

Số: *CL/*CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021

"V/v: Giải trình BCTC hợp nhất Quý 4.2020"

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 02363.3561577 Fax: 02363.3872213
5. Người công bố thông tin: Ông Lương Thanh Viên. Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2020 được lập ngày 20/01/2020 bao gồm:

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

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

Tình hình sản xuất kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2020 của NDN có sự biến động doanh thu và lợi nhuận so với Quý 4 năm 2019 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Quý 4/2019	Quý 4/2020	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Tổng Doanh thu	33.351	202.190	508,4%
2	Tổng Chi phí	19.324	113.200	485,8%
3	Lợi nhuận trước thuế	14.026	89.710	539,6%
4	Lợi nhuận sau thuế	10.835	70.624	551,8%

Giải trình:

Lợi nhuận Quý 4/2020 tăng so với Quý 4/2019 là do: Tiếp tục hạch toán Doanh thu chuyển nhượng căn hộ Dự án Monarchy Block B.

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

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT-NDN.

NGƯỜI THỰC HIỆN



Lương Thanh Viên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV/20

Từ ngày 01/10/20 đến ngày 31/12/2020

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03/09/2020.

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

Vốn điều lệ tính đến ngày 31/12/2020: 623.115.550.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2020: 623.115.550.000 đồng

Số cổ phiếu đang lưu hành tại ngày 31/12/2020: 62.311.555 cổ phiếu

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	TDP 5, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	59.5%	26.0%	33.5%	26.0%	73.4%

Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	42.0%	0.0%	42.0%	0.0%	92.0%
2.	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...	45.7%	45.7%	0.0%	45.7%	0.0%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 561577
- Fax : (+84) 0236 – 3 872 213
- Website : www.ndn.com.vn

2. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

3.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch	06/06/2020	
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên	06/06/2020	
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	06/06/2020	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	06/06/2020	
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	06/06/2020	24/07/2020
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	24/07/2020	

3.2 Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	06/06/2020	
Ông Trần Viết Em	Thành viên	06/06/2020	
Ông Hồ Sỹ Ngọc Sơn	Thành viên	06/06/2020	

3.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	28/04/2016	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám Đốc	02/05/2019	
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Kế toán trưởng	07/01/2021	

4. Người đại diện theo pháp luật

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

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

5. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động hợp nhất và tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày 31/12/2020 cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

7. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

8. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời kỳ từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Công ty



NGUYỄN QUANG TRUNG

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2,065,633,365,983	1,991,469,700,389
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	17,855,312,006	10,368,876,707
111	1. Tiền		17,855,312,006	10,368,876,707
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2	1,352,838,964,514	1,064,245,705,900
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	130,784,748,345	107,586,969,163
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(345,783,831)	(9,430,866,551)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	1,222,400,000,000	966,089,603,288
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		103,660,968,621	142,253,799,355
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	56,244,789,548	15,043,829,938
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	1,382,470,182	4,062,865,108
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	46,050,991,030	123,173,206,549
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(17,282,139)	(26,102,240)
139	8. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho		575,288,378,995	746,425,022,462
141	1. Hàng tồn kho	V.6	575,288,378,995	746,425,022,462
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15,989,741,847	28,176,295,965
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	44,365,114	106,783,065
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		14,875,312,821	23,648,412,196
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	1,070,063,912	4,421,100,704
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		154,754,988,350	195,091,731,283
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		42,997,167,267	44,665,185,185
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	42,513,719,491	44,153,120,709
222	- Nguyên giá		48,379,172,141	48,781,456,910
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(5,865,452,650)	(4,628,336,201)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	483,447,776	512,064,476
228	- Nguyên giá		808,770,376	846,591,376
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(325,322,600)	(334,526,900)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	19,128,430,620	44,458,236,236
231	- Nguyên giá		19,957,515,720	45,154,667,720
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(829,085,100)	(696,431,484)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		16,145,112,250	16,145,112,250
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	16,145,112,250	16,145,112,250
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		37,388,807,219	23,527,340,398
251	1. Đầu tư vào công ty con		(18,350,000,000)	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	51,738,807,219	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	4,000,000,000	16,173,852,330
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	-	(2,646,511,932)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	-	10,000,000,000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		39,095,470,994	66,295,857,214
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	38,898,569,250	65,950,131,879
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		196,901,744	345,725,335
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2,220,388,354,334	2,186,561,431,672

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		1,238,980,626,406	1,516,022,577,608
310	I. Nợ ngắn hạn		1,214,433,093,999	1,491,859,599,850
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	47,414,434,605	47,945,051,066
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	967,181,507,899	1,390,435,879,077
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	119,629,179,267	1,749,761,971
314	4. Phải trả người lao động	V.15	320,698,218	825,213,000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	75,766,746	1,292,740,271
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.20a	-	8,524,130,608
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	56,214,773,163	14,438,702,575
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	1,600,000,000	2,800,000,000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	21,996,734,101	23,848,121,282
330	II. Nợ dài hạn		24,547,532,407	24,162,977,758
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20b	685,454,545	783,636,364
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	4,269,119,861	2,328,119,861
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	19,592,958,001	21,192,958,000
339	9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	(141,736,467)
343	13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		981,407,727,928	670,538,854,064
410	I. Vốn chủ sở hữu		981,407,727,928	670,538,854,064
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	623,115,550,000	479,323,980,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		623,115,550,000	479,323,980,000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	V.21	17,321,925,260	17,321,925,260
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)	V.21	-	-
418	6. Quỹ đầu tư phát triển	V.21	9,838,317,468	9,838,317,468
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	322,992,259,735	150,900,153,376
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(2,597,711,623)	82,454,330,778
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		325,589,971,358	68,445,822,598
422	9. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.21	8,139,675,465	13,154,477,960
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2,220,388,354,334	2,186,561,431,672

Người lập biểu



ĐOÀN THỊ NGỌC TUYẾT

Kế toán trưởng



NGUYỄN ĐÌNH MINH HUY

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	TM	Quý 4		Lũy kế đến kỳ này	
			Năm này	Năm trước	Năm này	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	165,040,728,717	11,533,434,618	862,086,237,348	41,619,715,689
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		165,040,728,717	11,533,434,618	862,086,237,348	41,619,715,689
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	98,835,241,998	9,424,810,601	526,674,718,886	33,435,991,267
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		66,205,486,719	2,108,624,017	335,411,518,462	8,183,724,422
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	32,420,814,052	21,803,088,190	123,223,755,621	103,142,676,301
22	Chi phí tài chính	VI.4	7,659,867,679	7,842,482,761	25,376,936,396	19,751,580,465
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		484,994,160	557,402,324	2,164,262,752	2,932,521,836
24	Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		4,556,781,111	-	4,556,781,111	-
25	Chi phí bán hàng	VI.5	6,193,036,713	324,194,691	28,831,892,158	287,120,013
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	415,046,329	1,715,301,662	4,162,700,258	6,380,615,154
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		88,915,131,161	14,029,733,093	404,820,526,382	84,907,085,091
31	Thu nhập khác		891,908,384	14,111,330	3,104,659,676	1,005,060,937
32	Chi phí khác	VI.7	96,785,870	17,443,377	1,119,770,503	(467,149,135)
40	Lợi nhuận khác		795,122,514	(3,332,047)	1,984,889,173	1,472,210,072
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		89,710,253,675	14,026,401,046	406,805,415,555	86,379,295,163
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	19,124,501,544	3,175,151,060	81,493,733,554	17,522,071,717
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(37,964,710)	16,237,662	478,396,867	(392,834,439)
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		70,623,716,841	10,835,012,325	324,833,285,134	69,250,057,886
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		71,276,584,989	10,930,940,295	325,589,971,358	68,445,822,597
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(652,868,149)	(95,927,972)	(756,686,224)	804,235,288
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8				
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9				

Người lập biểu



ĐOÀN THỊ NGỌC TUYẾT

Kế toán trưởng



NGUYỄN ĐÌNH MINH HUY

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

DVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		437,458,484,363	503,189,995,645
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(269,788,862,950)	(576,263,608,713)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4,995,642,804)	
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(5,496,688,627)	(2,934,632,521)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(69,242,797,523)	(19,434,009,327)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		239,244,543,699	
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23,749,012,820)	(2,108,879,446)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<i>303,430,023,338</i>	<i>(97,551,134,362)</i>
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(190,454,545)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(2,610,939,126,425)	(1,546,948,158,081)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2,290,944,259,885	1,501,856,951,909
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2,363,850,465)	(4,000,000,000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		38,456,000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		32,672,170	88,986,478,703
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<i>(322,287,588,835)</i>	<i>39,704,817,986</i>
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		10,040,941,096	56,331,535,760
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		45,531,142,176	90,000,000,000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(25,000,000,000)	(92,779,940,600)
35	5. Tiền trả gốc nợ thuế tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(26,636,991,630)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>30,572,083,272</i>	<i>26,914,603,530</i>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>		<i>11,714,517,775</i>	<i>(30,931,712,846)</i>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6,140,794,231	41,300,589,552
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>		<i>17,855,312,006</i>	<i>10,368,876,707</i>

Người lập biểu



ĐOÀN THỊ NGỌC TUYẾT

Kế toán trưởng



NGUYỄN ĐÌNH MINH HUY

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 01 Công ty con là Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03/09/2020.

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Tập đoàn thường kéo dài trên 12 tháng.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến không thuận lợi do dịch Covid-19 gây ra làm cho việc đầu tư vào các cổ phiếu giảm dẫn đến lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán giảm mạnh.

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

6a. Công ty con

Tập đoàn có 01 Công ty con

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 01 Công ty

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	TDP 5, thị trấn Plei Kản, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	59.5%	26.0%	33.5%	26.0%	73.4%

6b. Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 theo phương pháp vốn chủ sở hữu

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	42.0%	0.0%	42.0%	0.0%	92.0%
2.	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,....	45.7%	45.7%	0.0%	45.7%	0.0%

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

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

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 32 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 73 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2020.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của công ty con là Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2b. Hợp nhất với Công ty liên doanh, liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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

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

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Tại ngày 31/12/2020

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên doanh, liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên doanh, liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

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

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

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

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

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp, chi phí máy thi công và chi phí chung.

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

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

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

7. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bất động sản

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

8. Tài sản thuê hoạt động

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

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

9. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Tập đoàn khấu hao theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính, số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 50
Máy móc và thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

10. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

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

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

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

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

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

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

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

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là căn hộ do Công ty làm chủ đầu tư

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của kỳ sau.

19. Giá vốn hàng bán

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

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

20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái

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

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

22. Chi phí đi vay

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tiền mặt	3,271,663,555	856,965,084
Tiền gửi ngân hàng	14,583,648,451	9,511,911,623
Cộng	17,855,312,006	10,368,876,707

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2020

2a. Chứng khoán kinh doanh:

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu	130,784,748,345	148,221,980,000	107,586,969,163	100,188,133,080
CP - Công ty Cổ phần Đông Hải Bến Tre	-	-	-	19,440
CP - Công ty Cổ phần FPT	-	-	-	10,240
CP - Công ty Cổ phần Nhựa An Phát Xanh	-	-	34,382,806,301	34,936,858,000
CP - Công ty Cp cao su Đà Nẵng	-	-	13,494,188,967	8,091,524,000
CP - Công ty CP Đầu tư F.I.T	-	-	8,941,992,900	8,854,000,000
CP - Công ty CP xây lắp Thừa Thiên Huế	-	-	3,302,652,061	2,843,555,000
CP - Tổng Công ty CP Khoan và DV Khoan Dầu khí	-	-	11,001,786,020	7,520,700,000
CP - CP Cty vàng bạc đá quý Phú Nhuận	-	-	35,332,857,711	36,782,200,000
CP - Ngân hàng TMCP Quân đội	-	-	192,003	166,400
CP - CTCP SXKD Xuất nhập khẩu Bình Thạnh	-	-	1,130,493,200	1,159,100,000
CP - Công ty CP Dầu tư dịch vụ Hoàng Huy	2,705,499,121	3,158,920,000	-	-
CP - Công ty CP tập đoàn Dabaco Việt Nam	32,507,921,980	39,724,020,000	-	-
CP - Công ty Cổ phần Vĩnh Hoàn	5,686,383,831	5,340,600,000	345,783,831	-
CP - Công ty Cổ phần Than Đèo Nai - Vinacomin	2,277,738,775	2,666,000,000	-	-
CP - Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Điện 2	6,401,912,494	6,434,200,000	-	-
CP - Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	16,685,646,666	17,780,480,000	-	-
CP - Công ty cổ phần Vinhomes	36,060,451,670	38,288,100,000	-	-
CP - Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ	-	34,440,000	-	-
CP - Công ty Cổ phần Chứng Khoán Sài Gòn Hà Nội	12,212,931,960	17,285,000,000	-	-
CP - Công ty Cổ phần Phân bón Dầu khí Cà Mau	275,412,500	280,000,000	-	-
CP - Ngân hàng Thương mại cổ phần Tiên Phong	4,764,314,718	5,646,760,000	-	-
CP - Công ty Cổ phần Vincom Retail	11,206,534,630	11,583,460,000	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	130,784,748,345	148,221,980,000	107,586,969,163	100,188,133,080
		345,783,831		9,430,866,551

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2020 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

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

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	1,131,236,468	36,403
Trích lập dự phòng	345,783,831	10,852,768,770
Hoàn nhập dự phòng	(1,131,236,468)	(1,421,938,622)
Số cuối năm	345,783,831	9,430,866,551

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý		Số đầu quý	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	1,222,400,000,000	1,222,400,000,000	966,089,603,288	950,089,603,288
Trái phiếu			10,000,000,000	10,000,000,000
Dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000
Cộng	1,222,400,000,000	1,222,400,000,000	976,089,603,288	960,089,603,288

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư dài hạn khác	55,738,807,219	51,738,807,219	-	16,173,852,330	13,803,100,000	(2,646,511,932)
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	-	-	-	5,646,511,932	3,000,000,000	(2,646,511,932)
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	51,738,807,219	51,738,807,219	-	6,527,340,398	10,803,100,000	-
Công ty CP Việt Nam Equity	4,000,000,000	-	-	4,000,000,000	-	-
Cộng	55,738,807,219	51,738,807,219	-	16,173,852,330	13,803,100,000	(2,646,511,932)

Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của các công ty trên.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	56,244,789,548	15,043,829,938
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	49,920,411,810	3,893,894,209
+ Công ty CP CITYA	-	1,773,269,181
+ Các khách hàng hoạt động bất động sản khác	49,920,411,810	2,120,625,028
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	6,078,731,518	8,530,510,556
+ Ban quản lý dự án XD các CT NT&PTNT ĐN	648,760,246	1,911,760,246
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	-	149,752,258
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	1,038,694,636	2,077,721,416
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	4,391,276,636	4,391,276,636
+ Công ty CP Vimeco	-	-
+ Các đối tượng phải thu khác	-	-
- Phải thu khách hàng xây lắp	-	503,721,311
- Các khách hàng khác	245,646,220	2,115,703,862
Cộng	56,244,789,548	15,043,829,938

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	1,382,470,182	4,062,865,108
- LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + CT tập đoàn xây lắp số 1-Petrolimex	-	2,983,812,000
- Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH	596,000,000	-
- LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + CT tập đoàn xây lắp số 1-Petrolimex	-	-
- Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đặng Ngân Hà	185,256,000	-
- Công ty TNHH Truyền Thiên Vương	98,975,000	-
- Các đối tượng người bán khác	502,239,182	1,079,053,108
Cộng	1,382,470,182	4,062,865,108

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối quý		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>				
- CTy CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	46,050,991,030	-	120,279,959,088	-
- Bà Hoàng Yến Ninh	27,555,000	-		
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch (*)	3,100,000,000	-	95,000,000,000	-
- Các dự án thuộc vốn Ngân sách	608,407,824	-	600,753,255	-
- Thu nhân viên về thuế TNCN	977,762,322	-	977,762,322	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	1,932,300	-		
- Tiền bán chứng khoán chờ về	40,467,437,079	-	23,426,589,551	-
- Các đối tượng phải thu khác	1,027,842,314	-		
<i>Tạm ứng CBCNV</i>	(159,945,809)	-	274,853,960	-
Cộng	46,050,991,030	-	123,173,206,549	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối quý		Số đầu quý	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	440,676,000	-	323,577,000	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	564,355,584,825	-	735,554,127,292	-
Thành phẩm bất động sản	10,492,118,170	-	10,547,318,170	-
Cộng	575,288,378,995	-	746,425,022,462	-

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2020:

	Số cuối quý	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	564,355,584,825	721,696,603,297
- Khu phức hợp Monarchy Block B	564,355,584,825	721,696,603,297
- Công cụ dụng cụ	440,676,000	
- Thành phẩm bất động sản	10,492,118,170	
Chi phí xây lắp	-	13,857,523,995
Cộng	564,355,584,825	735,554,127,292

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

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

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	-	49,960,869
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	44,365,114	54,922,196
Các khoản khác		1,900,000
Cộng	44,365,114	106,783,065

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	121,993,131	138,689,748
Chi phí môi giới bất động sản	36,983,977,020	64,271,734,851
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1,792,599,099	1,539,707,280
Cộng	38,898,569,250	65,950,131,879

8. Tài sản cố định hữu hình:

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	43,327,724,365	455,481,818	4,613,381,818	384,868,909	48,781,456,910
Điều chỉnh giảm	175,697,049	-	-	-	175,697,049
Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN			(577,981,818)		(577,981,818)
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Đ/tư XDCB h/thành					
Thanh lý, nhượng bán	-				
Chuyển qua BĐS đầu tư					
Số cuối năm	43,503,421,414	455,481,818	4,035,400,000	384,868,909	48,379,172,141
<i>Trong đó:</i>					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	34,427,273	-	199,918,909	234,346,182
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	2,143,334,220	131,631,818	2,022,865,586	330,504,577	4,628,336,201
Điều chỉnh giảm	-	-	-	-	-
Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN			(197,477,115)		(197,477,115)
Khấu hao trong năm	968,028,562	38,100,000	403,539,992	24,925,010	1,434,593,564
T/ly, nhượng bán					
Chuyển qua BĐS đầu tư					
Số cuối năm	3,111,362,782	169,731,818	2,228,928,463	355,429,587	5,865,452,650
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	42,559,295,318	365,287,887	2,994,056,232	142,987,510	44,153,120,709
Số cuối năm	40,392,058,632	285,750,000	1,806,471,537	29,439,322	42,513,719,491

9. Tài sản cố định vô hình:

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	468,319,376	378,272,000	846,591,376
Mua trong năm	-		-
Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN		(37,821,000)	(37,821,000)
Chuyển qua BĐS đầu tư		-	-
Số cuối năm	468,319,376	340,451,000	808,770,376
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50,000,000	50,000,000
- Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	334,526,900	334,526,900
Khấu hao trong năm	-	28,616,700	28,616,700
Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN		(37,821,000)	(37,821,000)
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-
Số cuối năm	-	325,322,600	325,322,600
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	468,319,376	43,745,100	512,064,476
Số cuối năm	468,319,376	15,128,400	483,447,776

10. Bất động sản đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

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

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	41,838,327,320	3,316,340,400	45,154,667,720
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	(25,197,152,000)	-	(25,197,152,000)
Số cuối năm	16,641,175,320	3,316,340,400	19,957,515,720
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết			

Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	696,431,484	696,431,484
Khấu hao trong năm	-	132,653,616	132,653,616
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	829,085,100	829,085,100

Giá trị còn lại			
Số đầu năm	41,838,327,320	2,487,255,300	44,325,582,620
Số cuối kỳ	16,641,175,320	2,487,255,300	19,128,430,620

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

Danh mục Bất động sản hiện có của Tập đoàn tại ngày 31/12/2020:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16,306,498,766	-	16,306,498,766
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334,676,554	-	334,676,554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3,316,340,400	829,085,100	2,487,255,300
Cộng	19,957,515,720	829,085,100	19,128,430,620

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>12,518,230,450</i>	<i>24,282,319,129</i>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12,518,230,450	24,282,319,129
<i>Phải trả các người bán khác</i>	<i>34,896,204,155</i>	<i>23,662,731,937</i>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	23,001,686,250	3,840,786,100
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	1,779,711,396	1,779,711,396
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1,141,217,375	-
- Công ty CP TM DV Đất Mới	2,152,579,904	9,634,887,349
- Công ty TNHH MTV Toàn Thành	3,271,400,000	-
- Công ty TNHH MTV Gỗ Mộc Thái	943,387,400	-
- Các đối tượng người bán khác	2,606,221,830	8,407,347,092
Cộng	<u>47,414,434,605</u>	<u>47,945,051,066</u>

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Người mua trả tiền trước là các khách hàng khác</i>	<i>967,181,507,899</i>	<i>1,390,435,879,077</i>
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A	1,900,000	1,900,000
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên B	966,778,911,017	1,386,801,169,438
- Các khách hàng khác	400,696,882	3,632,809,639
Cộng	<u>967,181,507,899</u>	<u>1,390,435,879,077</u>

14. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	320,698,218	825,213,000
Cộng	<u>320,698,218</u>	<u>825,213,000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi dự chi	35,766,746	37,370,288
Công trình Nhà máy Nước Ngọc Hồi	40,000,000	40,000,000
Trích trước CP hoa hồng môi giới	-	119,602,225
Trích trước CP phải trả Sàn GDBDS NDN	-	1,095,767,758
Số dư cuối năm	75,766,746	1,292,740,271

16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối quý	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải trả các đối tượng khác</i>	<i>56,214,773,163</i>	<i>14,438,702,575</i>
Kinh phí công đoàn	-	173,186,502
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	15,392,852
Phải trả các đối tượng khác	56,214,773,163	25,948,142,081
- Phí bảo trì + QLVH + Trông giữ xe Chung cư Monarchy B	34,323,006,887	
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	226,112,696	476,112,696
- Phí bảo trì Chung cư Monarchy A	-	4,403,075,385
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch bất động	-	7,594,408
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	2,644,216,810	2,644,216,810
- Cổ tức phải trả	181,464,220	181,464,220
- Phải trả ban chỉ huy các đội	-	4,949,959,829
- Phải trả tiền thù lao HDQT và BKS	237,000,000	237,000,000
- Tạm ứng (Dư có)	-	410,914,759
- Phải trả thuế TNCN	20,000,000	-
- Căn hộ số 09 tầng 27-CC Monarchy B-Phan Mạnh Huỳnh	-	742,210,000
- Công ty CP Chứng khoán Dầu khí - CN Đà Nẵng	18,383,926,234	
- Các đối tượng phải trả khác	199,046,316	197,575,114
Cộng	56,214,773,163	14,438,702,575

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Tổng Công ty CP Đầu tư Kinh doanh vốn Nhà Nước	1,623,119,861	1,623,119,861
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	2,646,000,000	705,000,000
Cộng	4,269,119,861	2,328,119,861

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

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

17. Vay và nợ thuê tài chính**17a. Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	-	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1,600,000,000	1,600,000,000	2,800,000,000	2,800,000,000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	1,600,000,000	1,600,000,000	2,800,000,000	2,800,000,000
Cộng	1,600,000,000	1,600,000,000	2,800,000,000	2,800,000,000

17b. Dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>				
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	19,592,958,001	19,592,958,001	21,192,958,000	21,192,958,000
Cộng	19,592,958,001	19,592,958,001	21,192,958,000	21,192,958,000

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum theo hợp đồng tín dụng số 87.17/2017/HĐTD-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 27/06/2017. Hạn mức vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng (từ tháng 06/2017 đến tháng 06/2027). Lãi suất vay là lãi suất điều chỉnh, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích sử dụng tiền vay: thực hiện các chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 4.000m³/ ngày đêm. Các khoản vay trên được đảm bảo bằng các tài sản được trình bày tại thuyết minh số V.8.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Thoái vốn vào Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	Thoái vốn vào Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	10,295,485,136		(68,637,889)	-	10,226,847,247
Quỹ phúc lợi	7,558,636,146	(615,599,292)		1,167,150,000	5,775,886,854
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	5,994,000,000				5,994,000,000
Cộng	23,848,121,282	(615,599,292)		1,167,150,000	21,996,734,101

19. Doanh thu chưa thực hiện**19a. Ngắn hạn**

	Số cuối quý	Số đầu năm
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	8,524,130,608
Cộng	-	8,524,130,608

19b. Dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	685,454,545	783,636,364
Cộng	685,454,545	783,636,364

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm này	Năm trước
Doanh thu xây lắp	439,299,381	25,871,284,249
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,769,955,089	9,234,035,692
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	857,876,982,878	6,514,395,748
Doanh thu khác	-	
Cộng	862,086,237,348	41,619,715,689

2. Giá vốn hàng bán

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	361,240,954	24,392,706,819
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,864,307,119	6,188,477,786
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	523,449,170,813	2,854,806,662
		-
Cộng	526,674,718,886	33,435,991,267

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm này	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	86,904,407,686	90,921,527,596
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5,740,948,333	2,300,919,800
Lãi đầu tư chứng khoán	22,503,062,956	3,823,452,497
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	7,600,000,000	5,263,509,250
Doanh thu tài chính khác	42,870,893	-
Lãi từ đầu tư trái phiếu	432,465,753	831,780,822
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện		1,486,336
Cộng	123,223,755,621	103,142,676,301

4. Chi phí tài chính

	Năm này	Năm trước
Chi phí lãi vay	2,164,262,752	2,932,521,836
Lỗ đầu tư chứng khoán	33,058,923,328	4,470,631,181
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	13,391,688,880	10,852,768,770
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,329,387,663	2,008,069,963
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(26,452,671,195)	(783,496,653)
Phí lưu ký, bán chứng khoán	1,884,751,428	271,085,368
Lỗ do bán ngoại tệ	593,540	
Cộng	25,376,936,396	19,751,580,465

5. Chi phí bán hàng

	Năm này	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	-	72,906,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54,051,357	57,555,236
Chi phí khác	28,770,585,792	110,762,300
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	7,255,009	45,896,477
Cộng	28,831,892,158	287,120,013

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm này	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	1,877,234,600	2,828,884,281
Chi phí đồ dùng văn phòng	209,010,238	202,159,304
Chi phí khấu hao TSCĐ	650,944,872	724,796,889
Thuế, phí lệ phí	227,770,974	159,149,912
Chi phí dịch vụ mua ngoài	493,822,439	849,301,039
Chi phí bằng tiền khác	703,917,135	1,590,221,489
Dự phòng phải thu khó đòi		26,102,240
Cộng	4,162,700,258	6,380,615,154

7. Thu nhập khác

	Năm này	Năm trước
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	
Thu bồi thường hợp đồng	3,064,836,000	977,284,560
Thu nhập khác	39,823,676	27,776,377
Thu tiền hoa hồng		-
Cộng	3,104,659,676	1,005,060,937

8. Chi phí khác

	Năm này	Năm trước
Hoàn trả tiền phạt thuế của năm trước	-	(1,027,883,925)
Truy thu thuế GTGT	-	
Lãi chậm nộp BHXH, thuế	-	
Chi phí khác	1,113,968,209	77,169,556
Phạt vi phạm hành chính	5,802,294	483,565,234
Cộng	1,119,770,503	(467,149,135)

Tp. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021



ĐOÀN THỊ NGỌC TUYẾT
 Người lập biểu



NGUYỄN ĐÌNH MINH HUY
 Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG
 Tổng Giám đốc