

Số: 15b /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2021

“V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế công ty mẹ năm 2020 so với năm 2019”

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

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3872213 Fax: 0236.3872213
5. Người công bố thông tin: Bà Huỳnh Nguyễn Hàn Sương, chức vụ: Thư ký

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP. Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC), Công ty chúng tôi giải trình chênh lệch các chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2020 so với năm 2019 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Tỉ lệ % Tăng (+); Giảm (-)
		(sau kiểm toán)	(sau kiểm toán)	
1	Tổng Doanh thu	986.069	122.579	704%
2	Lợi nhuận trước thuế	403.149	87.126	363%
3	Lợi nhuận sau thuế	321.370	71.157	352%

Giải trình:

Trong năm 2020, lợi nhuận sau thuế tăng so với năm 2019 là do hạch toán doanh thu căn hộ dự án Monarchy B.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng kính báo cáo đến Ủy ban Chứng khoán nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Quý cổ đông Công ty.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Huỳnh Nguyễn Hàn Sương

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

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

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

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12-45

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03 tháng 09 năm 2020 về việc tăng vốn điều lệ.

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 đại chúng niêm yết chứng khoán.

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 đính kèm.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Lương Thanh Viên	Chủ tịch (Bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Ông	Nguyễn Quang Trung	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Bà	Mai Thị Thi	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Ông	Trần Việt Em	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Ông	Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Thành viên (bổ nhiệm từ 06/06/2020)
Bà	Nguyễn Thị Kiều Giang	Thành viên (miễn nhiệm từ 06/06/2020)

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc
Ông	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Đình Minh Huy	Kế toán trưởng

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

Ông	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc
-----	--------------------	---------------

4. Các thông tin khác:

Căn cứ nghị quyết số 09/2020/NQ-HĐQT.NDN ngày 27 tháng 08 năm 2020, Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua việc thay đổi vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 6.710.236 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và phát hành 7.668.921 cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

Trong năm, Công ty đã thoái vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và môi trường NDN. Do đó tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty không còn công ty con.

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 2020.

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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Hội đồng quản trị



Lương Thanh Viên

Chủ tịch



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ - Phường 4 - Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957
Email: aisc@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: A0620044-R /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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 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 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 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 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. 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 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 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021



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

Branch in Hà Nội: 6 Floor, 36 Hoa Bình 4 St., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Hà Nội

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048 Email: hanoi@aisc.com.vn

Branch in Đà Nẵng: 350 Hai Phong St., Chính Gian Ward, Thanh Khê Dist., Đà Nẵng City Tel: (0236)3 747 619 Fax: (0236)3 747 619 Email: aiscdn@gmail.com

Rebresentative in Cần Thơ: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist., Cần Thơ City Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765

Rebresentative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St., Hồng Bàng Dist., Hải Phòng City Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.061.725.068.788	1.959.770.367.496
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.676.027.896	6.077.688.552
1. Tiền	111		17.676.027.896	6.077.688.552
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.352.838.964.514	1.048.245.705.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		130.784.748.345	107.586.969.163
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(345.783.831)	(9.430.866.551)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.222.400.000.000	950.089.603.288
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		103.709.020.036	146.861.684.905
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	56.022.251.054	12.672.500.746
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.338.470.182	3.914.282.128
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	46.348.298.800	130.274.902.031
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	575.171.279.995	734.144.933.773
1. Hàng tồn kho	141		575.171.279.995	734.144.933.773
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.329.776.347	24.440.354.366
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	34.328.748	71.933.370
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.225.383.687	19.948.329.092
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	1.070.063.912	4.420.091.904
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		133.288.715.566	168.013.201.574
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		5.697.457.177	6.307.674.445
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.229.137.801	5.818.302.569
- Nguyên giá	222		8.985.819.997	8.985.819.997
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.756.682.196)	(3.167.517.428)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	468.319.376	489.371.876
- Nguyên giá	228		770.949.376	770.949.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(281.577.500)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	19.128.430.620	19.261.084.236
- Nguyên giá	231		19.957.515.720	19.957.515.720
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(829.085.100)	(696.431.484)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.7	16.145.112.250	16.145.112.250
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	16.145.112.250
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	53.081.234.564	59.725.227.762
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	36.500.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		43.852.734.863	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.500.000.000	16.173.852.330
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.271.500.299)	(2.948.624.568)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.236.480.955	66.574.102.881
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	38.785.279.151	65.838.381.743
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		451.201.804	735.721.138
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.195.013.784.354	2.127.783.569.070

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.217.768.774.294	1.471.908.981.273
I. Nợ ngắn hạn	310		1.212.820.199.888	1.468.812.225.048
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	47.398.313.885	38.982.092.035
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	967.129.394.437	1.387.034.483.983
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	119.556.483.009	-
4. Phải trả người lao động	314		228.712.718	607.170.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	1.215.369.983
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	-	8.524.130.608
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	56.510.561.738	9.285.093.838
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.996.734.101	23.163.884.101
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		4.948.574.406	3.096.756.225
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	685.454.545	783.636.364
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17	4.263.119.861	2.313.119.861
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		977.245.010.060	655.874.587.797
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	977.245.010.060	655.874.587.797
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		623.115.550.000	479.323.980.000
<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>411a</i>		<i>623.115.550.000</i>	<i>479.323.980.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	<i>411b</i>		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		17.321.925.260	17.321.925.260
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
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		326.969.217.332	149.390.365.069
- <i>LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>		<i>5.598.795.069</i>	<i>78.233.055.777</i>
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>		<i>321.370.422.263</i>	<i>71.157.309.292</i>
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.195.013.784.354	2.127.783.569.070

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	859.796.554.669	20.511.012.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	859.796.554.669	20.511.012.844
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	525.092.435.855	14.200.081.299
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
5. (20 = 10 - 11)	20		334.704.118.814	6.310.931.545
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	123.181.241.144	101.068.038.246
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	24.228.568.156	16.755.436.934
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		46.506.849	574.820.274
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	28.831.892.158	287.120.013
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	3.648.287.222	4.718.251.579
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		401.176.612.422	85.618.161.265
(30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))				
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3.090.879.676	999.845.233
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.118.816.947	(508.195.471)
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.972.062.729	1.508.040.704
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		403.148.675.151	87.126.201.969
(50 = 30 + 40)				
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	81.493.733.554	16.272.134.445
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	284.519.334	(303.241.768)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		321.370.422.263	71.157.309.292
(60 = 50 - 51 - 52)				

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

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 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		1.232.160.963.323	499.169.374.456
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(1.121.922.048.149)	(407.163.774.358)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.435.777.804)	(5.083.111.200)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(46.499.849)	(574.820.274)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(71.243.685.725)	(17.922.416.009)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		70.160.735.770	10.267.409.541
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(16.981.035.177)	(64.004.980.772)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		87.692.652.389	14.687.681.384
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(145.142.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.755.339.734.246)	(1.738.925.320.335)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.584.929.337.534	1.533.654.204.726
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.363.850.465)	(4.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		5.684.967.932	46.000.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		95.994.966.200	99.832.154.587
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(76.094.313.045)	(63.584.103.022)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	44.850.115.760
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	25.000.000.000	90.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(25.000.000.000)	(90.000.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(26.636.991.630)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	18.213.124.130

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		11.598.339.344	(30.683.297.508)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.077.688.552	36.760.986.060
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	<u>17.676.027.896</u>	<u>6.077.688.552</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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 đại chúng niêm yết chứng khoán.

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 kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Căn cứ nghị quyết số 09/2020/NQ-HĐQT.NDN ngày 27 tháng 08 năm 2020, Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua việc thay đổi vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 6.710.236 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và phát hành 7.668.921 cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

Trong năm, Công ty đã thoái vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và môi trường NDN. Do đó tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty không còn công ty con.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 44 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp/ sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ sở hữu gián tiếp	Tỷ lệ sở hữu/ quyền biểu quyết
<i>Công ty Cổ Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng (*)</i>	<i>Xây lắp và dịch vụ</i>	<i>45,67%</i>	<i>45,67%</i>	<i>45,67%</i>

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

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

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán.

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải trả) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả có gốc ngoại tệ) được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2020: 23.050 VND/USD.

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động

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:

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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

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>05 năm</i>

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư: (tiếp theo)*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:**Nhà xưởng, vật kiến trúc**25 năm**Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.***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 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:**Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.**13. 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,...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2020		01/01/2020	
Tiền	17.676.027.896		6.077.688.552	
Tiền mặt	3.252.365.122		745.107.414	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	14.423.662.774		5.332.581.138	
<i>Tiền gửi ngân hàng VND</i>	<i>14.421.357.774</i>		<i>5.332.581.138</i>	
<i>Tiền gửi ngân hàng USD</i>	<i>2.305.000</i>		<i>-</i>	
Cộng	17.676.027.896		6.077.688.552	
2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 39-42)				
3. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	56.022.251.054	-	12.672.500.746	-
Khách hàng trong nước	56.022.251.054	-	12.672.500.746	-
<i>Công ty cổ phần đầu tư Phương Trang</i>	<i>1.038.694.636</i>	<i>-</i>	<i>2.077.721.416</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần nước Sài Gòn - An Khê</i>	<i>4.391.276.636</i>	<i>-</i>	<i>4.391.276.636</i>	<i>-</i>
<i>Ban quản lý dự án XD các CTNT&PTNT Đà Nẵng</i>	<i>648.760.246</i>	<i>-</i>	<i>1.911.760.246</i>	<i>-</i>
<i>Cty CP TM & Đầu tư CITYA</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.773.269.181</i>	<i>-</i>
<i>Khu phức hợp Monarchy - Block B</i>	<i>47.691.631.606</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Khách hàng khác</i>	<i>2.251.887.930</i>	<i>-</i>	<i>2.518.473.267</i>	<i>-</i>
Cộng	56.022.251.054	-	12.672.500.746	-
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
<i>Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>57.200.000</i>	<i>-</i>
Cộng	-	-	57.200.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	1.338.470.182	-	3.914.282.128	-
Nhà cung cấp trong nước	1.338.470.182	-	3.914.282.128	-
<i>LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + CT tập đoàn XL số 1-Petrolimex</i>	-	-	2.983.812.000	-
<i>Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH</i>	596.000.000	-	-	-
<i>Công ty TNHH Cơ điện lạnh Động Ngân Hà</i>	185.256.000	-	-	-
<i>Nhà cung cấp khác</i>	557.214.182	-	930.470.128	-
Cộng	1.338.470.182	-	3.914.282.128	-
b. Trả trước cho người bán là các bên liên quan				
<i>Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN</i>	-	-	19.912.000	-
Cộng	-	-	19.912.000	-
5. Phải thu khác				
a. Ngắn hạn	46.348.298.800	-	130.274.902.031	-
Ký quỹ ký cược	50.000.000	-	-	-
Phải thu khác	46.298.298.800	-	130.274.902.031	-
<i>Bà Hoàng Yến Ninh (*)</i>	3.100.000.000	-	95.000.000.000	-
<i>Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch</i>	600.753.255	-	600.753.255	-
<i>Các dự án thuộc vốn ngân sách</i>	977.762.322	-	977.762.322	-
<i>Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi</i>	-	-	1.580.000.000	-
<i>Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN</i>	-	-	9.000.000.000	-
<i>Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, cổ tức</i>	41.495.279.393	-	22.853.967.085	-
<i>Các khoản phải thu khác</i>	124.503.830	-	262.419.369	-
Cộng	46.348.298.800	-	130.274.902.031	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2020		01/01/2020	
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	-	-	9.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cấp nước Ngọc Hồi Đà Nẵng	-	-	1.580.000.000	-
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	27.555.000	-	27.555.000	-
Cộng	27.555.000	-	10.607.555.000	-

(*) Khoản góp Vốn vào hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2019/HĐHTĐT ngày 19/02/2019 giữa Bà Hoàng Yến Ninh, Ông Nguyễn Phú Đông Hà, Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Các bên thỏa thuận hợp tác đầu tư góp vốn vào tài khoản của bà Hoàng Yến Ninh đã mở tại Công ty Cổ phần chứng khoán Đà Nẵng để đầu tư chứng khoán. Các bên đã thực hiện thanh lý hợp đồng Hợp tác đầu tư theo biên bản thanh lý ngày 23 tháng 04 năm 2020. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà đã ghi nhận đủ phần lãi từ hoạt động đầu tư này.

6. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	564.355.584.825	-	723.274.038.603	-
Thành phẩm	10.492.118.170	-	10.547.318.170	-
Cộng	575.171.279.995	-	734.144.933.773	-

- 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:	31/12/2020	01/01/2020
Dự án Bất động sản	564.355.584.825	723.274.038.603
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	564.355.584.825	723.274.038.603
Cộng	564.355.584.825	723.274.038.603

(*) 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, điều chỉnh ngày 25/05/2018 là: 1.420.279.000.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án là 2017-2022. Hiện tại dự án đã có doanh thu và đang tiếp tục thực hiện bàn giao cho người mua.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	137.737.273	-
- Công trình A2.2. Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	-	16.007.374.977	-
Cộng	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-

8. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 43)**9. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2020	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Số dư tại ngày 31/12/2020	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2020	-	281.577.500	281.577.500
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	21.052.500	21.052.500
Số dư tại ngày 31/12/2020	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2020	468.319.376	21.052.500	489.371.876
Số dư tại ngày 31/12/2020	468.319.376	-	468.319.376

* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

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

* Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 302.630.000 VND.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	3.651.016.954	-	-	3.651.016.954
<i>Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower</i>	<i>334.676.554</i>	-	-	<i>334.676.554</i>
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>3.316.340.400</i>	-	-	<i>3.316.340.400</i>
Giá trị hao mòn lũy kế	696.431.484	132.653.616	-	829.085.100
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>696.431.484</i>	<i>132.653.616</i>	-	<i>829.085.100</i>
Giá trị còn lại	2.954.585.470	(132.653.616)	-	2.821.931.854
<i>Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower</i>	<i>334.676.554</i>	-	-	<i>334.676.554</i>
<i>Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)</i>	<i>2.619.908.916</i>	<i>(132.653.616)</i>	-	<i>2.487.255.300</i>
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
<i>Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu</i>	<i>16.306.498.766</i>	-	-	<i>16.306.498.766</i>
Tồn thất do suy giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
<i>Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu</i>	<i>16.306.498.766</i>	-	-	<i>16.306.498.766</i>

* Giá trị còn lại cuối năm 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: Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư nắm giữ để thuyết minh trong báo cáo tài chính do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

11. Chi phí trả trước	31/12/2020	01/01/2020
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	34.328.748	71.933.370
Chi phí công cụ dụng cụ	34.328.748	52.406.287
Chi phí bảo hiểm	-	19.527.083
b. Chi phí trả trước dài hạn	38.785.279.151	65.838.381.743
Chi phí công cụ dụng cụ	8.703.032	26.939.611
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	38.776.576.119	65.811.442.132
Cộng	38.819.607.899	65.910.315.113

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	47.398.313.885	47.398.313.885	38.982.092.035	38.982.092.035
Nhà cung cấp trong nước	47.398.313.885	47.398.313.885	38.982.092.035	38.982.092.035
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12.518.230.450	12.518.230.450	17.353.348.595	17.353.348.595
- Cty TNHH Thái Bình Dương	23.001.686.250	23.001.686.250	3.840.786.100	3.840.786.100
- Công ty CP TM DV Đất Mới	2.152.579.904	2.152.579.904	9.634.887.349	9.634.887.349
- Nhà cung cấp khác	9.725.817.281	9.725.817.281	8.153.069.991	8.153.069.991
Cộng	47.398.313.885	47.398.313.885	38.982.092.035	38.982.092.035
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12.518.230.450	12.518.230.450	17.353.348.595	17.353.348.595
- Cty TNHH Thái Bình Dương	23.001.686.250	23.001.686.250	3.840.786.100	3.840.786.100
Cộng	35.519.916.700	35.519.916.700	21.194.134.695	21.194.134.695
13. Người mua trả tiền trước			31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn			967.129.394.437	1.387.034.483.983
Khách hàng trong nước			967.129.394.437	1.387.034.483.983
- Khách hàng trả trước khu phức hợp Monarchy - Block B			966.778.911.017	1.386.801.169.438
- Các đối tượng khác			350.483.420	233.314.545
Cộng			967.129.394.437	1.387.034.483.983

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	39.313.686	-	39.313.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	77.849.355.048	71.243.685.725	6.605.669.323
Thuế thu nhập cá nhân	-	360.527.216	360.527.216	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	146.804.229	146.804.229	-
Các loại thuế khác (*)	-	112.915.500.000	4.000.000	112.911.500.000
Cộng	-	191.311.500.179	71.755.017.170	119.556.483.009

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước (tiếp theo)

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	526.713.996	143.285.689	437.636.203	821.064.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	3.644.378.506	3.644.378.506	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	-	248.999.402
Cộng	4.420.091.904	3.787.664.195	437.636.203	1.070.063.912

(*) Theo công văn số 4325/STC-GCS ngày 20 tháng 12 năm 2019 của Sở Tài chính Thành phố Đà Nẵng v/v liên quan đến dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy gửi Sở Xây dựng và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng phải nộp bổ sung tiền giao quyền sử dụng đất theo giá đất qui định của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố Đà Nẵng số tiền 112.911.500.000 đồng.

15. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn	-	1.215.369.983
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	-	119.602.225
Trích trước CP MG cá nhân và thường KD cho TPKD	-	1.095.767.758
Cộng	-	1.215.369.983

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	8.524.130.608
Cộng	-	8.524.130.608
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê bãi đỗ xe	685.454.545	783.636.364
Cộng	685.454.545	783.636.364

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.510.561.738	9.285.093.838
- NH TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng (Tài khoản chứng khoán)	18.383.926.234	-
- Phí bảo trì chung cư số 06 Nguyễn Du	226.112.696	476.112.696
- Phí bảo trì chung cư Monarchy A	-	4.403.075.385
- Phí bảo trì Monarchy B	32.636.364.000	-
- Phí QLVH Monarchy B	1.686.642.887	-
- Căn hộ số 09 tầng 27 - CC Monarchy B - Phạm Mạnh Huỳnh	-	742.210.000
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	237.000.000	237.000.000
- Cổ tức phải trả	181.464.220	181.464.220
- Phải trả tạm ứng	317.643.092	410.914.759
- Các khoản phải trả khác	197.191.799	190.099.968
Cộng	56.510.561.738	9.285.093.838

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả ngắn hạn khác (tiếp theo)	31/12/2020	01/01/2020
b. Dài hạn		
Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp	1.623.119.861	1.623.119.861
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.640.000.000	690.000.000
Cộng	4.263.119.861	2.313.119.861

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 44)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2020	01/01/2020
Ông Nguyễn Quang Trung	8,48%	52.830.000.000	39.100.000.000
Cổ đông khác	91,52%	570.285.550.000	440.223.980.000
Cộng	100,00%	623.115.550.000	479.323.980.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2020	Năm 2019
Vốn góp của chủ sở hữu	623.115.550.000	479.323.980.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	479.323.980.000	479.323.980.000
<i>Vốn góp tăng trong năm (*)</i>	143.791.570.000	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	623.115.550.000	479.323.980.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	67.105.357.200

(*) Căn cứ nghị quyết số 09/2020/NQ-HDQT.NDN ngày 27 tháng 08 năm 2020, Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua việc thay đổi vốn điều lệ bằng hình thức phát hành 6.710.236 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và phát hành 7.668.921 cổ phiếu để tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

Việc phát hành cổ phiếu hoàn tất vào ngày 27 tháng 08 năm 2020 theo Báo cáo số 78/CV-NDN ngày 27 tháng 08 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

Ngày 14 tháng 09 năm 2020, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ký quyết định số 479/QĐ-SGDHN và Thông báo số 960TB-SGDHN về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được niêm yết bổ sung cổ phiếu.

Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung: 14.379.157 cổ phiếu tương ứng với giá trị cổ phiếu bổ sung (theo mệnh giá): 143.791.570.000 đồng.

d. Cổ tức

	Năm 2020	Năm 2019
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	Chưa công bố	14,0%
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2020	01/01/2020
d. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	623.115.550.000	47.932.398
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	623.115.550.000	47.932.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	623.115.550.000	47.932.398
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	623.115.550.000	47.932.398
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	623.115.550.000	47.932.398
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2020	01/01/2020
Quỹ đầu tư phát triển	9.838.317.468	9.838.317.468
Cộng	9.838.317.468	9.838.317.468

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

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại	31/12/2020		01/01/2020	
	Nguyên tệ	Giá trị	Nguyên tệ	Giá trị
USD	100,00	2.305.000	-	-
Cộng	100,00	2.305.000	-	-

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
a. Doanh thu		
Doanh thu xây lắp	439.299.381	9.724.343.435
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.480.272.410	4.272.273.661
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	857.876.982.878	6.514.395.748
Cộng	859.796.554.669	20.511.012.844
b. Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	-	52.000.000
Cộng	-	52.000.000
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu thuần xây lắp	439.299.381	9.724.343.435
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.480.272.410	4.272.273.661
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	857.876.982.878	6.514.395.748
Cộng	859.796.554.669	20.511.012.844

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hoạt động xây lắp	361.240.954	9.114.704.211
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.282.024.088	2.230.570.426
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	523.449.170.813	2.854.806.662
Cộng	525.092.435.855	14.200.081.299
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	86.889.606.436	86.410.592.038
Lãi đầu tư chứng khoán	24.234.031.955	1.823.000.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.025.000.000	6.737.669.800
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	7.600.000.000	5.263.509.250
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	137.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	1.486.336
Lãi từ đầu tư trái phiếu	432.465.753	831.780.822
Cộng	123.181.241.144	101.068.038.246
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	46.506.849	574.820.274
Lỗ đầu tư chứng khoán	34.626.173.077	4.470.631.181
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	586.540	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	7.000	-
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 tổn thất đầu tư	(25.483.283.532)	(1.421.938.622)
Chi phí tài chính khác	317.501.679	271.085.368
Cộng	24.228.568.156	16.755.436.934
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	72.906.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	31.291.126	45.896.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.544.300	57.555.236
Chi phí bằng tiền khác	28.730.056.732	110.762.300
Cộng	28.831.892.158	287.120.013
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.730.647.300	1.813.291.483
Chi phí đồ dùng văn phòng	108.528.954	93.797.905
Chi phí khấu hao TSCĐ	610.217.268	648.928.667
Thuế, phí, lệ phí	226.753.486	121.411.020
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.049.437	749.152.141
Chi phí bằng tiền khác	756.090.777	1.291.670.363
Cộng	3.648.287.222	4.718.251.579

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
7. Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	2.982.766.000	977.284.560
Thu nhập khác	108.113.676	22.560.673
Cộng	3.090.879.676	999.845.233
8. Chi phí khác		
Chi phạt vi phạm hành chính	328.802.294	442.519.257
Điều chỉnh giảm thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính	-	(1.027.883.925)
Lãi phí bảo trì cc Monarchy A	657.519.463	-
Chi phí khác	132.495.190	77.169.197
Cộng	1.118.816.947	(508.195.471)
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	139.820.080	139.694.382
Chi phí nhân công	4.764.119.762	6.516.531.687
Chi phí khấu hao tài sản cố định	742.870.884	781.582.283
Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.628.790.472	342.870.728.473
Chi phí khác bằng tiền	141.885.994.807	2.739.213.666
Cộng	398.161.596.005	353.047.750.491
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	403.148.675.151	87.126.201.969
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	4.319.992.614	(5.765.529.744)
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.467.920.947	1.194.351.056
+ Chi phí phạt vi phạm hành chính	328.802.294	(508.195.471)
+ Chênh lệch đánh giá đất theo quyết định của UBND Thành phố Đà Nẵng	9.570.522.547	1.033.143.527
+ Chi phí không được trừ khác	1.568.596.106	669.403.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	7.147.928.333	6.959.880.800
+ Cổ tức được chia	7.147.928.333	6.959.880.800
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	407.468.667.765	81.360.672.225
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh thông thường	91.345.187.879	77.611.148.352
+ Thu nhập chịu thuế hoạt động kinh doanh bất động sản	316.123.479.885	3.749.523.873
4. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành sau khi chuyển lỗ (3-4)	407.468.667.765	81.360.672.225
5. Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	81.493.733.554	16.272.134.445
6.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh thông thường	18.269.037.576	15.522.229.670
6.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	63.224.695.978	749.904.775
7. Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm này	81.493.733.554	16.272.134.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2020	Năm 2019
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	284.519.334	(303.241.768)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	284.519.334	(303.241.768)
(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc chưa được thực hiện trong năm.		

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

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

12.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
Năm 2020		
VND	+200	27.417.169.425
VND	-200	(27.417.169.425)
USD	+200	46.100
USD	-200	(46.100)
Năm 2019		
VND	+100	10.643.233.945
VND	-100	(10.643.233.945)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	47.398.313.885	-	-	47.398.313.885
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	37.193.336.393	2.640.000.000	-	39.833.336.393
Cộng	84.591.650.278	2.640.000.000	-	87.231.650.278
Ngày 31 tháng 12 năm 2019	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Phải trả người bán	38.982.092.035	-	-	38.982.092.035
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	8.213.404.891	-	-	8.213.404.891
Cộng	47.195.496.926	-	-	47.195.496.926

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần tài sản là 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 làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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 CHUYÊN TIỀN TỆ**1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	25.000.000.000	90.000.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	25.000.000.000	90.000.000.000

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

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng mới	Công ty liên quan	Phải trả cung cấp dịch vụ	Số dư đầu năm	-
			Phát sinh tăng	106.574.771
			Phát sinh giảm	106.574.771
			Số dư cuối năm	-
Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi Trường NDN	Công ty liên quan	Phải thu khác	Số dư đầu năm	9.000.000.000
			Phát sinh tăng	54.309.900
			Phát sinh giảm	9.054.309.900
			Số dư cuối năm	-
		Phải trả	Số dư đầu năm	(19.912.000)
			Phát sinh tăng	32.910.515.000
			Phát sinh giảm	32.890.603.000
			Số dư cuối năm	-
Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty được đầu tư vốn	Phải thu khác	Số dư đầu năm	1.580.000.000
			Phát sinh tăng	199.934.000
			Phát sinh giảm	1.779.934.000
			Số dư cuối năm	-
		Phải trả dịch vụ tư vấn	Số dư đầu năm	57.200.000
			Phát sinh giảm	57.200.000
			Số dư cuối năm	-
			Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn
Phát sinh tăng	156.701.946.127			
Phát sinh giảm	159.134.000.104			
Số dư cuối năm	-			
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Phải trả nhà cung cấp	Số dư đầu năm	17.353.348.595
			Phát sinh tăng	20.755.207.805
			Phát sinh giảm	25.590.325.950
			Số dư cuối năm	12.518.230.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả nhà cung cấp	Số dư đầu năm	3.840.786.100
			Phát sinh tăng	165.270.970.900
			Phát sinh giảm	146.110.070.750
			Số dư đầu năm	23.001.686.250

+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2020	Năm 2019
Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT	Thù lao	95.000.000	60.000.000
Nguyễn Quang Trung	Tổng giám đốc	Thù lao	85.000.000	120.000.000
Nguyễn Quang Trung	Tổng giám đốc	Lương thưởng	462.033.000	470.909.000
Bùi Lê Duy	Ủy viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Mai Thị Thi	Ủy viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Cao Thái Hùng	Ủy viên HĐQT	Thù lao	60.000.000	60.000.000
Cộng			822.033.000	830.909.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2020

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	439.299.381	361.240.954	78.058.427
Kinh doanh dịch vụ khác	1.480.272.410	1.282.024.088	198.248.322
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	857.876.982.878	523.449.170.813	334.427.812.065
Cộng	859.796.554.669	525.092.435.855	334.704.118.814

b. 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	9.724.343.435	9.114.704.211	609.639.224
Kinh doanh dịch vụ	4.272.273.661	2.230.570.426	2.041.703.235
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	6.514.395.748	2.854.806.662	3.659.589.086
Cộng	20.511.012.844	14.200.081.299	6.310.931.545

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

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG






Dương Thị Thanh Hải

Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC




Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2020		01/01/2020		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a1. Tổng giá trị cổ phiếu	130.784.748.345	148.221.980.000	345.783.831	107.586.969.163	9.430.865.751
Công ty Cổ phần FPT (FPT)	-	-	-	34.382.806.301	-
Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR)	-	-	-	13.494.188.967	5.402.664.967
Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR)	-	-	-	11.001.786.020	3.481.086.020
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ)	-	-	-	35.332.857.658	-
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	32.507.921.980	39.724.020.000	-	-	-
Công ty CP Vinhomes (VHM)	36.060.451.670	38.288.100.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID)	16.685.646.666	17.780.480.000	-	-	-
Cổ phiếu khác	45.530.728.029	52.394.940.000	-	13.375.330.217	547.114.764
Cộng	130.784.748.345	148.221.980.000	345.783.831	107.586.969.163	9.430.865.751

a2. Lý do thay đổi với từng khoản đầu tư

+ Cổ phiếu Công ty Cổ Phần FPT (FPT) : giảm do bán 599.260 cổ phiếu với tổng giá bán 29.732.862.475 VND và chịu lỗ 3.465.672.737 VND.

+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần cao su Phước Hòa (PHR): giảm do bán 211.820 cổ phiếu với tổng giá bán là 9.219.317.750 VND và chịu lỗ 3.324.677.939 VND

+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ): giảm do bán 427.700 cổ phiếu với tổng giá bán 26.286.891.048 VND và chịu lỗ 2.436.947.086 VND.

+ Cổ phiếu Công ty Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB): giảm do bán 67.000 cổ phiếu với tổng giá bán 1.166.083.099 VND và lãi 35.018.352 VND.

+ Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC): tăng do mua thêm 700.600 cổ phiếu với giá mua là 46.400 VND và chi phí mua là 32.507.921.980 VND

+ Cổ phiếu Công ty CP Vinhomes (VHM): tăng do mua thêm 427.800 cổ phiếu với giá mua là 84.293 VND và chi phí mua là 36.060.451.670 VND.

+ Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID): tăng do mua thêm 371.200 cổ phiếu với giá mua 44.951 VND và chi phí mua là 16.685.646.666 VND.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2020 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	950.089.603.288	950.089.603.288
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	940.089.603.288	940.089.603.288
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	437.500.000.000	437.500.000.000	309.250.000.000	309.250.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng	339.000.000.000	339.000.000.000	355.439.603.288	355.439.603.288
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	405.900.000.000	405.900.000.000	235.400.000.000	235.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	30.000.000.000	30.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam CN Đà Nẵng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
- Trái phiếu	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
b2. Dài hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	960.089.603.288	960.089.603.288

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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	31/12/2020		01/01/2020			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	-	-	-	36.500.000.000	(302.112.636)	-
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	-	-	-	35.000.000.000	-	39.728.455.386
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	-	-	1.500.000.000	(302.112.636)	1.197.887.364
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	43.852.734.863	-	53.349.640.596	-	-	-
Công ty CP Xây lắp Phát Triển Nhà DN	43.852.734.863	-	53.349.640.596	-	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	10.500.000.000	(1.271.500.299)	5.228.499.701	16.173.852.330	(2.646.511.932)	-
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	6.500.000.000	(1.271.500.299)	5.228.499.701	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	-	-	-	5.646.511.932	(2.646.511.932)	3.000.000.000
Công ty CP Xây lắp Phát Triển Nhà DN	-	-	-	6.527.340.398	-	10.803.100.000
Công ty CP Việt Nam Equity	4.000.000.000	-	Không xác định	4.000.000.000	-	Không xác định
Cộng	54.352.734.863	(1.271.500.299)		52.673.852.330	(2.948.624.568)	-

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-DHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng thông qua phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN (NDN W.E.T) vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và Phương án phát hành cổ phiếu NDX để hoán đổi cổ phiếu NDN W.E.T. Theo đó, toàn bộ số vốn góp vào Công ty Cổ phần Công nghệ và Môi trường thành vốn góp vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288 đăng ký lần đầu ngày 08 tháng 06 năm 2016, thay đổi lần thứ 2 ngày 21 tháng 02 năm 2020 của Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng, Công ty đăng ký đầu tư trực tiếp vào Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 6.500.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ và đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tương ứng tỷ lệ 32,2%. Tình hình hoạt động kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2020 : Công ty kinh doanh thua lỗ. Số lỗ lũy kế đến 31/12/2020: 4.890.554.728 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2020 của khoản đầu tư vào Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 31/12/2020 của các Công ty trên.

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 trị tài sản thuần và theo giá gốc của khoản đầu tư có điều chỉnh dự phòng tổn thất (nếu có) và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của công ty trên.

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 31/12/2020 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2020.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 của các công ty được đầu tư.



Các thuyết minh này là bộ phận không thể tách rời của báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. 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 01/01/2020	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	235.318.909	8.985.819.997
Số dư tại ngày 31/12/2020	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	235.318.909	8.985.819.997
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2020	974.530.060	74.481.818	1.883.186.651	235.318.899	3.167.517.428
<i>Khấu hao trong năm</i>	185.624.772	-	403.539.996	-	589.164.768
Số dư tại ngày 31/12/2020	1.160.154.832	74.481.818	2.286.726.647	235.318.899	3.756.682.196
Giá trị còn lại					
Số dư tại ngày 01/01/2020	3.666.089.210	-	2.152.213.349	10	5.818.302.569
Số dư tại ngày 31/12/2020	3.480.464.438	-	1.748.673.353	10	5.229.137.801

* 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

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. 18. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	104.892.494.577	555.045.181.545
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	39.015.220.100	-	-	39.015.220.100
Thặng dư vốn từ phát hành cổ phiếu quỹ	-	17.316.315.660	-	-	-	17.316.315.660
Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	71.157.309.292	71.157.309.292
Chia cổ tức năm 2018 bằng tiền	-	-	-	-	(26.659.438.800)	(26.659.438.800)
Số dư tại ngày 31/12/2019	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	149.390.365.069	655.874.587.797
Số dư tại ngày 01/01/2020	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	149.390.365.069	655.874.587.797
Phát hành cổ phiếu	143.791.570.000	-	-	-	(143.791.570.000)	-
Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	321.370.422.263	321.370.422.263
Số dư tại ngày 31/12/2020	623.115.550.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	326.969.217.332	977.245.010.060

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.13. 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			
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ ngắn hạn đến ngày đáo hạn	1.222.400.000.000	-	960.089.603.288	1.222.400.000.000
- Chứng khoán kinh doanh	130.784.748.345	(345.783.831)	107.586.969.163	(9.430.865.751)
- Phải thu khách hàng	56.022.251.054	-	12.672.500.746	-
- Phải thu khác	44.595.279.393	-	128.433.967.085	44.595.279.393
- Tiền và các khoản tương đương tiền	17.676.027.896	-	6.077.688.552	17.676.027.896
TỔNG CỘNG	1.471.478.306.688	(345.783.831)	1.214.860.728.834	(9.430.865.751)
Nợ phải trả tài chính				
- Phải trả người bán	47.398.313.885	-	38.982.092.035	47.398.313.885
- Phải trả khác và chi phí phải trả	39.833.336.393	-	8.213.404.891	39.833.336.393
TỔNG CỘNG	87.231.650.278	-	47.195.496.926	-
			87.231.650.278	47.195.496.926