

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04- 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06-09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13-48

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

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

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- + Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- + Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- + 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,...

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng (Thôi nhiệm ngày 01/11/2019)
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Q. Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/11/2019)

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

Ông Nguyễn Quang Trung Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc

4. Các thông tin khác: không có

5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") tại Đà Nẵng được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

6. 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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

7. Xác nhận

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

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung
Tổng Giám đốc



Số: A0519048- HN/AISDN-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng ("Công ty") và công ty con, được lập ngày 20 tháng 03 năm 2020 từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

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

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020

**KT TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



NGUYỄN THỊ HIỆP

*Số GCNĐKHNKT: 1401-2018-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

KIỂM TOÁN VIÊN

HÒ THỊ HÀ LAN

*Số GCNĐKHNKT: 3080-2019-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.991.469.700.389	1.470.387.464.861
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.368.876.707	41.300.589.552
	1. Tiền	111		10.368.876.707	26.300.589.552
	2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.064.245.705.900	926.099.552.716
	1. Chứng khoán kinh doanh	121		107.586.969.163	192.003
	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(9.430.866.551)	(36.403)
	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		966.089.603.288	926.099.397.116
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		142.253.799.355	95.352.447.916
	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3,6	15.043.829.938	16.201.699.230
	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	4.062.865.108	13.615.441.406
	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
	6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	123.173.206.549	65.535.307.280
	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(26.102.240)	-
	8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140	V.6	746.425.022.462	401.684.234.670
	1. Hàng tồn kho	141		746.425.022.462	401.684.234.670
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		28.176.295.965	5.950.640.007
	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	106.783.065	151.929.386
	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		23.648.412.196	3.769.528.477
	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.421.100.704	2.029.182.144
	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
	5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		195.091.731.283	230.756.599.102
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		44.665.185.185	46.642.287.465
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	44.153.120.709	46.061.626.947
- Nguyên giá	222		48.781.456.910	49.192.918.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.628.336.201)	(3.131.291.865)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	512.064.476	580.660.518
- Nguyên giá	228		846.591.376	846.591.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(334.526.900)	(265.930.858)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	44.458.236.236	44.590.889.852
- Nguyên giá	231		45.154.667.720	45.154.667.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(696.431.484)	(563.777.868)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	16.145.112.250	16.000.112.250
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.145.112.250	16.000.112.250
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	23.527.340.398	72.173.852.330
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.173.852.330	12.173.852.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.646.511.932)	-
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		66.295.857.214	51.349.457.205
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	65.950.131.879	51.254.829.842
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		345.725.335	94.627.363
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.186.561.431.672	1.701.144.063.963

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.516.022.577.608	1.129.055.298.527
I. Nợ ngắn hạn	310		1.491.859.599.850	1.102.612.402.477
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	47.945.051.066	53.503.426.081
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	1.390.435.879.077	957.799.756.058
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.749.761.971	7.063.420.844
4. Phải trả người lao động	314		825.213.000	878.718.110
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.292.740.271	13.558.821.909
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	8.524.130.608	14.726.283.992
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	14.438.702.575	26.817.350.373
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	2.800.000.000	2.779.940.600
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23.848.121.282	25.484.684.510
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		24.162.977.758	26.442.896.050
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17	783.636.364	826.818.189
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.18	2.328.119.861	1.623.119.861
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	21.192.958.000	23.992.958.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		(141.736.467)	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		670.538.854.064	572.088.765.436
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	670.538.854.064	572.088.765.436
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
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		150.900.153.375	109.394.108.627
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		82.454.330.778	21.370.716.785
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		68.445.822.598	88.023.391.842
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.154.477.960	12.541.969.841
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.186.561.431.672	1.701.144.063.963

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020




Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	41.619.715.689	171.375.094.052
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	41.619.715.689	171.375.094.052
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	33.435.991.267	126.595.359.486
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		8.183.724.422	44.779.734.566
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	103.142.676.301	111.341.166.682
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	19.751.580.465	40.451.574.735
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		2.932.521.836	1.913.239.201
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	287.120.013	460.721.779
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	6.380.615.154	5.277.497.763
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		84.907.085.091	109.931.106.971
12. Thu nhập khác	31	VI.8	1.005.060.937	1.022.991.862
13. Chi phí khác	32	VI.9	(467.149.135)	2.991.128.911
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.472.210.072	(1.968.137.049)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		86.379.295.163	107.962.969.922
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	17.522.071.717	19.442.405.112
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	(392.834.439)	(73.197.748)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		69.250.057.885	88.593.762.558
Cổ đông của Công ty mẹ	61		68.445.822.597	88.023.391.842
Cổ đông không kiểm soát	62		804.235.288	570.370.716
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	1.428	1.653
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	1.428	1.653

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		86.379.295.163	107.962.969.922
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11-14	1.698.293.994	1.297.963.437
- Các khoản dự phòng	03		12.103.444.320	(970.513.882)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(103.141.189.965)	(68.530.715.961)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	2.932.521.836	1.913.239.201
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(27.634.652)	41.672.942.717
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(6.144.698.080)	30.400.833.512
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(344.740.787.792)	(226.871.448.321)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		400.076.440.332	912.534.067.210
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(14.650.155.716)	(51.012.533.990)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(107.586.777.160)	159.467.726.026
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.934.632.521)	(1.873.758.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.434.009.327)	(18.455.186.151)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.108.879.446)	(1.815.109.793)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(97.551.134.362)	844.047.532.982
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(190.454.545)	(25.391.156.230)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22			359.090.907
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.546.948.158.081)	(1.071.899.397.116)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.501.856.951.909	270.200.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.000.000.000)	(8.588.843.200)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	43.000.090.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		88.986.478.703	27.756.388.202
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		39.704.817.986	(764.563.827.437)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

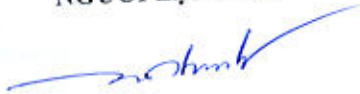
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		56.331.535.760	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			(17.756.434.760)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	90.000.000.000	33.892.332.467
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(92.779.940.600)	(43.610.188.804)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(26.636.991.630)	(45.229.018.050)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		26.914.603.530	(72.703.309.147)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(30.931.712.846)	6.780.396.398
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		41.300.589.552	34.520.193.154
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	10.368.876.707	41.300.589.552

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.
Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

- + Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- + Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- + 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 của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: 85 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2018: 74 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

7. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty bao gồm có Công ty mẹ và 03 công ty con

7.1 Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp và gián tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu
1. Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới	Xây lắp và dịch vụ	0,0%	71,6%
2. Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi Trường	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	77,8%	77,8%
3. Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	10,0%	79,2%

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

Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động chính
Trung tâm tư vấn Thiết kế Xây dựng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Tư vấn, thiết kế
Sàn giao dịch Bất động sản NDN - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Số 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Môi giới Bất động sản

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 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 cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2019.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày "Công ty" thực sự nắm quyền kiểm soát Công ty con, và chấm dứt vào ngày "Công ty" thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa Công ty con và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng "Công ty" và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty", kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ "Công ty" đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh**

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu 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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**6.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)

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

Phần mềm máy vi tính

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.

6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>25 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>03 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>5 năm</i>
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: (tiếp theo)

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

25 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao phù hợp với thời hạn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay: (tiếp theo)

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

Vốn góp của chủ sở hữu do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế chủ sở hữu đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi và vốn khác.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp

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

- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.

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

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

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

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

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

21. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

22. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

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

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

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

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

	31/12/2019	01/01/2019
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	10.368.876.707	26.300.589.552
Tiền	856.965.084	814.949.085
Tiền mặt	9.511.911.623	25.485.640.467
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	-	15.000.000.000
Các khoản tương đương tiền	-	15.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	-
Cộng	10.368.876.707	41.300.589.552

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 43-45)

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu của khách hàng				
a. Ngắn hạn	15.043.829.938	(26.102.240)	16.201.699.230	-
Khách hàng trong nước	15.043.829.938	(26.102.240)	16.201.699.230	-
+ Công ty cổ phần đầu tư Phương Trang	2.077.721.416	-	711.782.328	-
+ Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê	4.391.276.636	-	4.391.276.636	-
Ban quản lý dự án XD các CT NT&PTNT Đà Nẵng	1.911.760.246	-	-	-
+ Liên Doanh Cty TNHH Kỹ thuật MT UPL và Cty TNHH Cơ sở hạ tầng Khilari	149.752.258	-	4.338.816.585	-
Cty CP TM & Đầu tư CITYA	1.773.269.181	-	-	-
+ Phải thu khách hàng bất động sản khác	2.120.625.028	-	2.122.254.840	-
+ Phải thu khách hàng xây lắp khác	503.721.311	-	133.600.407	-
+ Khách hàng khác	2.115.703.862	(26.102.240)	4.503.968.434	-
Cộng	15.043.829.938	(26.102.240)	16.201.699.230	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng (tiếp theo)

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
<i>Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	-	-	316.285.400	-
<i>Cty TNHH Thái Bình Dương</i>	-	-	191.059.000	-
Cộng	-	-	507.344.400	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	4.062.865.108	-	13.615.441.406	-
<i>Nhà cung cấp trong nước</i>	4.062.865.108	-	13.615.441.406	-
<i>+ Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	-	-	6.324.315.850	-
<i>+ Công ty TNHH MTV Toàn Thành</i>	-	-	5.752.220.000	-
<i>LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + Công ty tập đoàn xây lắp số 1- Petrolimex</i>	2.983.812.000	-	-	-
<i>+ Nhà cung cấp khác</i>	1.079.053.108	-	1.538.905.556	-
Cộng	4.062.865.108	-	13.615.441.406	-

b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan

<i>Công ty TNHH Thái Bình Dương</i>	-	-	6.324.315.850	-
Cộng	-	-	6.324.315.850	-

5. Phải thu khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	123.173.206.549	-	65.535.307.280	-
<i>Phải thu tạm ứng CBCNV</i>	2.893.247.461	-	2.917.614.500	-
<i>Phải thu khác</i>	120.279.959.088	-	62.617.692.780	-
<i>Bà Trần Thanh Trúc</i>	-	-	19.899.000.000	-
<i>Bà Hoàng Yến Ninh (*)</i>	95.000.000.000	-	-	-
<i>Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu qui hoạch</i>	600.753.255	-	580.751.631	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Các dự án thuộc vốn ngân sách	977.762.322	-	977.620.322	-
Thuế TNCN phải thu nhân viên	-	-	36.385.991	-
Bảo hiểm xã hội phải thu nhân viên	-	-	51.366.366	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	23.426.589.551	-	15.474.031.673	-
Bà Huỳnh Nguyễn Hàn Sương	-	-	20.000.000.000	-
Bà Hồ Thị Thúy Lài	-	-	5.313.752.761	-
Ký quỹ bảo lãnh công trình	-	-	226.125.500	-
Các khoản phải thu khác	274.853.960	-	58.658.536	-
Cộng	123.173.206.549	-	65.535.307.280	-

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

6. Nợ xấu	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Nợ quá hạn trên 3 năm	8.820.101	-	-	-
Nợ quá hạn trên 1 năm	34.564.278	17.282.139	-	-
Cộng	43.384.379	17.282.139	-	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.130	-
Chi phí SX, KD dở dang	735.554.127.292	-	388.370.135.308	-
Thành phẩm bất động sản	10.547.318.170	-	12.990.522.232	-
Cộng	746.425.022.462	-	401.684.234.670	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho (tiếp theo)

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: là toàn bộ giá trị tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc dự án khu phức hợp Monarchy - Block B theo hợp đồng thế chấp số 050.HDTC401.17 ngày 15 tháng 12 năm 2017 tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

#

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh:	31/12/2019	01/01/2019
Dự án Bất động sản	721.696.603.297	386.488.428.908
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	721.696.603.297	386.488.428.908
Chi phí xây lắp	13.857.523.995	1.881.706.400
Cộng	735.554.127.292	388.370.135.308

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

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	16.145.112.250	-	16.000.112.250	-
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	137.737.273	-
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	-	15.862.374.977	-
Cộng	16.145.112.250	-	16.000.112.250	-

9. Tài sản cố định hữu hình (chi tiết xem trang 46)**10. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2019	468.319.376	378.272.000	846.591.376
Số dư tại ngày 31/12/2019	468.319.376	378.272.000	846.591.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2019	-	265.930.858	265.930.858
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	68.596.042	68.596.042
Số dư tại ngày 31/12/2019	-	334.526.900	334.526.900
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2019	468.319.376	112.341.142	580.660.518
Số dư tại ngày 31/12/2019	468.319.376	43.745.100	512.064.476

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

- Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Tòa nhà Lapaz Tower tại số 38 Nguyễn Chí Thanh - Thành phố Đà Nẵng
- * Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng.
- * Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
- * Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.
- * Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.
- * Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				28.848.168.954
Nguyên giá	28.848.168.954	-	-	
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	-	-	3.316.340.400
Nhà và quyền sử dụng đất	25.197.152.000	-	-	25.197.152.000
Giá trị hao mòn lũy kế	563.777.868	132.653.616	-	696.431.484
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	-	-	-	-
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	563.777.868	132.653.616	-	696.431.484
Giá trị còn lại	28.284.391.086	-	132.653.616	28.151.737.470
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	2.752.562.532	-	132.653.616	2.619.908.916
Quyền sử dụng đất số 13 Nguyễn Chí Thanh	25.197.152.000	-	-	25.197.152.000
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				16.306.498.766
Nguyên giá	16.306.498.766	-	-	
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Tồn thất do suy giảm giá trị				
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	-	-	-	-
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

* Thuyết minh số liệu và giải trình khác: Theo quy 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, Ban giám đốc cam kết BĐSĐT không bị giảm giá so với giá trị thị trường và được xác định một cách đáng tin cậy.

	31/12/2019	01/01/2019
12. Chi phí trả trước		
Chi phí trả trước ngắn hạn	106.783.064	151.929.386
Chi phí công cụ dụng cụ	54.922.195	146.427.553
Chi phí bảo hiểm	49.960.869	5.501.833
Các khoản khác	1.900.000	-
Chi phí trả trước dài hạn	65.950.131.879	51.254.829.842
Chi phí công cụ dụng cụ	138.689.748	173.100.064
Chi phí môi giới Bất động sản	64.271.734.851	49.723.840.679
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1.539.707.280	1.357.889.099
Cộng	66.056.914.943	51.406.759.228

13. Phải trả người bán	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	47.945.051.066	47.945.051.066	53.503.426.081	53.503.426.081
Nhà cung cấp trong nước	47.945.051.066	47.945.051.066	53.503.426.081	53.503.426.081
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	24.282.319.129	24.282.319.129	42.542.813.717	42.542.813.717
- Công ty CP Kỹ thuật ENVIRO	1.779.711.396	1.779.711.396	3.645.212.326	3.645.212.326
- Cty TNHH Thái Bình Dương	3.840.786.100	3.840.786.100	-	-
- Công ty CP TM DV Đất Mới	9.634.887.349	9.634.887.349	-	-
- Nhà cung cấp khác	8.407.347.092	8.407.347.092	7.315.400.038	7.315.400.038
Cộng	47.945.051.066	47.945.051.066	53.503.426.081	53.503.426.081
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	24.282.319.129	24.282.319.129	42.542.813.717	42.542.813.717
- Cty TNHH Thái Bình Dương	3.840.786.100	3.840.786.100	-	-
Cộng	28.123.105.229	28.123.105.229	42.542.813.717	42.542.813.717

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

		31/12/2019	01/01/2019	
14. Người mua trả tiền trước				
Ngắn hạn		1.390.435.879.077	957.799.756.058	
Khách hàng trong nước		1.390.435.879.077	957.799.756.058	
- 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 đối tượng khác		3.632.809.639	649.719.289	
Cộng		<u>1.390.435.879.077</u>	<u>957.799.756.058</u>	
15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước				
	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	5.533.368.044	27.445.564.034	32.531.559.939	447.372.139
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.511.593.318	1.249.937.272	1.511.593.318	1.249.937.272
Thuế thu nhập cá nhân	3.079.680	43.006.487	41.476.487	4.609.680
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	121.585.680	121.585.680	-
Các loại thuế khác	692.000	15.380.566	16.072.566	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	14.687.802	226.676.962	193.521.884	47.842.880
Cộng	<u>7.063.420.844</u>	<u>29.102.151.001</u>	<u>34.415.809.874</u>	<u>1.749.761.971</u>
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	-	-	526.713.996	526.713.996
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.994.096.942	16.272.134.445	17.922.416.009	3.644.378.506
Thuế thu nhập cá nhân	35.085.202	1.578.209.862	1.544.133.460	1.008.800
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	248.999.402	248.999.402
Cộng	<u>2.029.182.144</u>	<u>17.850.344.307</u>	<u>20.242.262.867</u>	<u>4.421.100.704</u>
16. Chi phí phải trả		31/12/2019	01/01/2019	
Ngắn hạn		1.292.740.271	13.558.821.909	
Chi phí lãi vay		37.370.288	39.480.973	
Trích trước chi phí công trình Monarchy A		-	12.933.111.818	
Trích trước chi phí công trình nhà máy nước Ngọc Hồi		40.000.000	518.283.326	
Công trình KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm		-	67.945.792	
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới		119.602.225	-	
Trích trước CP MG cá nhân và thưởng KD cho TPKD		1.095.767.758	-	
Cộng		<u>1.292.740.271</u>	<u>13.558.821.909</u>	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2019	01/01/2019
17. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn		
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	8.524.130.608	14.726.283.992
Cộng	8.524.130.608	14.726.283.992
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	783.636.364	826.818.189
Cộng	783.636.364	826.818.189
	31/12/2019	01/01/2019
18. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	173.186.502	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
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.250.123.221	25.948.142.081
- Phí bảo trì chung cư số 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
- Căn hộ số 09 tầng 27 - CC Monarchy B - Phạm Mạnh Huỳnh	742.210.000	-
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch BĐS	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
- Phải trả tiền thù lao HDQT và BKS	237.000.000	355.500.000
- Cổ tức phải trả	181.464.220	159.017.050
- Phải trả tạm ứng	410.914.759	3.263.454.689
- Phải trả ban chỉ huy các đội	4.949.959.829	4.786.578.495
- Hoàn trả vốn góp	-	1.980.000.000
- Các khoản phải trả khác	197.575.114	451.221.744
Cộng	14.438.702.575	26.817.350.373
b. Dài hạn		
Tổng công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Vốn Nhà Nước	1.623.119.861	1.623.119.861
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	705.000.000	-
Cộng	2.328.119.861	1.623.119.861
c. Phải trả khác là các bên liên quan		
Ông Nguyễn Quang Trung	-	1.080.000.000
Ông Lương Thanh Viên	-	450.000.000
Bà Lâm Phụng Tiên	-	360.000.000
Ông Nguyễn Văn Nam	-	90.000.000
Cộng	-	1.980.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.800.000.000	2.800.000.000	2.779.940.600	2.779.940.600
Vay cá nhân	-	-	379.940.600	379.940.600
- Nguyễn Quang Trung	-	-	379.940.600	379.940.600
Vay dài hạn đến hạn trả	2.800.000.000	2.800.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum	2.800.000.000	2.800.000.000	2.400.000.000	2.400.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21.192.958.000	21.192.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000
Vay ngân hàng	21.192.958.000	21.192.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum	21.192.958.000	21.192.958.000	23.992.958.000	23.992.958.000
Cộng	23.992.958.000	23.992.958.000	26.772.898.600	26.772.898.600

Thuyết minh các khoản vay ngân hàng

Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum gồm có các hợp đồng sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng số 87.17/2017-HDDCVDDADDT/NHCTS 10-DANANGNGOCHOI	120 Tháng	Từ năm 1-3: 9,1%/ năm. Từ năm 4 trở đi = LSTGTK VND kỳ hạn 12T thông thường trả lãi suất sau của NHCTVN + biên độ 3,2%/ năm.	23.992.958.000	Hợp đồng đảm bảo (*)

Hợp đồng đảm bảo (*)

- Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC ngày 09/06/2017 ký giữa bên vay và bên cho vay:
 - + 09 Công trình bao gồm Công trình thu và trạm bơm cấp 1; Cụm xử lý - Nhà điều hành, nhà hóa chất; Bể chứa; Trạm bơm rửa lọc; Bể thu hồi nước rửa lọc; Cụm xử lý bùn; Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh; Cổng, tường rào.
 - + Toàn bộ hệ thống tuyến ống truyền tải nước sạch, tuyến ống nước thô và đầu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kản và các vùng lân cận.
 - + Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn thị trấn Plei Kản và vùng phụ cận.
- Hợp đồng thế chấp tài sản số 87.17B/HĐTC ngày 09/06/ 2017 ký giữa bên vay và bên cho vay:
 - + Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ và /hoặc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m³/ ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 38121000194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 47)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2019	01/01/2019
Ông Nguyễn Quang Trung	8,16%	39.100.000.000	39.100.000.000
Cổ đông khác	91,84%	440.223.980.000	405.223.980.000
Cổ phiếu quỹ		-	35.000.000.000
Cộng	100,00%	479.323.980.000	479.323.980.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2019	Năm 2018
Vốn góp của chủ sở hữu	479.323.980.000	479.323.980.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	479.323.980.000	421.369.940.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	57.954.040.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	479.323.980.000	479.323.980.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	26.659.438.800	102.386.438.000

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận

Năm 2019

Năm 2018

Chưa công bố

15,0%

đ. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu được mua lại

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

*Cổ phiếu phổ thông**Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.*

31/12/2019

01/01/2019

47.932.398

42.136.994

47.932.398

47.932.398

47.932.398

47.932.398

-

3.500.000

-

3.500.000

47.932.398

44.432.398

47.932.398

44.432.398

10.000

10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

31/12/2019

01/01/2019

9.838.317.468

9.838.317.468

Cộng**9.838.317.468****9.838.317.468**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

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

Chủ đầu tư	Tên công trình	Giá trị quyết toán chưa được thanh toán đến ngày 31/12/2019
UBND TP Đà Nẵng	Hạ tầng kỹ thuật Hòa Thọ mở rộng - San nền giao thông, thoát nước	486.009.000
Tổng cộng		486.009.000

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu		
Doanh thu xây lắp	25.871.284.249	64.053.625.936
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.234.035.692	6.280.436.643
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	6.514.395.748	99.483.135.110
Doanh thu bán hàng hóa	-	1.557.896.363
Cộng	41.619.715.689	171.375.094.052
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu thuần xây lắp	25.871.284.249	64.053.625.936
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	9.234.035.692	6.280.436.643
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	6.514.395.748	99.483.135.110
Doanh thu thuần bán hàng hóa	-	1.557.896.363
Cộng	41.619.715.689	171.375.094.052
4. Giá vốn hàng bán	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hoạt động xây lắp	24.392.706.819	61.740.609.772
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	6.188.477.786	3.570.491.174
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	2.854.806.662	59.765.568.409
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.518.690.131
Cộng	33.435.991.267	126.595.359.486
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	90.921.527.596	36.271.633.852
Lãi đầu tư chứng khoán	3.823.452.497	42.810.450.721
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.300.919.800	3.877.395.061
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	5.263.509.250	27.694.507.801
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	1.486.336	-
Lãi từ đầu tư trái phiếu	831.780.822	667.534.247
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	19.645.000
Cộng	103.142.676.301	111.341.166.682

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Chi phí tài chính	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	2.932.521.836	1.913.239.201
Lỗ đầu tư chứng khoán	4.470.631.181	39.331.344.686
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	10.852.768.770	23.071.351.421
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.008.069.963	41.027.688
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(783.496.653)	(24.082.892.991)
Phí lưu ký chứng khoán	271.085.368	177.504.730
Cộng	19.751.580.465	40.451.574.735
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2019	Năm 2018
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	72.906.000	48.633.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	45.896.477	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	57.555.236	383.858.789
Chi phí bằng tiền khác	110.762.300	28.229.990
Cộng	287.120.013	460.721.779
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.828.884.281	2.071.942.293
Chi phí đồ dùng văn phòng	202.159.304	43.179.391
Chi phí khấu hao TSCĐ	724.796.889	742.468.568
Thuế, phí, lệ phí	159.149.912	-
Dự phòng phải thu khó đòi	26.102.240	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	849.301.039	773.391.613
Chi phí bằng tiền khác	1.589.294.217	1.646.515.898
Cộng	6.380.615.154	5.277.497.763
8. Thu nhập khác	Năm 2019	Năm 2018
Thu thanh lý	-	359.090.907
Thu phạt vi phạm hợp đồng	977.284.560	274.468.000
Thu nhập khác	27.776.377	389.432.955
Cộng	1.005.060.937	1.022.991.862
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản		
Thu từ thanh lý tài sản	-	359.090.907
Giá trị còn lại của tài sản	-	-
Lãi/(lỗ) từ thanh lý tài sản	-	359.090.907
9. Chi phí khác	Năm 2019	Năm 2018
Truy thu thuế GTGT	-	813.145.907
Lãi chậm nộp BHXH	-	459.000
Chi phạt vi phạm hành chính	483.565.234	1.934.937.812
Điều chỉnh giảm thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính (*)	(1.027.883.925)	-
Chi phí khác	77.169.556	242.586.192
Cộng	(467.149.135)	2.991.128.911

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(*) Các khoản thuế và phạt vi phạm về thuế giảm do năm 2018 đơn vị đã ghi nhận vào chi phí theo QĐ 4970 ngày 29/11/2018 của Cục Thuế thành phố Đà Nẵng về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế nhưng năm 2019 đơn vị được giảm theo QĐ 2932 ngày 25/07/2019.

	Năm 2019	Năm 2018
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	37.831.673.802	2.265.390.943
Chi phí nhân công	25.051.519.998	4.047.492.520
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.701.807.935	437.732.634
Dự phòng phải thu khó đòi	26.102.240	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	343.932.534.106	148.415.053.464
Chi phí khác bằng tiền	3.825.351.972	4.298.516.074
Cộng	408.543.638.081	159.464.185.635
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2019	Năm 2018
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	86.379.295.163	107.962.969.922
2. Tổng thuế TNDN dự tính phải nộp	17.522.071.717	12.344.114.673
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	16.272.134.445	10.856.693.355
Công ty CP Đầu Tư Tia Sáng Mới	-	268.506.035
Công ty Cổ phần Công nghệ nước và môi trường NDN	1.249.937.272	1.218.915.283
Thuế TNDN các năm trước nộp bổ sung theo quyết toán của cơ quan		
3. thuế trong năm nay	-	7.098.290.439
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	7.095.458.439
Công ty CP Đầu Tư Tia Sáng Mới		2.832.000
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	17.522.071.717	19.442.405.112
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2019	Năm 2018
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	(392.834.439)	(73.197.748)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(392.834.439)	(73.197.748)
(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc; giữa Công ty mẹ và các Công ty con chưa được thực hiện trong kỳ.		
13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	68.445.822.597	88.023.391.842
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(8.802.239.184)
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	(8.802.239.184)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(8.802.239.184)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.445.822.597	79.221.152.658
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	47.932.398	47.932.398
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.428	1.653

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2019	Năm 2018
14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	68.445.822.597	79.221.152.658
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	68.445.822.597	79.221.152.658
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	47.932.398	47.932.398
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	47.932.398	47.932.398
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.428	1.653

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

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

15.1 Rủi ro thị trường

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

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

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

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

Rủi ro lãi suất

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2019		
VND	+100	10.700.524.912
VND	-100	(10.700.524.912)
Năm 2018		
VND	+100	9.906.270.881
VND	-100	(9.906.270.881)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

15.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Dưới 90 ngày	15.017.727.698	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	26.102.240
Tổng cộng giá trị ghi sổ	15.017.727.698	-	-	26.102.240
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(26.102.240)
Giá trị thuần	15.017.727.698	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Dưới 90 ngày	16.201.699.230	-	-	-
Tổng cộng giá trị ghi sổ	16.201.699.230	-	-	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị thuần	16.201.699.230	-	-	-

15.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.800.000.000	21.192.958.000	-	23.992.958.000
Phải trả người bán	47.945.051.066	-	-	47.945.051.066
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18.970.990.039	705.000.000	-	19.675.990.039
Cộng	69.716.041.105	21.897.958.000	-	91.613.999.105

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.779.940.600	23.992.958.000	-	26.772.898.600
Phải trả người bán	53.503.426.081	-	-	53.503.426.081
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.185.489.964	-	-	19.185.489.964
Cộng	75.468.856.645	23.992.958.000	-	99.461.814.645

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng toàn bộ tài sản là máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc thuộc dự án nhà máy nước Ngọc Hồi làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính). Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

16. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 48)

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

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

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

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	90.000.000.000	33.892.332.467

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	92.779.940.600	43.610.188.804

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
			Số dư đầu năm	19.696.133
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Tiền gửi tài khoản chứng khoán	Phát sinh tăng	236.688.999.569
			Phát sinh giảm	234.276.641.725
			Số dư cuối năm	2.432.053.977
			Số dư đầu năm	42.542.813.717
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Phải trả nhà cung cấp	Phát sinh tăng	55.405.885.455
			Phát sinh giảm	73.666.380.043
			Số dư cuối năm	24.282.319.129
			Số dư đầu năm	(6.324.315.850)
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả nhà cung cấp	Phát sinh tăng	175.065.496.100
			Phát sinh giảm	164.900.394.150
			Số dư cuối năm	3.840.786.100
			Số dư đầu năm	1.080.000.000
Nguyễn Quang Trung	Chủ sở hữu	Phải trả khác	Phát sinh tăng	30.000.000
			Phát sinh giảm	1.110.000.000
			Số dư cuối năm	-
			Số dư đầu năm	379.940.600
		Vay nợ	Phát sinh tăng	379.940.600
			Phát sinh giảm	-
			Số dư cuối năm	-
			Số dư đầu năm	450.000.000
Lương Thanh Viên	Cổ đông của Công ty con	Phải trả khác	Phát sinh tăng	12.500.000
			Phát sinh giảm	462.500.000
			Số dư cuối năm	-
			Số dư đầu năm	360.000.000
Lâm Phụng Tiên	Cổ đông của Công ty con	Phải trả khác	Phát sinh tăng	10.000.000
			Phát sinh giảm	370.000.000
			Số dư cuối năm	-
			Số dư đầu năm	90.000.000
Nguyễn Văn Nam	Cổ đông của Công ty con	Phải trả khác	Phát sinh tăng	2.500.000
			Phát sinh giảm	92.500.000
			Số dư cuối năm	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2019	Năm 2018
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Thù lao	474.000.000	90.000.000
Ban Tổng Giám đốc	Lương, thưởng	470.909.000	772.906.326
Cộng		944.909.000	862.906.326

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

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

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

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	25.871.284.249	24.392.706.819	1.478.577.430
Kinh doanh dịch vụ khác	9.234.035.692	6.188.477.786	3.045.557.906
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	6.514.395.748	2.854.806.662	3.659.589.086
Cộng	41.619.715.689	33.435.991.267	8.183.724.422

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

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	64.053.625.936	61.740.609.772	2.313.016.164
Kinh doanh hàng hóa, dịch vụ khác	7.838.333.006	5.089.181.305	2.749.151.701
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	99.483.135.110	59.765.568.409	39.717.566.701
Cộng	171.375.094.052	126.595.359.486	44.779.734.566

5. Thông tin so sánh

Số liệu đầu năm trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được lấy theo báo cáo tài chính hợp nhất của đơn vị đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Hoàng Yến Ninh

Q. KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 03 năm 2020
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính	01/01/2019			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a. Chứng khoán kinh doanh				
		31/12/2019		
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	107.586.969.110	100.201.533.880	9.430.865.751	185.280
Công ty CP ĐT TM BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)	-	19.440	-	19.440
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	10.240	-	10.240
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBB)	192.003	167.200	24.803	155.600
Công ty Cổ phần FPT (FPT)	34.382.806.301	34.936.858.000	-	36.403
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 (HUUB)	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	-	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	1.130.493.200	1.172.500.000	-	-
Cộng	107.586.969.163	100.201.533.880	9.430.866.551	185.280

a2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần FPT (FPT) : tăng do mua thêm 599.260 cổ phiếu với giá mua là 57.375 VND và chi phí mua là 34.382.806.301 VND.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR): tăng do mua thêm 211.820 cổ phiếu với giá mua là 63.706 VND và chi phí mua là 13.494.188.967 VND.
- + Cổ phiếu Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM): tăng do mua thêm 76.000 cổ phiếu với giá mua là 117.658 VND và chi phí mua là 8.941.992.900 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- + Cổ phiếu Công ty cổ phần Xây lắp Thừa Thiên Huế (HUB): tăng do mua thêm 138.710 cổ phiếu với giá mua 23.810 VND và chi phí mua là 3.302.652.061 VND.
- + Cổ phiếu Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR): tăng do mua thêm 709.500 cổ phiếu với giá mua 15.506 VND và chi phí mua là 11.001.786.020 VND.
- + Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ): tăng do mua thêm 427.700 cổ phiếu với giá mua 82.611 VND và chi phí mua là 35.332.857.658 VND.
- + Cổ phiếu Công ty Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB): tăng do mua thêm 67.000 cổ phiếu với giá mua 16.873 VND và chi phí mua là 1.130.493.200 VND.

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 ở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HOSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
b1. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	966.089.603.288	966.089.603.288	926.099.397.116	926.099.397.116
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	956.089.603.288	956.089.603.288	926.099.397.116	926.099.397.116
+ Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Đà Nẵng	309.250.000.000	309.250.000.000	266.413.754.339	266.413.754.339
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	355.439.603.288	355.439.603.288	616.228.601.681	616.228.601.681
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	235.400.000.000	235.400.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Bán Việt-CN Đà Nẵng	1.000.000.000	1.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Nam Á-CN Đà Nẵng	-	-	20.957.041.096	20.957.041.096
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế-CN Đà Nẵng	13.000.000.000	13.000.000.000	17.500.000.000	17.500.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trái phiếu	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-
	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
b2. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	10.000.000.000	10.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	10.000.000.000	10.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Trái phiếu	10.000.000.000	10.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	976.089.603.288	976.089.603.288	986.099.397.116	986.099.397.116

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2019		01/01/2019			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào đơn vị khác	16.173.852.330	(2.646.511.932)	14.290.125.000	12.173.852.330	-	20.206.300.000
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	5.646.511.932	(2.646.511.932)	3.000.000.000	5.646.511.932	-	7.278.000.000
Công ty CP Xây lắp Phát Triển Nhà Đà Nẵng	6.527.340.398	-	11.290.125.000	6.527.340.398	-	12.928.300.000
Công ty CP Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	không xác định	-	-	-
Cộng	16.173.852.330	(2.646.511.932)	14.290.125.000	12.173.852.330	-	20.206.300.000

- Tình hình hoạt động của công ty đầu tư vốn

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

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Nam Equity chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2019 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán có giá tham chiếu tin cậy.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 của các công ty được đầu tư.

(*) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng tại ngày 01/01/2019 được trình bày lại cho nhất quán với năm nay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư tại ngày 01/01/2019	43.739.186.267	455.481.818	4.613.381.818	384.868.909	49.192.918.812
Tăng khác	45.454.545	-	-	-	45.454.545
Giảm khác	(456.916.447)	-	-	-	(456.916.447)
Số dư tại ngày 31/12/2019	43.327.724.365	455.481.818	4.613.381.818	384.868.909	48.781.456.910
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2019	1.179.890.949	90.193.931	1.619.325.586	241.881.399	3.131.291.865
Khấu hao trong năm	963.443.271	41.437.887	403.540.000	88.623.178	1.497.044.336
Số dư tại ngày 31/12/2019	2.143.334.220	131.631.818	2.022.865.586	330.504.577	4.628.336.201
Giá trị còn lại					
Số dư tại ngày 01/01/2019	42.559.295.318	365.287.887	2.994.056.232	142.987.510	46.061.626.947
Số dư tại ngày 31/12/2019	41.184.390.145	323.850.000	2.590.516.232	54.364.332	44.153.120.709

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 38.012.530.380 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 309.800.727 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	421.369.940.000	5.609.600	(21.258.785.340)	9.838.317.468	133.196.552.932	17.099.367.046	560.251.001.706
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	-	-	570.370.716	570.370.716
Tăng do thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	2.277.000.000	-	2.277.000.000
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	57.954.040.000	-	-	-	(57.954.040.000)	-	-
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(17.756.434.760)	-	-	-	(17.756.434.760)
Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	88.023.391.842	-	88.023.391.842
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(11.716.398.148)	(86.967.920)	(11.803.366.068)
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	(4.257.000.000)	(4.257.000.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(44.432.398.000)	(783.800.000)	(45.216.198.000)
Số dư tại ngày 31/12/2018	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	109.394.108.626	12.541.969.842	572.088.765.436
Số dư tại ngày 01/01/2019	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	109.394.108.626	12.541.969.842	572.088.765.436
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	39.015.220.100	-	-	-	39.015.220.100
Thặng dư vốn từ phát hành cổ phiếu quỹ	-	17.316.315.660	-	-	-	-	17.316.315.660
Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	68.445.822.597	804.235.288	69.250.057.885
Chia cổ tức bằng tiền của năm 2018	-	-	-	-	(26.659.438.800)	-	(26.659.438.800)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018	-	-	-	-	(280.339.048)	(73.477.170)	(353.816.218)
Số dư tại ngày 31/12/2019	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	150.900.153.375	13.154.477.960	670.538.854.063

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.16. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi số			
	31/12/2019	Dự phòng	Giá trị	31/12/2018
				Giá trị hợp lý
				31/12/2019
				31/12/2018
- Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	976.089.603.288	-	986.099.397.116	986.099.397.116
- Chứng khoán kinh doanh	107.586.969.110	(9.430.866.551)	192.003	100.201.533.880
- Phải thu khách hàng	15.043.829.938	(26.102.240)	16.201.699.230	15.017.727.698
- Phải thu khác	118.426.589.551	-	60.912.909.934	60.912.909.934
- Tiền và các khoản tương đương tiền	10.368.876.707	-	41.300.589.552	41.300.589.552
TỔNG CỘNG	1.227.515.868.594	(9.456.968.791)	1.104.514.787.835	1.193.522.364.352
Nợ phải trả tài chính				1.104.514.781.112
- Vay và nợ	23.992.958.000	-	26.772.898.600	26.772.898.600
- Phải trả người bán	47.945.051.066	-	53.503.426.081	53.503.426.081
- Phải trả khác	19.675.990.039	-	19.185.489.964	19.185.489.964
TỔNG CỘNG	91.613.999.105	-	99.461.814.645	99.461.814.645