

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3872213 Fax: 0236.3872213
5. Người công bố thông tin: Ông Lương Thanh Viên, chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính quý 4 năm 2019 được lập ngày 15/01/2020 bao gồm:

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

6.2. Nội dung giải trình: chênh lệch >10% LNST so với cùng kì năm ngoái

Tình hình sản xuất kinh doanh quý 4 năm 2019 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với quý 4 năm 2018 như sau:

STT	Chi Tiêu	Quý 4/2019	Quý 4/2018	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Tổng Doanh thu	29.551.961.418	27.157.130.803	9%
2	Tổng Chi phí	10.391.135.158	18.497.936.628	- 44%
3	Lợi nhuận trước thuế	19.160.826.260	8.659.194.175	121%
4	Lợi nhuận sau thuế	15.940.549.554	7.362.222.962	117%

Giải trình:

Lợi nhuận Quý 4/2019 tăng so với Quý 4/2018 là do: Tổng Doanh thu tăng (chủ yếu từ Doanh thu hoạt động tài chính) nhưng chi phí giảm nhiều so với cùng kì năm trước.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



Lương Thanh Viên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV/2019

Từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/12/2019

TỔNG HỢP CTY MẸ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Từ ngày 01/10/2019 đến ngày 30/12/2019

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Đăng ký thay đổi lần 08 ngày 07 tháng 08 năm 2018. Tăng vốn điều lệ lên 479.323.980.000 đồng.

Đơn vị phụ thuộc

1. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/05/2010, mã số đăng ký 0400101323-021, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn giám sát công trình xây dựng
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Tư vấn đo đạc bản đồ

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - TP.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Võ Tín

2. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30/06/2011, mã số đăng ký 0400101323-024, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh giao dịch bất động sản, quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

Công ty con

1. Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN được Sở kế hoạch Đầu tư thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767 cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 02 năm 2016; thay đổi lần 2 vào ngày 20/08/2018

Văn phòng công ty tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng tương đương 10.000.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

2. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Kon Tum thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, cấp lần đầu vào ngày 08 tháng 06 năm 2016

Văn phòng công ty tại: Số nhà 323, Đường Nguyễn Sinh Sắc, Thị Trấn, Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng tương đương 1.500.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.
- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, 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.
- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.
- Tái chế phế liệu, thu gom rác thải độc hại và không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.
- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại. Quản lý dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư. Xử lý môi trường.

Mã chứng khoán niêm yết:

NDN

Trụ sở chính: 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 báo cáo tài chính đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	10/02/2015
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015
Bà	Mai Thị Thi	Thành viên	21/07/2016
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015
Ông	Trần Viết Em	Thành viên	10/02/2015
Bà	Nguyễn Thị Kiều Giang	Thành viên	20/05/2017

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	27/04/2013
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	27/04/2013
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Kế toán trưởng	

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 8 ngày 07/08/2018, vốn điều lệ 479.323.980.000 đồng tương đương 47.932.398 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2019 là 479.323.980.000 đồng.

- Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2019: 47.932.398 Cổ phiếu

4. 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 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019. 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 chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hệ thống kế toán đã đăng ký với Bộ Tài Chính đã được tuân theo. 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.

5. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4.2019

Tại ngày 31/12/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,960,551,373,417	1,386,477,003,144
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6,127,688,552	36,760,986,060
1. Tiền	111		6,127,688,552	21,760,986,060
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1,048,245,705,900	882,642,511,620
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	107,586,969,163	192,003
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.2a	(9,430,866,551)	(36,403)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	950,089,603,288	882,642,356,020
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		148,338,548,291	65,026,109,484
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	12,672,500,746	12,205,075,196
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5,645,330,968	13,502,416,947
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	130,020,716,577	39,318,617,341
IV. Hàng tồn kho	140		733,321,815,905	399,891,486,717
1. Hàng tồn kho	141	V.6	733,321,815,905	399,891,486,717
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		24,517,614,769	2,155,909,263
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	98,872,981	126,727,119
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		19,948,329,092	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4,470,412,696	2,029,182,144
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		167,987,673,891	256,609,323,723
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		6,307,674,445	6,956,603,112
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5,818,302,569	6,416,705,236
- Nguyên giá	222		8,985,819,997	8,985,819,997
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,167,517,428)	(2,569,114,761)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	489,371,876	539,897,876
- Nguyên giá	228		770,949,376	770,949,376
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(281,577,500)	(231,051,500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	19,261,084,236	19,393,737,852
- Nguyên giá	231		19,957,515,720	19,957,515,720
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(696,431,484)	(563,777,868)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		16,145,112,250	16,000,112,250
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	16,145,112,250	16,000,112,250
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2c	59,726,639,690	162,733,297,725
1. Đầu tư vào công ty con	251		36,500,000,000	91,500,000,000
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		(2,947,212,640)	(940,554,605)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		10,000,000,000	60,000,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		66,547,163,270	51,525,572,784
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	65,811,442,132	51,093,093,414
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		735,721,138	432,479,370
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,128,539,047,308	1,643,086,326,867

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4.2019

Tại ngày 31/12/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1,471,688,340,627	1,088,041,145,322
I. Nợ ngắn hạn	310		1,468,591,584,402	1,085,591,207,272
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	38,467,100,875	50,557,840,096
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	1,387,034,483,983	957,405,436,769
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		294,350,514	4,952,033,825
4. Phải trả người lao động	314	V.14	607,170,500	723,490,421
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	1,215,369,983	13,001,057,610
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	8,524,130,608	14,191,599,060
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	9,285,093,838	19,832,615,390
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	23,163,884,101	24,927,134,101
II. Nợ dài hạn	330		3,096,756,225	2,449,938,050
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	783,636,364	826,818,189
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	2,313,119,861	1,623,119,861
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		656,850,706,681	555,045,181,545
I. Vốn chủ sở hữu	410		656,850,706,681	555,045,181,545
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		479,323,980,000	479,323,980,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		479,323,980,000	479,323,980,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		150,366,483,953	104,892,494,577
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		78,233,055,777	18,107,025,342
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		72,133,428,176	86,785,469,235
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,128,539,047,308	1,643,086,326,867

Người lập



Hoàng Yến Ninh

Kế toán trưởng



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 04.2019

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,246,148,273	6,055,927,956	20,511,012,844	152,089,066,925
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		4,246,148,273	6,055,927,956	20,511,012,844	152,089,066,925
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2,084,374,154	2,130,709,636	13,559,043,156	110,109,329,773
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		2,161,774,119	3,925,218,320	6,951,969,688	41,979,737,152
(20 = 10 - 11)						
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	25,295,722,505	20,795,746,690	101,068,038,246	102,462,447,749
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7,339,935,866	12,804,499,409	16,754,025,006	33,889,983,806
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	574,820,274	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	(299,129,194)	142,455,206	(290,578,522)	460,194,506
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1,252,350,171	1,309,333,104	4,718,251,579	3,885,312,612
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		19,164,339,781	10,464,677,291	86,838,309,871	106,206,693,977
(30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)						
11. Thu nhập khác	31	VI.7	10,090,640	305,456,157	999,845,233	1,022,991,862
12. Chi phí khác	32	VI.8	13,604,161	2,110,939,273	(508,195,471)	2,924,544,180
13. Lợi nhuận khác	40		(3,513,521)	(1,805,483,116)	1,508,040,704	(1,901,552,318)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19,160,826,260	8,659,194,175	88,346,350,575	104,305,141,659
(50 = 30 + 40)						
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3,210,494,877	1,876,392,682	16,516,164,167	17,952,151,794
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		9,781,829	(579,421,469)	(303,241,768)	(432,479,370)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15,940,549,554	7,362,222,962	72,133,428,176	86,785,469,235
(60 = 50 - 51 - 52)						
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		333	166	1,505	1,953.20

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc





Hoàng Yên Ninh

Nguyễn Đình Minh Huy

Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 4.2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mã số	Chỉ Tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác		643,848,156,044	1,740,349,733,274
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ		(663,029,083,450)	(811,225,756,045)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(5,092,966,200)	(4,959,711,681)
04	Tiền chi trả lãi vay		(845,905,642)	-
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(17,922,416,009)	(15,905,376,732)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		135,072,677,021	185,113,332,873
07	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(161,757,833,861)	(294,556,406,215)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD		(69,727,372,097)	798,815,815,474
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(75,000,000)
22	Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác		-	359,090,907
23	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác		(1,379,346,828,219)	(1,008,942,356,020)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1,379,791,540,950	203,300,000,000
25	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		(4,000,000,000)	(8,588,843,200)
26	Tiền thu hồi vốn đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	66,640,950,000
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia		23,244,282,108	28,773,830,908
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		19,688,994,839	(718,532,327,405)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH		44,934,740,000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(84,624,240)	(17,756,434,760)
33	Tiền thu từ đi vay		90,000,000,000	20,000,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(90,000,000,000)	(30,000,000,000)
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(25,445,036,010)	(44,445,218,050)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		19,405,079,750	(72,201,652,810)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		(30,633,297,508)	8,081,835,259
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		36,760,986,060	28,679,150,801
61	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		6,127,688,552	36,760,986,060

Người lập biểu



Hoàng Yến Ninh

Kế toán trưởng



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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.

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- 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;
- Sàn 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 đối với hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Công ty thường kéo dài trên 12 tháng.

Các hoạt động khác chu kỳ kinh doanh thường kéo dài dưới 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến tích cực cùng với việc tập trung nghiên cứu đầu tư vào các cổ phiếu có khả năng sinh lợi cao làm cho lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán tăng mạnh.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty con

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	-	82,8%	-	92,0%
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	77,8%	77,8%	-	77,8%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	10,0%	80,1%	10,0%	89,0%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
1. Trung tâm Tư vấn Thiết kế Xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
2. Sàn Giao dịch Bất động sản NDN– Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 38 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 44 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định 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 dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng 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.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với 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 với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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 trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

Chi phí môi giới bất động sản

Chi phí môi giới bất động sản khi phát sinh sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động bất động sản được xác định tiêu thụ trong năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê.

Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, 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.

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

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. 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”.

14. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế, môi giới bất động sản

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là công trình do Công ty là chủ đầu tư

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- 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.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

17. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc gi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động bất động sản đầu tư gồm có chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT...

18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến 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 chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

20. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi

vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

22. Báo cáo theo bộ phận

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

23. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	745,107,414	722,493,227
Tiền gửi ngân hàng	5,382,581,138	21,038,492,833
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	-	15,000,000,000
Cộng	<u>6,127,688,552</u>	<u>36,760,986,060</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho Quý 4/2019 từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối quý		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	▼ 106,456,475,910	99,029,033,080	9,430,866,551	192,003	185,280	36,403
Công ty CPĐT TM BDS An Dương Tháo Điện (HAR)	-	19,440	-	-	19,440	-
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	10,240	-	-	10,240	-
Công ty Cổ phần FPT (FPT)	34,382,806,301	34,936,858,000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR)	13,494,188,967	8,091,524,000	5,402,664,967	-	-	-
Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM)	8,941,992,900	8,854,000,000	87,992,900	-	-	-
Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB)	3,302,652,061	2,843,555,000	459,097,061	-	-	-
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR)	11,001,786,020	7,520,700,000	3,481,086,020	-	-	-
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ)	35,332,857,658	36,782,200,000	-	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu khí (PVD)	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (MIBB)	192,003	166,400	25,603	192,003	155,600	36,403
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	1,130,493,200	1,159,100,000	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	107,586,969,110	100,188,133,080	9,430,866,551	192,003	185,280	36,403

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2019 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).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	36,403	970,422,785
Trích lập dự phòng	10,852,768,770	23,071,478,921
Hoàn nhập dự phòng	(1,421,938,622)	(24,041,865,303)
Số cuối kỳ	9,430,866,551	36,403

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	950,089,603,288	990,808,535,341	892,642,356,020	892,642,356,020
Tiền gửi có kỳ hạn	940,089,603,288	980,808,535,341	882,642,356,020	882,642,356,020
Trái phiếu	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Dài hạn	10,000,000,000	10,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn	10,000,000,000	10,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000
Cộng	960,089,603,288	1,000,808,535,341	942,642,356,020	942,642,356,020

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn gồm:

- Tiền gửi kỳ hạn 24 tháng (26/11/2018 đến 26/11/2020) tại Ngân hàng VIB – CN Đà Nẵng số tiền 10.000.000.000 đồng, lãi suất tiền gửi 7,3%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)
 Cho Quý 4/2019 từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

2c. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối quý		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	36,500,000,000	41,124,691,181	(300,700,708)	91,500,000,000	92,683,689,019	(940,554,605)
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	35,000,000,000	39,925,391,889	-	90,000,000,000	92,124,243,624	-
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	1,500,000,000	1,199,299,292	(300,700,708)	1,500,000,000	559,445,395	(940,554,605)
Đầu tư dài hạn khác	16,173,852,330	13,803,100,000	(2,646,511,932)	12,173,852,330	61,060,300,000	-
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	5,646,511,932	3,000,000,000	(2,646,511,932)	5,646,511,932	48,132,000,000	-
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6,527,340,398	10,803,100,000	-	6,527,340,398	12,928,300,000	-
Công ty CP Việt Nam Equity	4,000,000,000	-	-	-	-	-
Cộng	52,673,852,330	54,927,791,181	(2,947,212,640)	103,673,852,330	153,743,989,019	(940,554,605)

Giá trị hợp lý 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của các công ty trên.

Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá đóng cửa) của cổ phiếu của Công ty này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2019; Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá bình quân) của cổ phiếu của Công ty này trên hệ thống tại ngày 31/12/2019.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của các công ty được đầu tư.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	940,554,605	12,537,299
Trích lập dự phòng	3,504,177,746	969,044,994
Hoàn nhập dự phòng		(41,027,688)
Giảm khác	(1,497,519,711)	-
Số cuối quý	2,947,212,640	940,554,605

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	57,200,000	316,285,400
- Công ty CP C/Nghệ Nước và Môi trường NDN	-	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	316,285,400
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	57,200,000	-
Phải thu các khách hàng khác	12,615,300,746	11,888,789,796
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	4,118,424,268	2,122,254,840
+ Các khách hàng khác	4,118,424,268	2,122,254,840
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	8,477,829,598	9,575,475,956
+ Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng quận Cẩm Lệ	97,071,300	-
+ Ban quản lý dự án XD các CT NT&PTNT ĐN	1,911,760,246	-
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	-	4,338,816,585
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	2,077,721,416	711,782,328
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	4,391,276,636	4,391,276,636
+ Các đối tượng phải thu khác	-	133,600,407
- Các khách hàng khác	19,046,880	191,059,000
Cộng	12,672,500,746	12,205,075,196

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trả trước cho người bán khác	5,645,330,968	13,502,416,947
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	6,324,315,850
- Công ty CP XD và DV Cơ điện Việt Ngày Mai	-	359,128,000
- Công ty TNHH Tư vấn và XD Tín Trường Thành	-	201,973,400
- Công ty TNHH MTV Bếp Ga Thành Tín	1,731,048,840	-
- Công ty TNHH MTV Toàn Thanh	-	5,752,220,000
- LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + CT tập đoàn xây lắp số 1-Petrolimex	2,983,812,000	-
- Công ty TNHH Tín Đạt	214,500,000	-
- Công ty TNHH Truyền Thiên Vương	98,975,000	-
- Các đối tượng người bán khác	616,995,128	864,779,697
Cộng	5,645,330,968	13,502,416,947

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	10,580,000,000	-	38,050,195	-
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	9,000,000,000	-	31,010,195	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	1,580,000,000	-	7,040,000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	119,440,716,577	-	36,372,580,646	-
- CTy CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	27,555,000	-	-	-
- 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 (*)	600,753,255	-	580,751,631	-
- Các dự án thuộc vốn Ngân sách	977,762,322	-	977,620,322	-
- Thu nhân viên về thuế TNCN	-	-	36,385,991	-
- Thu nhân viên về BHXH	-	-	39,246,775	-
- Tiền BHXH nộp thừa	-	-	3,230,841	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	22,803,967,085	-	14,780,917,391	-
- Các đối tượng phải thu khác	30,678,915	-	55,427,695	-
Tạm ứng CBCNV	-	-	2,907,986,500	-
Cộng	130,020,716,577	-	39,318,617,341	-

(*) Là các khoản chi phí theo dõi hộ UBND thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao thông trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các dự án này được UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty quản lý, theo dõi,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho Quý 4/2019 từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

lập kế hoạch đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi các dự án hoàn thành.

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323,577,000	-	323,577,130	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	722,450,920,735	-	386,577,387,355	-
Thành phẩm bất động sản	10,547,318,170	-	12,990,522,232	-
Cộng	733,321,815,905	-	399,891,486,717	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh tại ngày 31/12/2019:

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	722,450,920,735	386,488,428,908
- Khu phức hợp Monarchy - Block B	722,450,920,735	386,488,428,908
Chi phí xây lắp	-	88,958,447
- Ngọc Hồi	-	88,958,447
Cộng	722,450,920,735	386,577,387,355

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	98,872,981	126,727,119
Cộng	<u>98,872,981</u>	<u>126,727,119</u>

Tình hình biến động trong năm:

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	126,727,119	33,978,624
Tăng trong kỳ	166,279,575	206,108,317
Phân bổ trong kỳ	(194,133,713)	(113,359,822)
Số dư cuối kỳ	<u>98,872,981</u>	<u>126,727,119</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	-	11,363,636
Chi phí môi giới bất động sản	64,453,553,033	49,723,840,679
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1,357,889,099	1,357,889,099
Cộng	<u>65,811,442,132</u>	<u>51,093,093,414</u>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	51,093,093,414	323,577,130
Tăng trong kỳ	14,718,348,718	51,093,093,414
Phân bổ trong kỳ		(323,577,130)
Số dư cuối kỳ	<u>65,811,442,132</u>	<u>51,093,093,414</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	4,640,619,269	74,481,818	4,035,400,000	235,318,909	8,985,819,997
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối năm	4,640,619,269	74,481,818	4,035,400,000	235,318,909	8,985,819,997
<i>Trong đó:</i>					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	34,427,273	-	199,918,909	234,346,182
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	788,905,280	71,143,931	1,479,646,651	229,418,899	2,569,114,761
Khấu hao trong năm	185,624,771	3,337,887	403,540,000	5,900,010	598,402,668
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối năm	974,530,051	74,481,818	1,883,186,651	235,318,909	3,167,517,428
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	3,851,713,989	3,337,887	2,555,753,349	5,900,010	6,416,705,236
Số cuối năm	3,666,089,218	-	2,152,213,349	-	5,818,302,569

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	468,319,376	302,630,000	770,949,376
Mua trong năm	-	-	-
Số cuối kỳ	468,319,376	302,630,000	770,949,376
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50,000,000	50,000,000
- Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	231,051,500	231,051,500
Khấu hao trong năm	-	50,526,000	50,526,000
Số cuối kỳ	-	281,577,500	281,577,500
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	468,319,376	71,578,500	539,897,876
Số cuối năm	468,319,376	21,052,500	489,371,876

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2019 hiện có:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Lapaz Tower	468.319.376	-	468.319.376
Cộng	468.319.376	-	468.319.376

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	16,641,175,320	3,316,340,401	19,957,515,720
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	16,641,175,320	3,316,340,401	19,957,515,720
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết			
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	563,777,868	563,777,868
Khấu hao trong năm	-	132,653,616	132,653,616
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	696,431,484	696,431,484
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	16,641,175,320	2,752,562,532	19,393,737,852
Số cuối kỳ	16,306,498,766	2,619,908,917	19,261,084,236

Danh mục Bất động sản hiện Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2019:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tổng thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lữ	16,306,498,766	-	16,306,498,766
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334,676,554	-	334,676,554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3,316,340,401	696,431,484	2,619,908,917
Cộng	19,957,515,721	696,431,484	19,261,084,236

11. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	16,000,112,250	145,000,000	-	16,145,112,250
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137,737,273	-	-	137,737,273
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15,862,374,977	145,000,000	-	16,007,374,977
Cộng	16,000,112,250	145,000,000	-	16,145,112,250

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	17,217,953,400	41,922,035,777
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	17,217,953,400	34,699,402,117
- Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	-	3,966,503,000
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	3,256,130,660
Phải trả các người bán khác	21,249,147,475	8,635,804,319
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	1,779,711,396	3,645,212,326
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1,141,217,375	1,141,217,375
- Công ty TNHH MTV Nguyễn Hoàng Phúc	890,205,410	890,205,410
- Cty TNHH MTV XD và TM Đak Pơ	220,892,709	452,433,369
- Công ty TNHH MTV Gỗ Mộc Thái	1,197,739,170	-
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	3,840,786,100	-
- Công ty CP Anyhotel Việt Nam	409,849,040	-
- Công ty CP TM DV Đất Mới	9,634,887,349	-
- Các đối tượng người bán khác	2,133,858,926	2,506,735,839
Cộng	38,467,100,875	50,557,840,096

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
- 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	1,386,801,169,438	957,136,822,195
- Các khách hàng khác	231,414,545	255,400,000
Cộng	1,387,034,483,983	957,405,436,769

14. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	607,170,500	723,490,421
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>607,170,500</u>	<u>723,490,421</u>

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công trình Monarchy A	-	12,933,111,818
Công trình KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm	-	67,945,792
Trích trước CP phải trả Sàn GDBĐS NDN	1,215,369,983	-
Số dư cuối năm	<u>1,215,369,983</u>	<u>13,001,057,610</u>

16. Doanh thu chưa thực hiện

a. Ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	8,524,130,608	14,191,599,060
Cộng	<u>8,524,130,608</u>	<u>14,191,599,060</u>

b. Dài hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	783,636,364	826,818,189
Cộng	<u>783,636,364</u>	<u>826,818,189</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Cho Quý 4/2019 từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	-	42,533,138
Phải trả các đối tượng khác	9,285,093,838	19,790,082,252
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	476,112,696	1,222,180,607
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	-	723,907,354
- Phí bảo trì Chung cư Monarchy A	4,403,075,385	4,373,341,811
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch BĐS	10,242,873	5,988,723,521
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	2,644,216,810	2,644,216,810
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	630,000,000
- Phải trả cho Khách hàng sau khi TLHD	742,210,000	-
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	237,000,000	355,500,000
- Phải trả thuế TNCN	20,000,000	-
- Cổ tức phải trả	181,464,220	159,017,050
- Tạm ứng (Dư có)	408,266,294	3,263,454,689
- Các đối tượng phải trả khác	162,505,560	429,740,410
Cộng	<u>9,285,093,838</u>	<u>19,832,615,390</u>

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty CP Đầu tư Kinh doanh vốn Nhà	1,623,119,861	1,623,119,861
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	690,000,000	-
Cộng	<u>2,313,119,861</u>	<u>1,623,119,861</u>

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	11,556,047,247	-	1,329,200,000	10,226,847,247
Quỹ phúc lợi	7,377,086,854	-	434,050,000	6,943,036,854
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5,994,000,000	-	-	5,994,000,000
Cộng	<u>24,927,134,101</u>	<u>-</u>	<u>1,763,250,000</u>	<u>23,163,884,101</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)
 Cho Quý 4/2019 từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	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 trong 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 cuối kỳ trước	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 đầu năm nay	479,323,980,000	5,609,600	(39,015,220,100)	9,838,317,468	104,892,494,577	555,045,181,545
Bán cổ phiếu quỹ	-	17,316,315,660	39,015,220,100	-	-	56,331,535,760
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	72,133,428,176	72,133,428,176
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(26,659,438,800)	(26,659,438,800)
Số dư cuối kỳ này	479,323,980,000	17,321,925,260	-	9,838,317,468	150,366,483,953	656,850,706,681

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối quý	Số đầu năm
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	479.323.980.000	479.323.980.000
Cộng	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

	Kỳ này	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	479.323.980.000	421.369.940.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	57.954.040.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	479.323.980.000	479.323.980.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	102.386.438.000

d. Cổ phiếu

	Số cuối quý	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	47.932.398	47.932.398
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.932.398	47.932.398
- Cổ phiếu thường	47.932.398	47.932.398
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	3.500.000
- Cổ phiếu thường	-	3.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	47.932.398	44.432.398
- Cổ phiếu thường	47.932.398	44.432.398
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm này	Năm trước
Doanh thu xây lắp	9,776,343,435	49,790,494,845
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,220,273,661	1,269,586,062
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6,514,395,748	99,483,135,110
Doanh thu bán hàng hóa	-	1,545,850,908
Cộng	20,511,012,844	152,089,066,925

2. Giá vốn hàng bán

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	7,859,453,383	48,729,695,211
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,844,783,111	99,124,335
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2,854,806,662	59,765,568,409
Giá vốn hàng hóa đã bán	-	1,514,941,818
Cộng	13,559,043,156	110,109,329,773

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm này	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	85,265,236,117	33,621,423,219
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6,735,500,000	7,362,909,000
Lãi đầu tư chứng khoán	7,949,397,636	33,096,428,482
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	27,694,507,801
Doanh thu tài chính khác	17,904,493	19,645,000
Lãi từ đầu tư trái phiếu	1,100,000,000	667,534,247
Cộng	101,068,038,246	102,462,447,749

4. Chi phí tài chính

	Năm này	Năm trước
Lỗ đầu tư chứng khoán	4,470,631,181	33,801,251,905
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	10,852,768,770	23,071,478,921
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2,006,658,035	969,044,994
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(1,421,938,622)	(24,082,892,991)
Phí lưu ký, bán chứng khoán	271,085,368	131,100,977
Lãi vay	574,820,274	-
Cộng	16,754,025,006	33,889,983,806

5. Chi phí bán hàng

	Năm này	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	(585,603,022)	48,633,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	295,024,500	383,331,516
Chi phí bằng tiền khác	-	28,229,990
Cộng	(290,578,522)	460,194,506

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm này	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1,879,806,663	1,245,252,410
Chi phí đồ dùng văn phòng	93,797,905	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	648,928,667	664,499,192
Thuế, phí lệ phí	119,411,020	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	772,345,778	553,261,871
Chi phí bằng tiền khác	1,203,961,546	1,422,299,139
Cộng	4,718,251,579	3,885,312,612

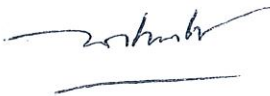
7. Thu nhập khác

	Năm này	Năm trước
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	359,090,907
Thu bồi thường hợp đồng	300,000,000	274,468,000
Thu nhập khác	699,845,233	389,432,955
Cộng	999,845,233	1,022,991,862

8. Chi phí khác

	Năm này	Năm trước
Hoàn trả tiền phạt thuế của năm trước	(1,027,883,925)	-
Chi phí khác	80,688,454	235,473,192
Truy thu thuế GTGT		813,145,907
Phạt vi phạm hành chính	439,000,000	1,875,925,081
Cộng	(508,195,471)	2,924,544,180

TP. Đà Nẵng, ngày 15 tháng 01 năm 2020



HOÀNG YẾN NINH
 Người lập biểu



NGUYỄN ĐÌNH MINH HUY
 Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG
 Tổng Giám đốc