



Accompany with Business

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020*  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ**  
**ĐÀ NẴNG**

# AISC

Auditing and Informatic Services Company Limited

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	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. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 39

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính 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 Xây lập 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thay đổi lần thứ 10 vào ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc tăng vốn, sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết chứng khoán.

**Lĩnh vực kinh doanh:** Xây lắp.

#### Hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- 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 công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

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

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, 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.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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:

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	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch
Bà	Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên

#### Ban Kiểm soát

Bà	Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 13/06/2020)
Bà	Đoàn Thị Ngọc Tuyết	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 13/06/2020)
Bà	Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 13/06/2020)
Bà	Hoàng Yến Ninh	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 13/06/2020)
Bà	Lê Thị Thúy Vân	Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 13/06/2020)

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 02/11/2020)
Ông	Bùi Lê Duy	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 02/11/2020)
Ông	Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Q. Kế toán trưởng

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

Ông	Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 02/11/2020)
-----	------------------	---

### 4. Các thông tin khác

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông 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. Hình thức sáp nhập là phát hành 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T (tương đương với 39.000.000.000 đồng theo mệnh giá) do các cổ đông của NDN W.E.T nắm giữ. Vốn điều lệ sau khi sáp nhập: 99.875.570.000 đồng.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6344/UBCK-QLCB về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

Việc phát hành cổ phiếu hoàn tất vào ngày 30 tháng 10 năm 2020 theo Công văn số 73/CV-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng số 08/NQ-HĐQT-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T.

Ngày 06 tháng 11 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6659/UBCK-QLCB về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

Do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid-19, năm 2020, mặc dù Công ty vẫn kinh doanh bình thường nhưng do chính sách giãn cách xã hội, cách ly toàn quốc của Chính phủ, Công ty không hoạt động 100% mức công suất như các năm, nên doanh thu sụt giảm.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### 5. Kiểm toán độc lập

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM tại Đà Nẵng (“AISC”) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, 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.

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. 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.

### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, 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 30 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc



**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: A0620045-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 XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 39, 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 Xây lập 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 30 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**

**HỒ THỊ HÀ LAN**

Số Giấy CNĐKHNKT: 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 Danang: 350 Hai Phong St., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist., Da Nang City

Tel: (0236) 3 747 619 Fax: (0236) 3 747 619 Email: aiscdn@gmail.com

Rebresentative in Can Tho: 243/1A, 30/4 St., Ninh Kiều Dist., Can Tho City

Tel: (0710) 3813 004

Fax: (0710) 3828 765

Trang 4

Rebresentative in Hai Phong: 18 Hoang Van Thu St., Hong Bang Dist., Hai Phong 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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>119.743.115.109</b>	<b>104.147.659.770</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>7.306.258.207</b>	<b>6.356.380.136</b>
1. Tiền	111		7.306.258.207	6.356.380.136
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02a</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>32.508.553.422</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25.000.000.000	32.508.553.422
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>69.555.002.339</b>	<b>59.623.660.020</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	24.420.925.561	45.700.887.821
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	2.281.482.920	90.400.000
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.05	43.137.240.458	14.086.480.399
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(284.646.600)	(254.108.200)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.07</b>	<b>16.758.685.118</b>	<b>5.119.724.309</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.758.685.118	5.119.724.309
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.123.169.445</b>	<b>539.341.883</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	885.401.589	532.111.010
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		226.182.394	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	11.585.462	7.230.873
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>46.649.801.399</b>	<b>39.375.573.921</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.492.236.977</b>	<b>31.436.012.462</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	22.212.608.948	26.156.384.433
- Nguyên giá	222		65.081.058.795	66.306.604.480
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.868.449.847)	(40.150.220.047)
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.09	5.279.628.029	5.279.628.029
- Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.279.628.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.821.000)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>1.207.805.065</b>	<b>1.209.444.945</b>
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(75.532.253)	(73.892.373)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.02b	<b>17.290.332.830</b>	<b>6.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.880.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	6.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.589.667.170)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>659.426.527</b>	<b>730.116.514</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	659.426.527	730.116.514
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>166.392.916.508</b>	<b>143.523.233.691</b>



## 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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>49.596.383.803</b>	<b>68.973.722.487</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>49.596.383.803</b>	<b>68.973.722.487</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	15.147.158.924	15.909.662.349
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	9.530.879.734	124.161.957
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	492.377.087	320.810.042
4. Phải trả người lao động	314		882.872.434	1.010.623.874
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
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.15	68.750.000	1.048.604.789
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	18.379.586.443	30.643.877.318
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	2.678.696.488	17.613.831.792
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.416.062.693	2.302.150.366
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>116.796.532.705</b>	<b>74.549.511.204</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>116.796.532.705</b>	<b>74.549.511.204</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
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		22.825.515.740	19.578.494.239
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		12.348.091.359	11.471.804.632
LNST chưa phân phối năm nay	421b		10.477.424.381	8.106.689.607
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>166.392.916.508</b>	<b>143.523.233.691</b>


NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ SĨ NGỌC SƠN

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG THANH VIÊN

**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	52.665.365.570	107.559.501.834
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.2</b>	<b>52.665.365.570</b>	<b>107.559.501.834</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	47.892.368.762	94.973.390.588
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> (20 = 10 - 11)	<b>20</b>		<b>4.772.996.808</b>	<b>12.586.111.246</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	10.416.030.357	3.161.284.130
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.333.604.816	1.907.455.872
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1.093.316.071</i>	<i>1.905.509.327</i>
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.074.398.532	1.667.095.173
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.745.533.362	1.864.197.526
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b> (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	<b>30</b>		<b>11.035.490.455</b>	<b>10.308.646.805</b>
11. Thu nhập khác	31	VI.7	269.183.818	896.442.600
12. Chi phí khác	32	VI.8	76.923.498	1.048.271.313
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>192.260.320</b>	<b>(151.828.713)</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> (50 = 30 + 40)	<b>50</b>		<b>11.227.750.775</b>	<b>10.156.818.092</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	750.326.394	2.050.128.485
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b> (60 = 50 - 51 - 52)	<b>60</b>		<b>10.477.424.381</b>	<b>8.106.689.607</b>

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ SĨ NGỌC SƠN



LƯƠNG THANH VIÊN

**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
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		96.397.238.825	143.392.688.786
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(69.935.920.825)	(115.824.709.151)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(6.683.002.484)	(23.163.801.825)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	VI.5	(1.093.316.071)	(1.905.509.327)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.14	(1.477.747.895)	(2.180.742.872)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		181.459.227	9.895.084.611
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(5.427.830.110)	(11.142.419.742)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>11.960.880.667</b>	<b>(929.409.520)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH				
1. khác	21		-	(340.713.936)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH				
2. khác	22		280.000.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(74.000.000.000)	(63.737.410.956)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị				
4. khác	24		81.508.553.422	61.228.857.534
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.933.187.366	1.509.330.502
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>10.721.740.788</b>	<b>(1.339.936.856)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ				
2. phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	23.330.355.200	50.444.882.676
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(38.265.490.504)	(53.131.078.743)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.797.608.080)	(5.668.020.250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(21.732.743.384)</b>	<b>(8.354.216.317)</b>

**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		949.878.071	(10.623.562.693)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.356.380.136	16.979.942.829
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>7.306.258.207</u>	<u>6.356.380.136</u>

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ SĨ NGỌC SƠN

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG THANH VIÊN

**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 Xây lắp 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 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc 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 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và thay đổi lần thứ 10 vào ngày 18 tháng 11 năm 2020 về việc tăng vốn, sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN.

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

**Tên viết tắt:** NDX.

**Mã chứng khoán:** NDX. Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

**2. Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần đại chúng niêm yết chứng khoán.

**3. Lĩnh vực kinh doanh:** Xây lắp.

**4. Ngành nghề kinh doanh**

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- 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 công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

**5. 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.

**6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông 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. Hình thức sáp nhập là phát hành 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T (tương đương với 39.000.000.000 đồng theo mệnh giá) do các cổ đông của NDN W.E.T nắm giữ. Vốn điều lệ sau khi sáp nhập: 99.875.570.000 đồng.

**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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính (tiếp theo):**

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6344/UBCK-QLCB về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

Việc phát hành cổ phiếu hoàn tất vào ngày 30 tháng 10 năm 2020 theo Công văn số 73/CV-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng .

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng số 08/NQ-HĐQT-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T.

Ngày 06 tháng 11 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6659/UBCK-QLCB về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

Do ảnh hưởng tình hình dịch bệnh Covid-19, năm 2020, mặc dù Công ty vẫn kinh doanh bình thường nhưng do chính sách giãn cách xã hội, cách ly toàn quốc của Chính phủ, Công ty không hoạt động 100% mức công suất như các năm, nên doanh thu sụt giảm.

**7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 95 nhân viên (đến ngày 31/12/2019: 90 nhân viên)****8. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Công ty có hai (02) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới	Xây lập và quản lý vận hành nhà chung cư	92%	92%	92%
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước	73,4%	73,4%	73,4%

**9. 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.

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

Trang 13

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư 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.

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.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con**

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.

Các khoản đầu tư vào công ty con 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 trị 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 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 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 (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

**3. 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 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...

**4. 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.

- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính.



**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. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo):**

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện dự án.

**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.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):****5.1 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.

**5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:**

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.3 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:**

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06-30 năm
Máy móc, thiết bị	06-12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06-15 năm

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

**6. 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 xoá 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.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 30 năm
------------------------	-------------

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 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 chờ phân bổ, chi phí sửa chữa và chi phí bảo hiểm.

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.

**8. 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 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, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng.

Các khoản nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận là tổng số tiền phải trả tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

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

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

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

**11. 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.**

**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.

**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 doanh nghiệp 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.

**12. 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"

**13. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi; cổ tức, lợi nhuận được chia

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

**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 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, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. 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.

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

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn và chi phí lưu ký chứng khoán.

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.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành**

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.

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.

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

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

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

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

**Nợ phải trả tài chính**

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

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, nợ và vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

**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. Công cụ tài chính (tiếp theo)****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.

**18. 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 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, 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.

**19. 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.

**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
<b>Tiền</b>	<b>7.306.258.207</b>	<b>6.356.380.136</b>
Tiền mặt	545.438.050	1.681.544.657
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VNĐ	6.760.820.157	4.674.835.479
<b>Cộng</b>	<b>7.306.258.207</b>	<b>6.356.380.136</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 36-37)**

## 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. Phải thu của khách hàng	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>24.420.925.561</b>	<b>(284.646.600)</b>	<b>45.700.887.821</b>	<b>(254.108.200)</b>
Khách hàng trong nước	24.420.925.561	(284.646.600)	45.700.887.821	(254.108.200)
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN	12.518.230.450	-	17.353.348.595	-
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN - Công trình vốn NS	-	-	486.009.000	-
+ Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	-	-	5.099.425.434	-
+ BQL DA ĐTXD các công trình dân dụng và công nghiệp ĐN	-	-	5.823.834.000	-
+ Công ty TNHH XD Thương mại và Dịch vụ Đại Hồng Tín	1.393.236.000	-	4.176.784.493	-
+ Khách hàng khác	10.509.459.111	(284.646.600)	12.761.486.299	(254.108.200)
<b>Cộng</b>	<b>24.420.925.561</b>	<b>(284.646.600)</b>	<b>45.700.887.821</b>	<b>(254.108.200)</b>
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>				
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN	12.518.230.450	-	17.353.348.595	-
+ Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà ĐN - Công trình vốn NS	-	-	486.009.000	-
+ Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	-	-	5.099.425.434	-
+ Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	-	-	1.850.671.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.518.230.450</b>	<b>-</b>	<b>24.789.454.029</b>	<b>-</b>

## 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 ngắn hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	2.281.482.920	-	90.400.000	-
+ Công ty CP Máy Xây Dựng Và Thủy Nông Đông Dương	313.764.874	-	-	-
+ Công ty TNHH Cơ khí Môi trường Hồng Hà	1.535.495.125	-	-	-
+ Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Môi trường TENC0	68.400.000	-	68.400.000	-
+ Nhà cung cấp khác	363.822.921	-	22.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.281.482.920</b>	<b>-</b>	<b>90.400.000</b>	<b>-</b>

## 5. Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>43.137.240.458</b>	<b>-</b>	<b>14.086.480.399</b>	<b>-</b>
Phải thu tạm ứng	210.017.058	-	97.727.039	-
Phải thu khác	42.927.223.400	-	13.988.753.360	-
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	19.290.000.000	-	-	-
+ Ban chỉ huy 2	6.401.936.306	-	10.600.304.382	-
+ Ban chỉ huy 3	-	-	2.518.069.995	-
+ Ban chỉ huy 5	16.890.313.365	-	-	-
+ Lãi dự thu	70.673.972	-	-	-
+ Phải thu khác	274.299.757	-	870.378.983	-
<b>Cộng</b>	<b>43.137.240.458</b>	<b>-</b>	<b>14.086.480.399</b>	<b>-</b>
<b>b. Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	19.290.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>19.290.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 6. Nợ xấu

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	289.733.100	5.086.500	254.108.200	-
Nợ quá hạn trên 3 năm	272.778.100	-	254.108.200	-
Nợ quá hạn trên 2 năm	16.955.000	5.086.500	-	-
<b>Cộng</b>	<b>289.733.100</b>	<b>5.086.500</b>	<b>254.108.200</b>	<b>-</b>

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

Trang 22



## 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. Hàng tồn kho	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.337.124.616	-	2.271.044.218	-
Chi phí SX, KD dở dang	14.903.134.561	-	2.374.997.060	-
Thành phẩm	518.425.941	-	473.683.031	-
<b>Cộng</b>	<b>16.758.685.118</b>	<b>-</b>	<b>5.119.724.309</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: 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: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

## 8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2020	3.779.352.822	17.881.732.163	44.645.519.495	66.306.604.480
<i>Tài sản tăng do sáp nhập</i>	-	-	577.981.818	577.981.818
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(1.803.527.503)	-	(1.803.527.503)
Số dư tại ngày 31/12/2020	3.779.352.822	16.078.204.660	45.223.501.313	65.081.058.795
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2020	2.233.565.188	11.998.621.417	25.918.033.442	40.150.220.047
<i>Khấu hao trong năm</i>	190.033.955	951.073.194	3.135.007.889	4.276.115.038
<i>Khấu hao tăng do sáp nhập</i>	-	-	245.642.265	245.642.265
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	(1.803.527.503)	-	(1.803.527.503)
Số dư tại ngày 31/12/2020	2.423.599.143	11.146.167.108	29.298.683.596	42.868.449.847
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2020	1.545.787.634	5.883.110.746	18.727.486.053	26.156.384.433
Số dư tại ngày 31/12/2020	1.355.753.679	4.932.037.552	15.924.817.717	22.212.608.948

\* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản vay: 15.258.336.309 VNĐ.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.586.884.300 VNĐ.

\* Nguyên giá tài sản cố định 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 9. Tài sản cố định vô hình

	Phần mềm máy tính	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	-	5.279.628.029	5.279.628.029
Tài sản tăng do sáp nhập	37.821.000	-	37.821.000
Số dư tại ngày 31/12/2020	37.821.000	5.279.628.029	5.317.449.029
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	-	-	-
Khấu hao tăng do sáp nhập	37.821.000	-	37.821.000
Số dư tại ngày 31/12/2020	37.821.000	-	37.821.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	-	5.279.628.029	5.279.628.029
Số dư tại ngày 31/12/2020	-	5.279.628.029	5.279.628.029

(\*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

\* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 5.279.628.029 VNĐ.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 37.821.000 VNĐ.

## 10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

## Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	83.868.363	1.199.468.955	1.283.337.318
Số dư tại ngày 31/12/2020	83.868.363	1.199.468.955	1.283.337.318
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	73.892.373	-	73.892.373
Khấu hao trong năm	1.639.880	-	1.639.880
Số dư tại ngày 31/12/2020	75.532.253	-	75.532.253
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2020	9.975.990	1.199.468.955	1.209.444.945
Số dư tại ngày 31/12/2020	8.336.110	1.199.468.955	1.207.805.065

(\*) Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng đang được Công ty cho thuê.

\* Giá trị còn lại cuối năm của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.199.468.955 VNĐ.

\* Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

\* 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 cho thuê 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.

## 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 trả trước	31/12/2020	01/01/2020
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>885.401.589</b>	<b>532.111.010</b>
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm	547.270.442	521.298.942
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	23.464.483	10.812.068
Chi phí tư vấn, kiểm toán, thẩm định giá	314.666.664	-
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>659.426.527</b>	<b>730.116.514</b>
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	45.680.568	114.461.977
Chi phí sửa chữa	613.745.959	615.654.537
<b>Cộng</b>	<b>1.544.828.116</b>	<b>1.262.227.524</b>

## 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nhà cung cấp trong nước	15.147.158.924	15.147.158.924	15.909.662.349	15.909.662.349
+ Công ty TNHH Duy Thịnh	15.147.158.924	15.147.158.924	15.909.662.349	15.909.662.349
+ Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	2.546.662.451	2.546.662.451	4.664.945.951	4.664.945.951
+ Công ty TNHH Mai Ngọc Ánh	3.529.576.700	3.529.576.700	2.700.889.450	2.700.889.450
+ Công ty TNHH MTV DV-TM Kỳ Sơn Ngọc	2.357.719.200	2.357.719.200	2.234.181.700	2.234.181.700
+ Các nhà cung cấp khác	1.880.054.013	1.880.054.013	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.833.146.560</b>	<b>4.833.146.560</b>	<b>6.309.645.248</b>	<b>6.309.645.248</b>
<b>Cộng</b>	<b>15.147.158.924</b>	<b>15.147.158.924</b>	<b>15.909.662.349</b>	<b>15.909.662.349</b>

## 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2020	01/01/2020
Khách hàng trong nước	9.530.879.734	124.161.957
+ CN Công ty CP Xây Dựng Số 5 - Xi Nghiệp Xây Dựng Số 9	8.350.437.219	-
+ Khách hàng khác	1.180.442.515	124.161.957
<b>Cộng</b>	<b>9.530.879.734</b>	<b>124.161.957</b>

## 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
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	180.789.286	2.537.422.101	2.718.211.387	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	140.020.756	1.829.102.394	1.477.747.895	491.375.255
Thuế thu nhập cá nhân	-	299.621.018	298.619.186	1.001.832
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>320.810.042</b>	<b>4.669.145.513</b>	<b>4.497.578.468</b>	<b>492.377.087</b>

## 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)	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2020			31/12/2020
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	-	11.585.462	11.585.462
Thuế thu nhập cá nhân	7.230.873	7.230.873	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.230.873</b>	<b>7.230.873</b>	<b>11.585.462</b>	<b>11.585.462</b>
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>			<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước			68.750.000	68.750.000
Lãi tiền gửi có kỳ hạn			-	979.854.789
<b>Cộng</b>			<b>68.750.000</b>	<b>1.048.604.789</b>
<b>16. Phải trả khác ngắn hạn</b>			<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Kinh phí công đoàn			395.535.624	367.019.146
Bảo hiểm xã hội			253.500	-
Phải trả khác			17.983.797.319	30.276.858.172
+ Phải trả tiền sử dụng vốn các đội			14.199.334.745	13.494.626.295
+ Cổ tức phải trả cho cổ đông			84.005.820	56.545.500
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 1			73.542.000	5.897.376.000
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 2			-	7.866.259.294
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 3			2.074.179.606	2.560.188.606
+ Phải trả các đội giá trị CT Công ty ký HĐ - Khác			1.512.400.226	383.380.663
+ Các khoản phải trả phải nộp khác			40.334.922	18.481.814
<b>Cộng</b>			<b>18.379.586.443</b>	<b>30.643.877.318</b>
<b>17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>			<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Vay ngân hàng	2.500.000.000	2.500.000.000	14.058.468.156	14.058.468.156
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	2.500.000.000	2.500.000.000	14.058.468.156	14.058.468.156
Vay dài hạn đến hạn trả	178.696.488	178.696.488	3.555.363.636	3.555.363.636
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	-	-	1.348.363.636	1.348.363.636
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	178.696.488	178.696.488	2.207.000.000	2.207.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.678.696.488</b>	<b>2.678.696.488</b>	<b>17.613.831.792</b>	<b>17.613.831.792</b>

**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. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp theo)**

**Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

**Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng của hợp đồng vay sau:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 01/2019/257074/HĐTD	12 tháng	Theo từng lần nhận nợ	2.500.000.000	Thế chấp bằng tài sản (**)

(\*\*) Một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị và phương tiện vận tải đã được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay này, theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp TS số 01/08/HĐ ngày 27/08/2008.
- Hợp đồng thế chấp TS số 01/2010/HĐ ngày 07/10/2010 và phụ lục HĐ ngày 31/12/2010.
- Hợp đồng thế chấp TS số 01/2012/HĐ ngày 11/05/2012 và phụ lục HĐ ngày 15/08/2012.
- Hợp đồng thế chấp TS số 01/2016/257074/HĐBĐ ngày 23/03/2016.

**Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng của hợp đồng vay sau:**

Số hợp đồng	Thời hạn vay và thời hạn đáo hạn	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 180.HDTC401.16	08/07/2016 08/07/2020			
Số 209.HDTC401.16	11/11/2016 11/11/2020	Theo từng thời điểm nhận nợ	178.696.488	Thế chấp bằng tài sản (*)
Số 078.HDTC401.17	16/05/2017 16/05/2021			

(\*) Một số tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị và phương tiện vận tải đã được cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay này, theo các hợp đồng thế chấp sau:

- Hợp đồng thế chấp TS số 180.HĐTC401.16 (Phương tiện vận tải - 04 xe vận chuyển Bê tông hiệu Dongfeng theo hợp đồng mua bán số 017-2016/HĐKT/VS-NDX ngày 01/07/2016).
- Hợp đồng thế chấp TS số 209.HĐTC401.16 (Phương tiện vận tải - 01 xe ô tô bom Bê tông hiệu Hyundai theo giấy chứng nhận đăng ký số 029717 do CA TP Đà Nẵng cấp ngày 10/11/2016).
- Hợp đồng thế chấp TS số 078.HĐTC401.17 (Phương tiện vận tải - 02 xe vận chuyển Bê tông hiệu HOWO mới 100%).

**18. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 38)**

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2020	01/01/2020
		Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	45,67%
Bà Võ Thị Ngọc	5,24%	5.232.940.000	5.232.940.000
Vốn cổ đông vốn khác	45,08%	45.027.630.000	42.787.630.000
Cổ phiếu quỹ	4,00%	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>60.875.570.000</b>

## 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
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	60.875.570.000	60.875.570.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	39.000.000.000	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	99.875.570.000	60.875.570.000
Cổ tức đã chia	6.825.068.400	5.687.557.000
<b>d. Cổ tức</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>chưa công bố</i>	<i>12,00%</i>
<b>đ. Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>01/01/2020</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.987.557	6.087.557
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.987.557	6.087.557
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.987.557	6.087.557
Số lượng cổ phiếu được mua lại	400.000	400.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	400.000	400.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.587.557	5.687.557
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.587.557	5.687.557
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

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

	Năm 2020	Năm 2019
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu</b>		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	37.796.397.679	68.344.636.197
Doanh thu xây lắp	12.793.592.772	35.976.360.759
Doanh thu dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật	1.433.508.182	2.181.818.181
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	641.866.937	1.056.686.697
<b>Cộng</b>	<b>52.665.365.570</b>	<b>107.559.501.834</b>
<b>b. Doanh thu đối với các bên liên quan</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	4.494.687.272	37.588.673.815
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	(85.441.969)
<b>Cộng</b>	<b>4.494.687.272</b>	<b>37.503.231.846</b>
<b>2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	37.796.397.679	68.344.636.197
Doanh thu thuần xây lắp	12.793.592.772	35.976.360.759
Doanh thu thuần dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật	1.433.508.182	2.181.818.181
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ khác	641.866.937	1.056.686.697
<b>Cộng</b>	<b>52.665.365.570</b>	<b>107.559.501.834</b>

## 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
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	35.686.567.974	57.835.105.570
Giá vốn xây lắp	10.320.445.977	34.419.445.518
Giá vốn dịch vụ cho thuê cán bộ kỹ thuật	1.433.508.182	2.181.818.181
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	451.846.629	537.021.319
<b>Cộng</b>	<b>47.892.368.762</b>	<b>94.973.390.588</b>
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, cho vay	4.200.496.994	2.891.279.330
Lãi bán chứng khoán thương mại	-	4.800
Cổ tức, lợi nhuận được chia	690.000.000	270.000.000
Lãi từ sáp nhập	5.525.533.363	-
<b>Cộng</b>	<b>10.416.030.357</b>	<b>3.161.284.130</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1.093.316.071	1.905.509.327
Phí lưu ký chứng khoán	1.680.089	1.946.545
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	238.608.656	-
<b>Cộng</b>	<b>1.333.604.816</b>	<b>1.907.455.872</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	1.070.976.110	1.659.256.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	4.680.000
Chi phí bằng tiền khác	3.422.422	3.158.923
<b>Cộng</b>	<b>1.074.398.532</b>	<b>1.667.095.173</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.053.834.453	1.093.047.756
Chi phí vật liệu, bao bì, đồ dùng văn phòng	-	4.535.979
Chi phí khấu hao TSCĐ	52.457.130	44.077.879
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	3.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	30.538.400	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	197.366.797	196.367.829
Chi phí bằng tiền khác	408.336.582	523.168.083
<b>Cộng</b>	<b>1.745.533.362</b>	<b>1.864.197.526</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu thanh lý TSCĐ	254.545.455	-
Thu thanh lý vật tư công trình	14.636.363	792.692.600
Thanh toán tiền đền bù tai nạn	-	103.750.000
Thu nhập khác	2.000	-
<b>Cộng</b>	<b>269.183.818</b>	<b>896.442.600</b>

## 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
<b>8. Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại của vật tư	-	792.692.600
Phạt vi phạm hành chính	76.923.303	151.824.328
Chi tiền giải quyết đền bù TNDS	-	103.750.000
Chi phí khác	195	4.385
<b>Cộng</b>	<b>76.923.498</b>	<b>1.048.271.313</b>
<i>Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản</i>		
Thu từ thanh lý	254.545.455	-
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-
<b>Lãi từ thanh lý tài sản</b>	<b>254.545.455</b>	<b>-</b>
<b>9. Chi phí kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.620.746.749	59.290.027.729
Chi phí nhân công	9.030.551.498	18.840.764.021
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.277.754.918	4.758.926.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	463.531.429	717.199.987
Chi phí khác bằng tiền	18.892.596.473	15.712.239.894
<b>Cộng</b>	<b>63.285.181.067</b>	<b>99.319.158.359</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>11.227.750.775</b>	<b>10.156.818.092</b>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(5.868.276.529)</b>	<b>93.824.328</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	347.256.834	363.824.328
+ Thù lao HĐQT - BKS không tham gia điều hành	144.000.000	192.000.000
+ Tiền phạt vi phạm hành chính	76.923.303	151.824.328
+ Chi phí khác	126.333.531	20.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.215.533.363)	(270.000.000)
+ Lãi từ sáp nhập	(5.525.533.363)	-
+ Cổ tức được chia	(690.000.000)	(270.000.000)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>5.359.474.246</b>	<b>10.250.642.420</b>
<b>4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>5. Chi phí thuế TNDN năm hiện hành</b>	<b>1.071.894.849</b>	<b>2.050.128.484</b>
<b>6. Thuế TNDN được giảm</b>	<b>321.568.455</b>	<b>-</b>
<i>Giảm 30% thuế TNDN theo Nghị quyết số: 116/2020/QH14 thông qua ngày 19/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV.</i>	321.568.455	-
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>750.326.394</b>	<b>2.050.128.485</b>

**11. 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:



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.1 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.

**11.2 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**

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
<b>Năm 2020</b>		
VND	+ 200	592.551.234
VND	- 200	(592.551.234)
<b>Năm 2019</b>		
VND	+ 100	212.511.018
VND	- 100	(212.511.018)

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.

**11.3 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11.3 *Rủi ro tín dụng (tiếp theo)**Tiền gửi ngân hàng*

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

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

Phải thu khách hàng	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2020</b>				
Dưới 90 ngày	24.131.192.461	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	289.733.100
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>24.131.192.461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>289.733.100</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(284.646.600)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>24.131.192.461</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.086.500</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>				
Dưới 90 ngày	45.446.779.621	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	254.108.200
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>45.446.779.621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>254.108.200</b>
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(254.108.200)
<b>Giá trị thuần</b>	<b>45.446.779.621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

11.4 *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 31/12/2020	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.678.696.488	-	-	2.678.696.488
Phải trả người bán	15.147.158.924	-	-	15.147.158.924
<b>Cộng</b>	<b>17.825.855.412</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.825.855.412</b>
Ngày 31/12/2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	17.613.831.792	-	-	17.613.831.792
Phải trả người bán	15.909.662.349	-	-	15.909.662.349
<b>Cộng</b>	<b>33.523.494.141</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.523.494.141</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và kiểm soát dòng tiền lưu chuyển thuần từ hoạt động để có thể thanh toán các khoản công nợ đến hạn thanh toán.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11.4 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)****Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần tài sản là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng (theo thuyết minh tại mục V.17)

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.

**12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 39)**

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 giá 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 vay, 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.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai.**

	Năm 2020	Năm 2019
- Sáp nhập Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN thông qua việc hoán đổi cổ phiếu phát hành mới.	39.000.000.000	-

**2. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	23.330.355.200	50.444.882.676

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	38.265.490.504	53.131.078.743

**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 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.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

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.

## 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

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	Phát sinh trong năm	Giá trị
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông lớn	Phải thu tiền bán hàng	Số dư đầu năm	17.353.348.595
			Phát sinh tăng	13.694.552.000
			Phát sinh giảm	18.529.670.145
		Số dư cuối năm	12.518.230.450	
		Phải thu tiền công trình vốn ngân sách	Số dư đầu năm	486.009.000
			Phát sinh giảm	486.009.000
Số dư cuối năm	-			
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	Công ty con	Phải thu tiền bán hàng	Số dư đầu năm	5.099.425.434
			Phát sinh giảm	5.099.425.434
			Số dư cuối năm	-
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty con	Phải thu khác	Số dư đầu năm	-
			Phát sinh tăng	19.290.000.000
			Số dư cuối năm	19.290.000.000

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong năm	Giá trị
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	30.000.000
			Số trích trong năm	75.000.000
			Số chi trong năm	75.000.000
			Số dư cuối năm	30.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	24.000.000
			Số trích trong năm	60.000.000
			Số chi trong năm	60.000.000
			Số dư cuối năm	24.000.000
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT Tổng Giám đốc	Thù lao HĐQT Lương, thưởng	Số dư đầu năm	18.000.000
			Số trích trong năm	88.000.000
			Số chi trong năm	67.000.000
			Số dư cuối năm	39.000.000
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	36.500.000
			Số trích trong năm	278.094.007
			Số chi trong năm	276.638.427
			Số dư cuối năm	37.955.580
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên HĐQT	Thù lao HĐQT	Số dư đầu năm	33.644.000
			Số trích trong năm	217.800.000
			Số chi trong năm	214.453.000
			Số dư cuối năm	36.991.000

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

**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 hoạt động bán hàng hóa, hoạt động xây lắp và hoạt động cung cấp dịch vụ. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Năm 2020	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng Cộng
Doanh thu	37.796.397.679	12.793.592.772	2.075.375.119	52.665.365.570
Giá vốn	35.686.567.974	10.320.445.977	1.885.354.811	47.892.368.762
<b>Lãi gộp theo bộ phận</b>	<b>2.109.829.705</b>	<b>2.473.146.795</b>	<b>190.020.308</b>	<b>4.772.996.808</b>

**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 hoạt động bán hàng hóa, hoạt động xây lắp và kinh doanh khác Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Năm 2019	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động cung cấp dịch vụ và hoạt động khác	Tổng Cộng
Doanh thu	68.344.636.197	35.976.360.759	3.238.504.878	107.559.501.834
Giá vốn	57.835.105.570	34.419.445.518	2.718.839.500	94.973.390.588
<b>Lãi gộp theo bộ phận</b>	<b>10.509.530.627</b>	<b>1.556.915.241</b>	<b>519.665.378</b>	<b>12.586.111.246</b>

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

Theo hợp đồng sáp nhập ngày 30 tháng 10 năm 2020 giữa Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN, ngày 31 tháng 10 năm 2020 Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN (NDN W.E.T) đã sáp nhập vào Công ty Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng (NDX).

NGƯỜI LẬP BIỂU/ QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG



HỒ SĨ NGỌC SƠN

Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯƠNG THANH 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

## V.2. Các khoản đầu tư tài chính

## a. 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
Ngắn hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	32.508.553.422	32.508.553.422
- Tiền gửi có kỳ hạn	25.000.000.000	25.000.000.000	32.508.553.422	32.508.553.422
+ Ngân hàng TMCP Bà Rịa-Việt-CN Đà Nẵng	-	-	32.508.553.422	32.508.553.422
+ Ngân hàng TMCP Nam Á-CN Đà Nẵng	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>32.508.553.422</b>	<b>32.508.553.422</b>

## b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2020		01/01/2020	
Số lượng	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
tỷ lệ	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty con	20.880.000.000	(3.589.667.170)	17.290.332.830	-
+ Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	18.350.000.000	(3.589.667.170)	14.760.332.830	-
+ Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	2.530.000.000	-	2.530.000.000	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	6.000.000.000	-
+ Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN (*)	-	-	6.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>20.880.000.000</b>	<b>(3.589.667.170)</b>	<b>17.290.332.830</b>	<b>6.000.000.000</b>

## - Tình hình hoạt động của công ty con và các giao dịch trọng yếu giữa các bên liên quan trong năm:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, đăng ký lại ngày 21 tháng 02 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kon Tum cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là 18.350.000.000 VND, tương đương 73,4% vốn điều lệ. Tình hình hoạt động năm nay: kinh doanh lỗ và đã được lập dự phòng đầy đủ.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429, đăng ký lại ngày 02 tháng 04 năm 2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp, Công ty đăng ký đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới là 2.530.000.000 VND, tương đương 92% vốn điều lệ. Tính tới thời điểm 31/12/2020, Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới hoạt động kinh doanh có lãi nên Công ty không thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

## 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)

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây Lập 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 Lập Phát triển Nhà Đà Nẵng và Phương án phát hành cổ phiếu NDX để hoán đổi cổ phiếu NDN W.E.T. Hình thức sáp nhập là phát hành 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T theo tỷ lệ 1:1 (tương đương với 39.000.000.000 đồng theo mệnh giá) do các cổ đông của NDN W.E.T nắm giữ. Do đó tại ngày 31 tháng 10 năm 2020, Công ty Cổ phần Xây Lập Phát triển Nhà Đà Nẵng không còn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN (NDN W.E.T).

#### - Cơ sở xác định giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý tại ngày 31/12/2020 chưa thể xác định để trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính theo quy định tại thông tư số 200/2014/TT-BTC vì Công ty con chưa thực hiện niêm yết trên thị trường chứng khoán để có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đã ghi nhận giá trị hợp lý theo giá gốc của khoản đầu tư và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của công ty trên.

## 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	60.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	17.946.014.485	72.917.031.450
- Lợi nhuận trong năm 2019	-	-	-	-	8.106.689.607	8.106.689.607
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	-	(786.652.853)	(786.652.853)
- Chia cổ tức năm 2018 đợt 2	-	-	-	-	(5.687.557.000)	(5.687.557.000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	60.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	19.578.494.239	74.549.511.204
Số dư tại ngày 01/01/2020	60.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	19.578.494.239	74.549.511.204
- Tăng vốn (*)	39.000.000.000	-	-	-	-	39.000.000.000
- Lợi nhuận trong năm 2020	-	-	-	-	10.477.424.381	10.477.424.381
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2019	-	-	-	-	(405.334.480)	(405.334.480)
- Chia cổ tức năm 2019	-	-	-	-	(6.825.068.400)	(6.825.068.400)
Số dư tại ngày 31/10/2020	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	22.825.515.740	116.796.532.705

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây lập 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 lập Phát triển Nhà Đà Nẵng và Phương án phát hành cổ phiếu NDX để hoán đổi cổ phiếu NDN W.E.T. Hình thức sáp nhập là phát hành 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T (tương đương với 39.000.000.000 đồng theo mệnh giá) do các cổ đông của NDN W.E.T nắm giữ. Vốn điều lệ sau khi sáp nhập: 99.875.570.000 đồng.



## 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.12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ 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 sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	25.000.000.000	-	32.508.553.422	-
- Phải thu khách hàng	24.420.925.561	(284.646.600)	45.700.887.821	(254.108.200)
- Phải thu khác	42.927.223.400	-	13.988.753.360	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	7.306.258.207	-	6.356.380.136	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.654.407.168</b>	<b>(284.646.600)</b>	<b>98.554.574.739</b>	<b>(254.108.200)</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
- Vay và nợ	2.678.696.488	-	17.613.831.792	-
- Phải trả người bán	15.147.158.924	-	15.909.662.349	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.825.855.412</b>	<b>-</b>	<b>33.523.494.141</b>	<b>-</b>