-	13.001.057.610

16. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	30/06/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	13.670.520.169	14.191.599.060
Cộng	13.670.520.169	14.191.599.060
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	938.181.818	826.818.189
Cộng	938.181.818	826.818.189

17. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2019	01/01/2019
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	42.533.138
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	400.000.000	630.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.459.116.927	19.160.082.252
- Phí bảo trì chung cư số 06 Nguyễn Du	728.629.352	1.222.180.607
- Phí bảo trì chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	694.823.718	723.907.354
- Phí bảo trì chung cư Monarchy A	4.371.296.385	4.373.341.811
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch BĐS	3.797.630.521	5.988.723.521
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)		30/06/2019	01/01/2019
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS		237.000.000	355.500.000
- Cổ tức phải trả		181.464.220	159.017.050
- Phải trả tạm ứng		1.565.799.839	3.263.454.689
- Các khoản phải trả khác		238.256.082	429.740.410
Cộng		14.859.116.927	19.832.615.390
b. Dài hạn			
Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Vốn Nhà Nước		1.623.119.861	1.623.119.861
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn		540.000.000	-
Cộng		2.163.119.861	1.623.119.861
18. Vốn chủ sở hữu			
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 43)			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/06/2019	01/01/2019
Ông Nguyễn Quang Trung	8,16%	39.100.000.000	39.100.000.000
Cổ đông khác	91,84%	440.223.980.000	405.223.980.000
Cổ phiếu quỹ		-	35.000.000.000
Cộng	100,00%	479.323.980.000	479.323.980.000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		06 tháng đầu năm 2019	Năm 2018
Vốn góp của chủ sở hữu		479.323.980.000	479.323.980.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>		479.323.980.000	421.369.940.000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		-	57.954.040.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>		479.323.980.000	479.323.980.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		26.659.438.800	102.386.438.000
d. Cổ tức		06 tháng đầu năm 2019	Năm 2018
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ			
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>		Chưa công bố	16,0%
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận		-	-
d. Cổ phiếu		30/06/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		47.932.398	42.136.994
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		47.932.398	47.932.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		47.932.398	47.932.398
Số lượng cổ phiếu được mua lại		-	3.500.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		-	3.500.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		47.932.398	44.432.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>		47.932.398	44.432.398
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/06/2019	01/01/2019
Quỹ đầu tư phát triển	9.838.317.468	9.838.317.468
Cộng	9.838.317.468	9.838.317.468

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Thông tin giá trị quyết toán công trình theo dõi hộ Nhà nước

Chủ đầu tư	Tên công trình	Giá trị quyết toán chưa được thanh toán đến ngày 30/06/2019
UBND TP Đà Nẵng	Hạ tầng kỹ thuật Hòa Thọ mở rộng - San nền giao thông, thoát nước	486.009.000
Tổng cộng		486.009.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
a. Doanh thu		
Doanh thu xây lắp	5.114.429.349	43.159.551.395
Doanh thu cung cấp dịch vụ	540.063.497	659.453.531
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.514.395.748	87.226.777.721
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.545.850.908
Cộng	12.168.888.594	132.591.633.555
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	52.000.000	-
Cộng	52.000.000	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần xây lắp	5.114.429.349	43.159.551.395
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	540.063.497	659.453.531
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	6.514.395.748	87.226.777.721
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	1.545.850.908
Cộng	12.168.888.594	132.591.633.555
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động xây lắp	4.764.084.410	42.296.347.846
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	218.727.747	177.001.996
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	2.854.806.662	50.914.772.184
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.514.941.818
Cộng	7.837.618.819	94.903.063.844

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.426.021.273	5.845.940.031
Lãi đầu tư chứng khoán		14.290.790.978
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.685.500.000	374.865.667
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	27.694.507.801
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.486.336	-
Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	19.645.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.823.000.000	-
Cộng	48.936.007.609	48.225.749.477
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	574.820.274	-
Lỗ đầu tư chứng khoán	-	9.660.715.820
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	486.344.050	23.063.719.518
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	216.511.932	933.472.638
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(753.598.337)	(4.152.712.245)
Phí lưu ký chứng khoán	12.099.958	102.837.033
Cộng	536.177.877	29.608.032.764
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	10.406.000	33.282.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	22.948.238	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.313.636	171.558.085
Chi phí bằng tiền khác	25.691.600	20.171.318
Cộng	103.359.474	225.011.403
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	860.392.337	632.878.674
Chi phí đồ dùng văn phòng	68.722.693	22.650.001
Chi phí khấu hao TSCĐ	329.083.283	319.178.349
Thuế, phí, lệ phí	120.539.623	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	493.484.860	337.111.553
Chi phí bằng tiền khác	640.359.230	670.576.614
Cộng	2.512.582.026	1.982.395.191
7. Thu nhập khác		
Thu thanh lý (*)	-	181.818.181
Thu phạt vi phạm hợp đồng	269.515.036	-
Thu tiền hoa hồng	10.228.036	-
Thu nhập khác	69.771.964	58.444.798
Cộng	349.515.036	240.262.979

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
7. Thu nhập khác (tiếp theo)		
<i>(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản</i>		
Thu từ thanh lý tài sản	-	181.818.181
Giá trị còn lại của tài sản	-	-
Lãi/(lỗ) từ thanh lý tài sản	-	181.818.181
	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
8. Chi phí khác		
Lãi chậm nộp BHXH	-	459.000
Chi phạt vi phạm hành chính	346.968.450	-
Chi phí khác	43.486.867	-
Cộng	390.455.317	459.000
	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	91.670.931	28.080.001
Chi phí nhân công	2.400.892.837	2.845.358.954
Chi phí khấu hao tài sản cố định	395.410.091	398.747.946
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.923.476.158	147.435.583.400
Chi phí khác bằng tiền	788.753.453	2.585.527.673
Cộng	124.600.203.470	153.293.297.974
	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.074.217.726	54.338.683.809
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(1.911.165.633)	(64.236.668)
- Các khoản điều chỉnh tăng	774.334.367	310.628.999
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	346.968.450	-
+ Chi phí không được trừ khác	427.365.917	310.628.999
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.685.500.000	374.865.667
+ Có tức được chia	2.685.500.000	374.865.667
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	48.163.052.093	54.274.447.141
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	44.695.591.124	18.877.673.491
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	3.467.460.969	35.396.773.650
4. Chuyển lỗ năm trước (*)	-	17.308.445.794
* Hoạt động kinh doanh chính	-	17.308.445.794
* Hoạt động kinh doanh bất động sản	-	-
5. Thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành sau khi chuyển lỗ (3-4)	48.163.052.093	36.966.001.347
6. Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.632.610.420	7.393.200.269
7.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh thông thường	8.939.118.226	313.845.539
7.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	693.492.194	7.079.354.730
8. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay	9.632.610.420	7.393.200.269

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	(130.861.288)	(219.608.707)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(130.861.288)	(219.608.707)
(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc chưa được thực hiện trong kỳ.		

12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
6 tháng đầu năm 2019		
VND	+100	11.499.007.007
VND	-100	(11.499.007.007)
6 tháng đầu năm 2018		
VND	+200	19.588.069.954
VND	-200	(19.588.069.954)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

12.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

12.3 Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 30 tháng 06 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	34.176.734.204	-	-	34.176.734.204
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	12.236.596.786	540.000.000	-	12.776.596.786
Cộng	46.413.330.990	540.000.000	-	46.953.330.990
Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Phải trả người bán	50.557.840.096	-	-	50.557.840.096
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	27.953.427.713	-	-	27.953.427.713
Cộng	78.511.267.809	-	-	78.511.267.809

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tiếp tục với các bên cho vay hiện tại.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 45)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 06 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	90.000.000.000	20.000.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	90.000.000.000	30.000.000.000

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan và thành viên chủ chốt

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị	
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng mới	Công ty con	Phải trả cung cấp dịch vụ	Số dư đầu kỳ	3.256.130.660	
			Phát sinh tăng	32.100.000	
			Phát sinh giảm	32.100.000	
			Số dư cuối kỳ	3.256.130.660	
Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi Trường NDN	Công ty con	Phải thu khác	Số dư đầu kỳ	31.010.195	
			Phát sinh giảm	31.010.195	
				Số dư cuối kỳ	-
		Phải trả	Số dư đầu kỳ	3.966.503.000	
			Phát sinh tăng	17.344.730.000	
		Phát sinh giảm	20.120.003.000		
		Số dư cuối kỳ	1.191.230.000		
Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hò	Công ty con	Phải thu khác	Số dư đầu kỳ	7.040.000	
			Phát sinh tăng	1.310.000.000	
			Phát sinh giảm	700.000.000	
				Số dư cuối kỳ	617.040.000
		Phải trả dịch vụ tư vấn	Số dư đầu kỳ	-	
Phát sinh tăng	57.200.000				
		Số dư cuối kỳ	57.200.000		
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Tiền gửi tài khoản chứng khoán	Số dư đầu kỳ	19.696.133	
			Phát sinh tăng	77.623.922.846	
			Phát sinh giảm	31.594.565.196	
		Số dư cuối kỳ	46.049.053.783		
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Phải trả nhà cung cấp	Số dư đầu kỳ	34.699.402.117	
			Phát sinh tăng	41.015.586.195	
			Phát sinh giảm	53.220.100.311	
		Số dư cuối kỳ	22.494.888.001		
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả nhà cung cấp	Số dư đầu kỳ	(6.324.315.850)	
			Phát sinh tăng	44.212.946.100	
			Phát sinh giảm	68.127.182.000	
		Số dư đầu kỳ	(30.238.551.750)		
+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc			06 tháng đầu năm 2019	06 tháng đầu năm 2018	
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Thù lao	237.000.000	90.000.000	
		Lương, thưởng	392.418.000	772.906.326	
Cộng			629.418.000	862.906.326	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm dịch vụ Công ty cung cấp mà chứ không dựa trên khu vực địa lý. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2019**

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh Bất động sản, Bộ phận kinh doanh xây lắp và Bộ phận kinh doanh khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	5.114.429.349	4.764.084.410	350.344.939
Kinh doanh dịch vụ khác	540.063.497	218.727.747	321.335.750
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	6.514.395.748	2.854.806.662	3.659.589.086
Cộng	12.168.888.594	7.837.618.819	4.331.269.775

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2018

Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh nước sạch, Bộ phận kinh doanh Bất động sản, Bộ phận kinh doanh xây lắp và Bộ phận kinh doanh khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	43.159.551.395	42.296.347.846	863.203.549
Kinh doanh dịch vụ	659.453.531	177.001.996	482.451.535
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	87.226.777.721	50.914.772.184	36.312.005.537
Hoạt động bán hàng	1.545.850.908	1.514.941.818	30.909.090
Cộng	132.591.633.555	94.903.063.844	37.688.569.711

5. Thông tin so sánh

Số liệu đầu kỳ trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019 được lấy theo báo cáo tài chính của đơn vị đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng.

6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 08 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Yến Ninh

Lê Thị Thúy Vân

Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính**a. Chứng khoán kinh doanh**

	01/01/2019					
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	31.498.033.001	31.717.950.880	486.380.453	192.003	185.280	36.403
Công ty CPĐT TM BĐS An Dương Tháo Điện (HAR)	-	19.440	-	-	19.440	-
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	10.240	-	-	10.240	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBB)	192.003	167.200	24.803	192.003	155.600	36.403
Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong (TPB)	8.423.416.200	8.066.050.000	357.366.200	-	-	-
Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR)	9.969.246.473	10.628.604.000	-	-	-	-
Tổng Công ty Máy động lực và máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP (VEA)	6.695.327.950	6.681.600.000	13.727.950	-	-	-
Tổng Công ty khí Việt Nam - CTCP (GAS)	2.845.261.500	2.730.000.000	115.261.500	-	-	-
Công ty Cổ phần Gemadept (GMD)	1.558.083.625	1.560.000.000	-	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu khí (PVD)	2.006.505.250	2.051.500.000	-	-	-	-
Cộng	31.498.033.001	31.717.950.880	486.380.453	192.003	185.280	36.403

a2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

- + Cổ phiếu Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong (TPB): tăng do mua thêm 353.000 cổ phiếu với giá mua là 23.862 VND và chi phí mua là 8.432.416.200 VND.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR): tăng do mua thêm 173.670 cổ phiếu với giá mua là 57.403 VND và chi phí mua là 9.969.246.473 VND.
- + Cổ phiếu Tổng Công ty Máy động lực và máy nông nghiệp Việt Nam - CTCP (VEA): tăng do mua thêm 116.000 cổ phiếu với giá mua là 57.718 VND và chi phí mua là 6.695.327.950 VND.
- + Cổ phiếu Tổng Công ty khí Việt Nam - CTCP (GAS): tăng do mua thêm 28.000 cổ phiếu với giá mua 101.616 VND và chi phí mua là 2.845.261.500 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Gemadept (GMD) : tăng do mua thêm 60.000 cổ phiếu với giá mua 25.968 VND và chi phí mua là 1.558.083.625 VND.
- + Cổ phiếu Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu khí (PVD): tăng do mua thêm 110.000 cổ phiếu với giá mua 18.241 VND và chi phí mua là 2.006.505.250 VND.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/06/2019 của các cổ phiếu trên tại các sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	996.544.033.424	996.544.033.424	882.642.356.020	882.642.356.020
- Tiền gửi có kỳ hạn	996.544.033.424	996.544.033.424	882.642.356.020	882.642.356.020
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	523.733.424.658	523.733.424.658	266.413.754.339	266.413.754.339
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng	462.810.608.766	462.810.608.766	616.228.601.681	616.228.601.681
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đà Nẵng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Đà Nẵng	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
b2. Dài hạn	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Trái phiếu	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	1.056.544.033.424	1.056.544.033.424	942.642.356.020	942.642.356.020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2019		01/01/2019			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	91.500.000.000	(186.956.268)	99.111.441.736	91.500.000.000	(940.554.605)	95.263.394.608
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	90.000.000.000	-	97.798.398.004	90.000.000.000	-	94.703.949.213
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	1.500.000.000	(186.956.268)	1.313.043.732	1.500.000.000	(940.554.605)	559.445.395
- Đầu tư vào đơn vị khác	16.173.852.330	(216.511.932)	20.720.125.000	12.173.852.330	-	20.206.300.000
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	5.646.511.932	(216.511.932)	5.430.000.000	5.646.511.932	-	7.278.000.000
Công ty CP Xây lắp Phát Triển Nhà Đà Nẵng	6.527.340.398	-	11.290.125.000	6.527.340.398	-	12.928.300.000
Công ty CP Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-	-
Cộng	107.673.852.330	(403.468.200)	218.943.008.472	103.673.852.330	(940.554.605)	115.469.694.608

- Tình hình hoạt động của công ty con, công ty liên doanh, liên kết và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong kỳ:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401756767 đăng ký lần đầu ngày 04 tháng 02 năm 2016, thay đổi lần thứ 2 ngày 20 tháng 08 năm 2018 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN là 90.000.000.000 VND, tương đương 90% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động 6 tháng đầu năm 2019: Công ty kinh doanh có lãi.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 06 năm 2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 09 tháng 12 năm 2016 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Công ty đăng ký đầu tư trực tiếp vào Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 1.500.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ và đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN tương ứng tỷ lệ 81%. Tình hình hoạt động 6 tháng đầu năm 2019: Công ty kinh doanh thua lỗ. Số lỗ lũy kế đến 30/06/2019: 1.869.562.685 VND.

Giá trị hợp lý tại ngày 30/06/2019 và 31/12/2018 của các khoản đầu tư vào Công ty con do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2019 của các Công ty trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của Công ty này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30/06/2019; Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường của cổ phiếu của Công ty này trên hệ thống tại ngày 30/06/2019.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2019 của các công ty được đầu tư.

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi Trường NDN và Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng tại ngày 01/01/2019 được trình bày lại cho nhất quán với kỳ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. 18. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	421.369.940.000	5.609.600	(21.258.785.340)	9.838.317.468	131.566.463.342	541.521.545.070
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(17.756.434.760)	-	-	(17.756.434.760)
Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	86.785.469.235	86.785.469.235
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(11.073.000.000)	(11.073.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	57.954.040.000	-	-	-	(57.954.040.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(44.432.398.000)	(44.432.398.000)
Số dư tại ngày 31/12/2018	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	104.892.494.577	555.045.181.545
Số dư tại ngày 01/01/2019	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	104.892.494.577	555.045.181.545
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	39.015.220.100	-	-	39.015.220.100
Thặng dư vốn từ phát hành cổ phiếu quỹ	-	17.316.315.660	-	-	-	17.316.315.660
Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	40.572.468.594	40.572.468.594
Chia cổ tức bằng tiền của năm 2018	-	-	-	-	(26.659.438.800)	(26.659.438.800)
Số dư tại ngày 31/12/2018	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	118.805.524.371	625.289.747.099

