

Số: 104/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019

“V/v: Giải trình BCTC hợp nhất quý 3.2019”

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: 02363.3872213 Fax: 02363.3872213
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 hợp nhất quý 3 năm 2019 được lập ngày 19/10/2019 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 hợp nhất quý 3 năm 2019 của NDN có sự biến động lợi nhuận so với quý 3 năm 2018 như sau:

STT	Chỉ Tiêu	Quý 3/2019	Quý 3/2018	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Lợi nhuận trước thuế	19.754.273.885	44.302.216.470	-56%
2	Lợi nhuận sau thuế	15.411.137.926	34.662.600.978	-55%

Lợi nhuận Quý 3/2019 giảm so với Quý 3/2018 là do:

1. Kinh doanh Bất động sản chưa có Doanh thu
2. Chi phí hoạt động tài chính tăng so với cùng kỳ năm ngoái.
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 HỢP NHẤT

Quý III/2019

Từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho gia đoạn từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng 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, 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.

Vốn điều lệ tính đến ngày 30/09/2019: 479.323.980.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 30/09/2019: 479.323.980.000 đồng

Số cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 30/09/2019: 47.932.398 cổ phiếu

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết		
				Tỷ lệ sở hữu	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	223 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kà, 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%

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 872 213

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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019

- Fax : (+84) 0236 – 3 872 213
- Website : www.ndn.com.vn

2. 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;
- 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 bur chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

3.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn 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	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015	
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016	

3.2 Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015	
Ông Trần Việt Em	Thành viên	10/02/2015	
Bà Nguyễn Thị Kiều Giàng	Thành viên	20/05/2017	

3.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	28/04/2016	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2013	
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2016	15/06/2018
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc	01/11/2016	31/07/2018

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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017	20/10/2018
Bà Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng	22/10/2018	

4. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc

5. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động hợp nhất và tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày 30/09/2019 cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019

8. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời kỳ từ ngày 01/07/2019 đến ngày 30/09/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN QUANG TRUNG
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.950.688.494.155	1.470.387.464.861
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	8.941.827.514	41.300.589.552
111	1. Tiền		8.941.827.514	26.300.589.552
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	15.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2	1.145.776.560.624	926.099.552.716
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	93.962.005.543	192.003
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(3.703.350.123)	(36.403)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	1.055.517.905.204	926.099.397.116
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		157.040.129.595	95.352.447.916
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	14.024.166.927	16.201.699.230
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	20.182.390.089	13.615.441.406
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	122.842.392.680	65.535.307.280
137	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(8.820.101)	-
140	IV. Hàng tồn kho		618.478.887.209	401.684.234.670
141	1. Hàng tồn kho	V.6	618.478.887.209	401.684.234.670
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		20.451.089.213	5.950.640.007
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	211.822.273	151.929.386
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		12.879.896.723	3.769.528.477
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	7.359.370.217	2.029.182.144
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		196.787.934.251	230.756.599.102
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		45.055.762.573	46.642.287.465
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	44.528.124.952	46.061.626.947
222	- Nguyên giá		48.781.456.910	49.192.918.812
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.253.331.958)	(3.131.291.865)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	527.637.621	580.660.518
228	- Nguyên giá		846.591.376	846.591.376
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(318.953.755)	(265.930.858)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	44.491.399.640	44.590.889.852
231	- Nguyên giá		45.154.667.720	45.154.667.720
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(663.268.080)	(563.777.868)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		16.145.112.250	16.000.112.250
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	16.145.112.250	16.000.112.250
250	V. Đầu tư tại chính dài hạn		24.463.340.398	72.173.852.330
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	16.173.852.330	12.173.852.330
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	(1.710.511.932)	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	10.000.000.000	60.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		66.632.319.390	51.349.457.205
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	65.640.266.885	51.254.829.842
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		992.052.505	94.627.363
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.147.476.428.406	1.701.144.063.963

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

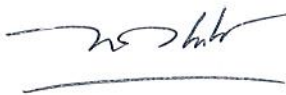
Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1.491.956.106.265	1.129.055.298.527
310	I. Nợ ngắn hạn		1.464.459.559.702	1.102.612.402.477
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	37.462.648.815	53.503.426.081
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	1.375.620.097.359	957.799.756.058
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	1.313.166.133	7.063.420.844
314	4. Phải trả người lao động	V.15	587.114.018	878.718.110
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	104.527.649	13.558.821.909
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20a	6.690.909.520	14.726.283.992
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	18.267.335.618	26.817.350.373
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	600.000.000	2.779.940.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	23.813.760.590	25.484.684.510
330	II. Nợ dài hạn		27.496.546.563	26.442.896.050
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20b	808.181.818	826.818.189
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	2.206.119.861	1.623.119.861
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	23.992.958.000	23.992.958.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		489.286.884	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		655.520.322.141	572.088.765.436
410	I. Vốn chủ sở hữu		655.520.322.141	572.088.765.436
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	479.323.980.000	479.323.980.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479.323.980.000	479.323.980.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	V.21	17.321.925.260	5.609.600
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)	V.21	-	(39.015.220.100)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển	V.21	9.838.317.468	9.838.317.468
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	136.314.456.236	109.394.108.627
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		78.799.573.935	21.370.716.785
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		57.514.882.302	88.023.391.842
422	9. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.21	12.721.643.176	12.541.969.841
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.147.476.428.406	1.701.144.063.963

Người lập biểu



HOÀNG YẾN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN



Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019

ĐVT: VNĐ

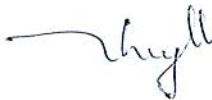
Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 3		Lũy kế đến kỳ này	
			Năm này	Năm trước	Năm này	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	6.294.149.592	17.595.102.612	30.086.281.071	161.697.091.551
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.294.149.592	17.595.102.612	30.086.281.071	161.697.091.551
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	5.626.715.995	14.592.078.133	24.011.180.666	120.003.725.458
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		667.433.597	3.003.024.479	6.075.100.405	41.693.366.093
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	28.162.508.415	37.300.347.040	81.339.588.111	86.973.856.873
22	Chi phí tài chính	VI.4	9.452.269.488	(5.442.059.685)	11.909.097.704	24.778.393.285
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		633.247.236	-	2.375.119.512	406.124.663
24	Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	-
25	Chi phí bán hàng	VI.5	(140.434.152)	92.727.896	(37.074.678)	318.266.572
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	1.317.234.530	1.825.549.243	4.665.313.492	4.413.500.244
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.200.872.146	43.827.154.065	70.877.351.998	99.157.062.865
31	Thu nhập khác		641.434.571	489.318.181	990.949.607	729.581.160
32	Chi phí khác	VI.7	(911.967.168)	14.255.776	(484.592.512)	51.108.835
40	Lợi nhuận khác		1.553.401.739	475.062.405	1.475.542.119	678.472.325
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		19.754.273.885	44.302.216.470	72.352.894.117	99.835.535.190
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	3.847.835.328	8.945.628.609	14.346.920.657	16.478.651.604
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(102.275.993)	239.750.358	(409.072.101)	389.252.790
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		16.008.714.551	35.116.837.503	58.415.045.562	82.967.630.796
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		15.411.137.926	34.662.600.978	57.514.882.302	82.568.384.588
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		597.576.624	454.236.525	900.163.260	399.246.208

Người lập biểu



HOÀNG YÊN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN



Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

TP. Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019

DVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		650.556.178.628	1.775.645.735.439
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(568.085.469.962)	(955.008.763.712)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.159.980.000)	(8.618.652.415)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	(1.710.694.879)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.112.471.971)	(18.455.186.151)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		105.782.488.478	331.291.182.118
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(166.809.259.358)	(340.018.014.204)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(3.828.514.185)	783.125.606.196
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(1.083.397.602.739)	(1.088.880.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.022.892.977.938	318.649.594.060
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(4.000.000.000)	(15.164.902.515)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.968.442.199
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		18.369.297.198	78.357.514.448
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(46.135.327.603)	(701.069.351.808)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		44.934.740.000	-
32	2. 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	3. Tiền thu từ đi vay		90.000.000.000	33.513.392.373
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(91.800.000.000)	(43.610.188.804)
35	5. Tiền trả gốc nợ thuê tài chính		(25.445.036.010)	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(47.422.626.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		17.605.079.750	(75.275.857.991)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		(32.358.762.038)	6.780.396.397
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		41.300.589.552	34.520.193.155
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)		8.941.827.514	41.300.589.552

Người lập biểu



HOÀNG YẾN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2019

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) tại ngày 30 tháng 09 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

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 bua 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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 Tập đoàn trong năm.

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

6a. Công ty con

Tập đoàn có 03 Công ty con

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 03 Công ty

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu		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 lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	10,0%	80,1%	10,0%	89,0%

6b. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm

Không có sự kiện nào có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm.

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2019 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 73 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 73 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2019.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 06 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019.

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 hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới, Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2b. Hợp nhất với Công ty liên doanh, 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 liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được điều chỉnh giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Công ty trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. 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 Tập đoàn 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. 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.

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 trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 liên doanh, 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 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.

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 Tập đoàn 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 tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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 Tập đoàn 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.

5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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.

6. 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp, chi phí 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 giá 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.

7. 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.

8. 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.

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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.

9. 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn khấu hao theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính, 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 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 – 6

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 Tập đoàn 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 3 năm.

11. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

12. 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 Tập đoàn) 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.

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong năm là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

14. 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 Tập đoàn, 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.

15. 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 của Tập đoàn.

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 Tập đoàn 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”.

16. 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 của 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.

17. 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:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã 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

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

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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.

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 Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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.
- Tập đoàn 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:

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- 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 Tập đoàn đã 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 thời gian 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 Tập đoàn đã 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.

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm/kỳ trước, đến năm nay/kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2019 của kỳ sau.

19. 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 ghi 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...

20. 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

21. 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.

22. 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 tính vào giá trị của tài sản đó. 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.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 hợp nhất 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:

- Tập đoàn 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 nợ 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
 - Tập đoàn 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.

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

24. 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.

25. 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.032.125.549	814.949.085
Tiền gửi ngân hàng	7.909.701.965	25.485.640.467
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	15.000.000.000
Cộng	<u><u>8.941.827.514</u></u>	<u><u>41.300.589.552</u></u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm: đầu tư chứng khoán kinh doanh, 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 Tập đoàn như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh:

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 HỢP NHẤT
 Tại ngày 30/09/2019

	Số cuối quý		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	93.962.005.543	90.481.453.380	3.703.350.123	192.003	185.280	36.403
Công ty CPĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)	-	19.440	-	-	19.440	-
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	10.240	-	-	10.240	-
Công ty Cổ phần FPT (FPT)	29.322.738.231	29.253.900.000	68.838.231	-	-	-
Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR)	17.300.622.467	16.565.770.000	734.852.467	-	-	-
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)	13.510.656.820	11.936.810.000	1.573.846.820	-	-	-
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ)	28.283.105.941	27.416.400.000	866.705.941	-	-	-
Tổng Công ty Cổ phần Khoan và Dịch vụ Khoan Dầu	-	199.686.300	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	192.003	182.400	9.603	192.003	155.600	36.403
Công ty Cổ phần Cao su Đà Nẵng (DRC)	2.242.038.020	2.265.120.000	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	93.962.005.543	90.481.453.380	3.703.350.123	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 30/09/2019 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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	36.403	970.550.285
Trích lập dự phòng	4.189.708.170	23.071.478.921
Hoàn nhập dự phòng	(486.394.450)	(24.041.992.803)
Số cuối năm	3.703.350.123	36.403

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 HỢP NHẤT
 Tại ngày 30/09/2019

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý		Số đầu quý	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1.055.517.905.204	1.055.517.905.204	936.099.397.116	936.099.397.116
Trái phiếu	1.045.517.905.204	1.045.517.905.204	926.099.397.116	926.099.397.116
Các khoản đầu tư khác	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	10.000.000.000	10.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Cộng	1.065.517.905.204	1.065.517.905.204	986.099.397.116	986.099.397.116

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	16.173.852.330	15.624.600.000	(1.710.511.932)	12.173.852.330
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	5.646.511.932	3.936.000.000	(1.710.511.932)	5.646.511.932
Công ty CP Việt Nam Equity	6.527.340.398	11.688.600.000	-	6.527.340.398
	4.000.000.000	-	-	-
Cộng	16.173.852.330	15.624.600.000	(1.710.511.932)	12.173.852.330
				61.060.300.000

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 30/09/2019; 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 30/09/2019.

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 Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-
- 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	13.966.966.927	15.885.413.830
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	2.108.894.840	2.122.254.840
+ Các khách hàng hoạt động bất động sản khác	2.108.894.840	2.122.254.840
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	11.617.106.937	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	2.582.864.960	-
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	149.752.258	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
+ Công ty CP Vimeco	1.203.721.311	-
+ Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	-	-
+ Công ty CP đầu tư phát triển MT SFC Việt Nam	109.411.000	-
+ Công ty CP xây dựng công trình thủy Hà Nội	273.138.181	-
+ Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	404.117.360	-
+ Các đối tượng phải thu khác	328.032.515	133.600.407
- Phải thu khách hàng sử dụng nước	172.459.518	-
- Các khách hàng khác	68.505.632	4.187.683.034
Cộng	14.024.166.927	16.201.699.230

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	20.182.390.089	13.615.441.406
- Công ty CP TM DV Đất Mới	-	-
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	6.324.315.850
- Công ty TNHH Tư vấn và XD Tín Trường Thành	-	201.973.400
- Công ty CP XD và DV Cơ điện Việt Ngày Mai	234.174.426	359.128.000
- Công ty TNHH KT Quảng Đà	10.723.291.220	-
- Công ty TNHH MTV Toàn Thanh	255.500.000	5.752.220.000
- Công ty TNHH MTV Bếp Ga Thành Tín	2.623.072.680	-
- Công ty CP TM DV Đất Mới	1.894.741.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Lâm Anh	2.211.117.216	-
- Công ty CP Công nghệ Bích Hạnh	386.071.668	-
- Các đối tượng người bán khác	1.854.421.879	977.804.156
Cộng	20.182.390.089	13.615.441.406

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				
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	-	-	-	-
- Công ty CP đầu tư TSM	-	-	-	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	122.759.985.880	-	62.617.692.780	-
- Bà Trần Thanh Trúc (**)	-	-	19.899.000.000	-
- Bà Hoàng Yến Ninh (***)	95.000.000.000	-	-	-
- Bà Huỳnh Nguyễn Hàn Sương (****)	-	-	20.000.000.000	-
- 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	-	-	51.366.366	-
- Tiền BHXH nộp thừa	-	-	3.230.841	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	22.188.689.098	-	15.474.031.673	-
- Bà Hồ Thị thúy Lài	-	-	5.313.752.761	-
- Ký quỹ bảo lãnh công trình	-	-	226.125.500	-
- Các đối tượng phải thu khác	3.992.781.205	-	55.427.695	-
Tạm ứng CBCNV	82.406.800	-	2.917.614.500	-
Cộng	122.842.392.680	-	65.535.307.280	-

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu quý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.130	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	607.657.592.039	-	388.370.135.308	-
Thành phẩm bất động sản	10.497.718.170	-	12.990.522.232	-
Cộng	618.478.887.209	-	401.684.234.670	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/09/2019:

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	590.168.727.643	386.488.428.908
- Khu phức hợp Monarchy Block B	590.168.727.643	386.488.428.908
Chi phí xây lắp	17.488.864.396	1.881.706.400
- Cấp điện nguồn cho các trạm bơm nước thải	287.075.212	287.075.212
- Cụm bể XLNT - Nhà máy TT Phong Phú	741.310.101	477.541.029
- Hệ thống Điện + ĐHKK Khu nghỉ dưỡng phức hợp Monarchy B	-	-
- Điện chiếu sáng khu Yên Thế Bắc Sơn	4.303.000	43.018.728
- Trạm XLNT Liên Chiểu	-	-
- San lấp nền Hòa Phát và Hòa Thọ Đông	-	88.958.447
- Công trình tầng hầm tại 02 Nguyễn Thị Minh Khai	16.456.176.083	985.112.984
Cộng	607.657.592.039	388.370.135.308

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>
Chi phí bảo hiểm	-	5.501.833
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	211.822.273	146.427.553
Chi phí trả trước chờ phân bổ	-	-
Cộng	<u><u>211.822.273</u></u>	<u><u>151.929.386</u></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	89.083.533	173.100.064
Chi phí môi giới bất động sản	64.193.294.253	49.723.840.679
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1.357.889.099	1.357.889.099
Cộng	<u><u>65.640.266.885</u></u>	<u><u>51.254.829.842</u></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	43.739.186.267	455.481.818	4.613.381.818	384.868.909	49.192.918.812
Điều chỉnh giảm	(411.461.902)	-	-	-	(411.461.902)
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Đ/tư XDCB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Số cuối năm	43.327.724.365	455.481.818	4.613.381.818	384.868.909	48.781.456.910
<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	1.179.890.949	90.193.931	1.619.325.586	241.881.399	3.131.291.865
Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	-
Khấu hao trong năm	810.147.196	3.337.887	302.655.000	5.900.010	1.122.040.093
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Số cuối năm	1.990.038.145	93.531.818	1.921.980.586	247.781.409	4.253.331.958
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	42.559.295.318	365.287.887	2.994.056.232	142.987.510	46.061.626.947
Số cuối năm	41.337.686.220	361.950.000	2.691.401.232	137.087.500	44.528.124.952

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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	378.272.000	846.591.376
Mua trong năm	-	-	-
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	468.319.376	378.272.000	846.591.376
<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	-	265.930.858	265.930.858
Khấu hao trong năm	-	53.022.897	53.022.897
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	-	318.953.755	318.953.755
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	468.319.376	112.341.142	580.660.518
Số cuối năm	468.319.376	59.318.245	527.637.621

10. Bất động sản đầu tư

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	41.838.327.320	3.316.340.400	45.154.667.720
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	41.838.327.320	3.316.340.400	45.154.667.720
<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	-	99.490.212	99.490.212
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	663.268.080	663.268.080
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	41.838.327.320	2.752.562.532	44.590.889.852
Số cuối kỳ	41.838.327.320	2.653.072.320	44.491.399.640

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục Bất động sản hiện có của Tập đoàn tại ngày 30/09/2019:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	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)	3.316.340.400	630.104.676	2.686.235.724
Quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh	25.197.152.000	-	25.197.152.000
Cộng	45.154.667.720	630.104.676	44.524.563.044

Tại ngày 30/09/2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối năm
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	-	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	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
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>26.094.599.200</i>	<i>42.542.813.717</i>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	26.094.599.200	42.542.813.717
- Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	-	-
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	-
<i>Phải trả các người bán khác</i>	<i>11.368.049.615</i>	<i>10.960.612.364</i>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	-
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	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
- Công ty TNHH MTV Nguyễn Hoàng Phúc	890.205.410	890.205.410
- Cty TNHH MTV XD và TM Đak Pơ	452.433.369	-
- Công ty TNHH Thanh Phú	-	1.039.500.000
- Công ty cổ phần công nghệ Acis	1.996.484.100	-
- Công ty TNHH MTV Cơ điện VQ Việt Nam	218.327.965	-
- Cty CP Công Nghệ và Giải pháp TĐH SH VN	1.030.088.622	-
- Công ty TNHH MTV DV-TM Kỳ Sơn Ngọc	162.698.514	-
- Công ty TNHH MTV XL&TM Hoàng Lê Phát	365.315.062	-
- Các đối tượng người bán khác	1.466.066.872	4.244.477.253
Cộng	37.462.648.815	53.503.426.081

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước là các khách hàng khác</i>	1.375.620.097.359	957.799.756.058
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A	1.900.000	13.214.574
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên B	1.370.514.996.313	957.136.822.195
- Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	4.659.120.665	-
- Các khách hàng khác	444.080.381	649.719.289
Cộng	<u>1.375.620.097.359</u>	<u>957.799.756.058</u>

14. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	587.114.018	878.718.110
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>587.114.018</u>	<u>878.718.110</u>

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Lãi dự chi	64.527.649	39.480.973
Công trình Monarchy A	-	12.933.111.818
Công trình Nhà máy Nước Ngọt Hội	40.000.000	518.283.326
Công trình KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm	-	67.945.792
Số dư cuối năm	<u>104.527.649</u>	<u>13.558.821.909</u>

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phải trả các đối tượng khác	18.267.335.618	26.817.350.373
Kinh phí công đoàn	166.459.302	203.366.440
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	15.392.852	35.841.852
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	630.000.000
Phải trả các đối tượng khác	18.085.483.464	25.948.142.081
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch	-	-
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	349.323.196	1.222.180.607
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	73.295.400	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 bất động	7.594.408	5.988.723.521
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Cổ tức phải trả	4.672.464.220	159.017.050
- Phải trả ban chỉ huy các đội	3.700.000.000	4.786.578.495
- Phải trả tiền thù lao HDQT và BKS	118.500.000	355.500.000
- Hoàn trả vốn góp	-	1.980.000.000
- Tạm ứng (Dư có)	1.927.044.231	3.263.454.689
- Các đối tượng phải trả khác	189.969.814	451.221.744
Cộng	18.267.335.618	26.817.350.373

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tổng Công ty CP Đầu tư Kinh doanh vốn Nhà Nước	1.623.119.861	1.623.119.861
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	583.000.000	-
Cộng	2.206.119.861	1.623.119.861

17. Vay và nợ thuê tài chính

15a. Ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	-	-	379.940.600	379.940.600
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng				
- Nguyễn Quang Trung			379.940.600	379.940.600
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	600.000.000	600.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	600.000.000	600.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
Cộng	600.000.000	600.000.000	2.779.940.600	2.779.940.600

15b. Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>				
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	23.992.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000
Cộng	23.992.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum theo hợp đồng tín dụng số 87.17/2017/HĐTD-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 27/06/2017. Hạn mức vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng (từ tháng 06/2017 đến tháng 06/2027). Lãi suất vay là lãi suất điều chỉnh, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích sử dụng tiền vay: thực hiện các chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000m³/ ngày đêm. Các khoản vay trên được đảm bảo bằng các tài sản được trình bày tại thuyết minh số V.9.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	12.113.597.656	-	1.329.200.000	10.784.397.656
Quỹ phúc lợi	7.377.086.854	102.517.525	444.241.445	7.035.362.934
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5.994.000.000	-		5.994.000.000
Cộng	25.484.684.510	102.517.525	1.773.441.445	23.813.760.590

19. Doanh thu chưa thực hiện

17a. Ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	6.690.909.520	14.726.283.992
Cộng	6.690.909.520	14.726.283.992

17b. Dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	808.181.818	826.818.189
Cộng	808.181.818	826.818.189

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu xây lắp	4.477.165.842	8.159.403.661
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.273.019.553	2.183.278.794
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.252.420.157
Doanh thu khác	543.964.197	
Cộng	<u>6.294.149.592</u>	<u>17.595.102.612</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	4.211.679.542	7.787.808.747
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.415.036.453	1.407.286.556
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	5.396.982.830
Cộng	<u>5.626.715.995</u>	<u>14.592.078.133</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	22.738.641.537	8.691.044.619
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	998.878.000
Lãi đầu tư chứng khoán	5.137.928.104	23.122.875.476
Doanh thu tài chính khác	10.938.774	4.487.548.945
Lãi từ đầu tư trái phiếu	275.000.000	
Cộng	<u>28.162.508.415</u>	<u>37.300.347.040</u>

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	633.247.236	845.253.605
Lãi đầu tư chứng khoán	3.875.404.261	14.109.551.479
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	3.216.969.670	-
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.494.000.000	19.672.879.391
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	-	1.047.034.904
Phí lưu ký, bán chứng khoán	232.648.321	-
	-	(3.287.824.960)
	-	197.963.608
Cộng	9.452.269.488	32.584.858.027

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	-	15.351.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	(112.094.135)	77.376.896
Chi phí khác	17.285.333	-
Điều chỉnh giảm	(45.625.350)	-
Cộng	(140.434.152)	92.727.896

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	703.855.500	1.072.507.139
Chi phí đồ dùng văn phòng	51.587.818	84.907.100
Chi phí khấu hao TSCĐ	176.263.287	215.714.568
Thuế, phí lệ phí	12.948.855	3.599.926
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.230.731	278.717.562
Chi phí bằng tiền khác	252.348.339	170.102.948
Cộng	1.317.234.530	1.825.549.243

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	177.272.726
Thu nhập khác	641.434.571	312.045.455
Cộng	641.434.571	489.318.181

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
Hoàn trả tiền phạt thuế của năm trước	(1.027.883.925)	-
Chi phí khác	21.916.757	14.255.776
Phạt vi phạm hành chính	94.000.000	-
Cộng	(911.967.168)	14.255.776

Tp. Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2019



HOÀNG YẾN NINH
 Người lập biểu



LÊ THỊ THÚY VÂN
 Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG
 Tổng Giám đốc