

Số: 15a /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2021

“ V/v: Giải trình BCTC hợp nhất năm 2020
so với năm 2019 ”

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

1. Tên công ty: Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 02363.3872213 Fax: 02363.3872213
5. Người công bố thông tin: Bà Huỳnh Nguyễn Hàn Sương, chức vụ: Thư ký

Căn cứ vào số liệu Báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP. Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC), Công ty chúng tôi giải trình chênh lệch chi tiêu lợi nhuận sau thuế TNDN cho kỳ kế toán năm 2020 so với năm 2019 như sau:

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ Tiêu	Năm 2020	Năm 2019	Tỉ lệ % Tăng (+); Giảm (-)
		(Sau kiểm toán)	(Sau kiểm toán)	
1	Lợi nhuận trước thuế	411.777,00	86.379,00	377%
2	Lợi nhuận sau thuế	329.174,00	68.446,00	381%

Giải trình:

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

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

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT-NDN.

NGƯỜI THỰC HIỆN

CÔNG BỐ THÔNG TIN



Huỳnh Nguyễn Hàn Sương

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

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

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



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05-08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10-11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12-47

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

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

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

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

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

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

4. Các thông tin khác:

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

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

5. Kiểm toán độc lập

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

6. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

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

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

6. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

7. Xác nhận

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

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

Thay mặt Hội đồng Quản Trị



Lương Thanh Viên

Chủ tịch



Số: A0620044-HN/AISDN-DN

Kính gửi:

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng ("Công ty") và công ty con, được lập ngày 25 tháng 03 năm 2021, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

KT TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

KIỂM TOÁN VIÊN



NGUYỄN THỊ HIỆP

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

HỒ THỊ HÀ LAN

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.061.725.068.788	1.991.469.700.389
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.676.027.896	10.368.876.707
1. Tiền	111		17.676.027.896	10.368.876.707
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	1.352.838.964.514	1.064.245.705.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		130.784.748.345	107.586.969.163
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(345.783.831)	(9.430.866.551)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		1.222.400.000.000	966.089.603.288
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		103.709.020.036	142.253.799.355
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	56.022.251.054	15.043.829.938
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1.338.470.182	4.062.865.108
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	46.348.298.800	123.173.206.549
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3	-	(26.102.240)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	575.171.279.995	746.425.022.462
1. Hàng tồn kho	141		575.171.279.995	746.425.022.462
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		12.329.776.347	28.176.295.965
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11	34.328.748	106.783.065
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.225.383.687	23.648.412.196
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1.070.063.912	4.421.100.704
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200		142.602.000.906	195.091.731.283
I. Các khoản phải thu dài hạn		210			
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2.	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3.	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4.	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5.	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6.	Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định		220			
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	5.697.457.177	44.665.185.185
	- Nguyên giá	222		5.229.137.801	44.153.120.709
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		8.985.819.997	48.781.456.910
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		(3.756.682.196)	(4.628.336.201)
	- Nguyên giá	225		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	V.9	468.319.376	512.064.476
	- Nguyên giá	228		770.949.376	846.591.376
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(302.630.000)	(334.526.900)
III. Bất động sản đầu tư		230	V.10	19.128.430.620	44.458.236.236
	- Nguyên giá	231		19.957.515.720	45.154.667.720
	- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(829.085.100)	(696.431.484)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240	V.7	16.145.112.250	16.145.112.250
1.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16.145.112.250	16.145.112.250
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	V.2	62.394.519.904	23.527.340.398
1.	Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		53.166.020.203	-
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.500.000.000	16.173.852.330
4.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.271.500.299)	(2.646.511.932)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	10.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác		260			
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	39.236.480.955	66.295.857.214
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		38.785.279.151	65.950.131.879
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		451.201.804	345.725.335
4.	Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5.	Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		2.204.327.069.694	2.186.561.431.672

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ		300		1.217.768.774.294	1.516.022.577.608
I. Nợ ngắn hạn		310		1.212.820.199.888	1.491.859.599.850
1.	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	47.398.313.885	47.945.051.066
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	967.129.394.437	1.390.435.879.077
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	119.556.483.009	1.749.761.971
4.	Phải trả người lao động	314		228.712.718	825.213.000
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	-	1.292.740.271
6.	Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7.	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	-	8.524.130.608
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	-	14.438.702.575
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	56.510.561.738	2.800.000.000
11.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13.	Quỹ bình ổn giá	323		21.996.734.101	23.848.121.282
14.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn		330		4.948.574.406	24.162.977.758
1.	Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3.	Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4.	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5.	Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	685.454.545	783.636.364
7.	Phải trả dài hạn khác	337	V.17	4.263.119.861	2.328.119.861
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18	-	21.192.958.000
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		-	(141.736.467)
13.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	01/01/2020
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		400		986.558.295.400	670.538.854.064
I. Vốn chủ sở hữu		410	V.19	986.558.295.400	670.538.854.064
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		623.115.550.000	479.323.980.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		623.115.550.000	479.323.980.000
	- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3.	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		17.321.925.260	17.321.925.260
4.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5.	Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8.	Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9.	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		9.838.317.468	9.838.317.468
10.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		336.282.502.672	150.900.153.375
	- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.108.583.375	82.454.330.778
12.	Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		329.173.919.297	68.445.822.598
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác		430		-	13.154.477.960
1.	Nguồn kinh phí	431		-	-
2.	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		2.204.327.069.694	2.186.561.431.672

NGƯỜI LẬP BIỂU

Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Đình Minh Huy



Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	874.067.941.082	41.619.715.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	874.067.941.082	41.619.715.689
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	533.397.079.078	33.435.991.267
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		340.670.862.004	8.183.724.422
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	130.060.445.493	103.142.676.301
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	36.655.946.874	19.751.580.465
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.850.429.214	2.932.521.836
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		9.313.285.340	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	28.831.892.158	287.120.013
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4.724.851.146	6.380.615.154
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		409.831.902.659	84.907.085.091
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3.106.023.296	1.005.060.937
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.160.856.927	(467.149.135)
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.945.166.369	1.472.210.072
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		411.777.069.028	86.379.295.163
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	82.318.630.396	17.522.071.717
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	284.519.334	(392.834.439)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		329.173.919.297	69.250.057.885
Cổ đông của Công ty mẹ	61		329.173.919.297	68.445.822.597
Cổ đông không kiểm soát	62		-	804.235.288
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	5.824	1.428
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	5.824	1.428

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		411.777.069.028	86.379.295.163
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.11-14	1.502.749.798	1.698.293.994
- Các khoản dự phòng	03		(7.117.855.940)	12.103.444.320
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(137.000)	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư công ty liên kết	05		(9.313.285.340)	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(130.060.445.493)	(103.141.189.965)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	1.850.429.214	2.932.521.836
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		268.638.524.267	(27.634.652)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(60.148.733.121)	(6.144.698.080)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		162.382.213.969	(344.740.787.792)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(249.338.316.337)	400.076.440.332
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		27.134.012.513	(14.650.155.716)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		(23.197.779.182)	(107.586.777.160)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.850.429.214)	(2.934.632.521)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(71.243.685.725)	(19.434.009.327)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.095.761.445)	(2.108.879.446)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		51.280.045.725	(97.551.134.362)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(175.697.049)	(190.454.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.755.339.734.246)	(1.546.948.158.081)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.600.929.337.534	1.501.856.951.909
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(7.363.850.465)	(4.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		8.785.157.039	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		111.991.755.650	88.986.478.703
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(41.173.031.537)	39.704.817.986

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất là phần không thể tách rời của báo cáo này.

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián 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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	56.331.535.760
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.1	25.000.000.000	90.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.2	(27.799.999.999)	(92.779.940.600)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(26.636.991.630)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.799.999.999)	26.914.603.530
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		7.307.014.189	(30.931.712.846)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		10.368.876.707	41.300.589.552
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		137.000	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70		17.676.027.896	10.368.876.707

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021



TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 03 tháng 09 năm 2020 về việc tăng vốn điều lệ. Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011.

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

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

Tên viết tắt: NDN.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

Xây dựng, bất động sản

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

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

Không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2020: 26 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2019: 73 nhân viên)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

Tên Chi nhánh

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

Công ty áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Trong năm Công ty đã chuyển toàn bộ phần vốn góp vào Công ty Công ty Cổ phần Công nghệ và Môi trường nước NDN sang Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng nên Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Theo đó, các Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới và Công ty cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi - Công ty con sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Công ty Cổ phần Công nghệ và Môi trường nước NDN cũng không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chỉ bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

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

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

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

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

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

Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

* Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Công ty mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thủ từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế

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

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

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (tiếp theo)

Nguyên tắc xác định tỷ giá ghi sổ kế toán

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc kế toán đối với chứng khoán kinh doanh

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

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

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);

- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

7.2 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).

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

7.3 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	25 năm
Máy móc, thiết bị	03 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
Phần mềm máy tính	5 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc

25 năm

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

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

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

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

BCC phân chia lợi nhuận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.

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

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

17. 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.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

23. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền	31/12/2020	01/01/2020
Tiền mặt	17.676.027.896	10.368.876.707
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.252.365.122	856.965.084
Tiền gửi ngân hàng VNĐ	14.423.662.774	9.511.911.623
Tiền gửi ngân hàng USD	14.421.357.774	9.511.911.623
	2.305.000	-
Cộng	17.676.027.896	10.368.876.707

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 41-44)**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	56.022.251.054	-	15.043.829.938	(26.102.240)
Khách hàng trong nước	56.022.251.054	-	15.043.829.938	(26.102.240)
+ Công ty cổ phần đầu tư Phương Trang	1.038.694.636	-	2.077.721.416	-
+ Ban quản lý dự án XD các CT NT&PTNT Đà Nẵng	648.760.246	-	1.911.760.246	-
+ Cty CP TM & Đầu tư CITYA	-	-	1.773.269.181	-
+ Khu phức hợp Monarchy - Block B	47.691.631.606	-	-	-
+ Khách hàng khác	6.643.164.566	-	9.281.079.095	(26.102.240)
Cộng	56.022.251.054	-	15.043.829.938	(26.102.240)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	1.338.470.182	-	4.062.865.108	-
+ Công ty CP Máy XD Và Thủy Nông Đồng Dương	-	-	-	-
+ LD CTCP Bãi đỗ xe tự động PCC-1 + Công ty tập đoàn XL số 1-Petrolimex	-	-	2.983.812.000	-
+ Trung tâm tư vấn và chuyển giao công nghệ PCCC và CNCH	596.000.000	-	-	-
+ Công ty TNHH Cơ điện lạnh Đặng Ngân Hà	185.256.000	-	-	-
+ Nhà cung cấp khác	557.214.182	-	1.079.053.108	-
Cộng	1.338.470.182	-	4.062.865.108	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	46.348.298.800	-	123.173.206.549	-
Phải thu tạm ứng CBCNV	-	-	2.893.247.461	-
Ký quỹ ký cược	50.000.000	-	-	-
Phải thu khác	46.298.298.800	-	120.279.959.088	-
Bà Hoàng Yến Ninh (*)	3.100.000.000	-	95.000.000.000	-
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	600.753.255	-	600.753.255	-
Các dự án thuộc vốn ngân sách	977.762.322	-	977.762.322	-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	41.495.279.393	-	23.426.589.551	-
Các khoản phải thu khác	124.503.830	-	274.853.960	-
Cộng	46.348.298.800	-	123.173.206.549	-
b. Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	27.555.000	-	27.555.000	-
Cộng	27.555.000	-	27.555.000	-

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

6. Nợ xấu

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Nợ quá hạn trên 3 năm	-	-	8.820.101	-
Nợ quá hạn trên 1 năm	-	-	34.564.278	17.282.139
Cộng	-	-	43.384.379	17.282.139

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.000	-	323.577.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	564.355.584.825	-	735.554.127.292	-
Thành phẩm bất động sản	10.492.118.170	-	10.547.318.170	-
Cộng	575.171.279.995	-	746.425.022.462	-

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

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

- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh:

	31/12/2020	01/01/2020
Dự án Bất động sản	564.355.584.825	721.696.603.297
- Khu phức hợp Monarchy - Block B (*)	564.355.584.825	721.696.603.297
Chi phí xây lắp và khác	-	13.857.523.995
Cộng	564.355.584.825	735.554.127.292

(*) Theo quyết định số 2514/QĐ-UBND ngày 25/04/2016 của UBND TP Đà Nẵng về việc phê duyệt Tổng mặt bằng điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết TL 1/500 khu phức hợp Mornarchy; Quyết định số 07/QĐ-HĐQT.NDN ngày 11/10/2017 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng về việc phê duyệt Dự án đầu tư Khu phức hợp Mornarchy - Đơn nguyên B với tổng mức đầu tư là 1.038 tỷ đồng, điều chỉnh ngày 25/05/2018 là: 1.420 tỷ đồng. Thời gian thực hiện dự án là 2017-2022. Hiện tại dự án đã có doanh thu và đang tiếp tục thực hiện bàn giao cho người mua.

7. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	137.737.273	-
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	16.007.374.977	-	16.007.374.977	-
Cộng	16.145.112.250	-	16.145.112.250	-

8. Tài sản cố định hữu hình (chi tiết xem trang 45)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2020	468.319.376	378.272.000	846.591.376
Giảm khác (*)	-	(75.642.000)	(75.642.000)
Số dư tại ngày 31/12/2020	468.319.376	302.630.000	770.949.376
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2020	-	334.526.900	334.526.900
Khấu hao trong năm	-	21.052.500	21.052.500
Giảm khác (*)	-	(52.949.400)	(52.949.400)
Số dư tại ngày 31/12/2020	-	302.630.000	302.630.000
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2020	468.319.376	43.745.100	512.064.476
Số dư tại ngày 31/12/2020	468.319.376	-	468.319.376

* Chi tiết quyền sử dụng đất như sau:

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

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

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

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

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

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

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

(*) Giảm TSCĐ hữu hình và hao mòn TSCĐ hữu hình tại Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi do thoái vốn.

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm (*)	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	28.848.168.954	-	25.197.152.000	3.651.016.954
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3.316.340.400	-	-	3.316.340.400
Quyền sử dụng đất số 13 Nguyễn Chí Thanh	25.197.152.000	-	25.197.152.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	696.431.484	132.653.616	-	829.085.100
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	696.431.484	132.653.616	-	829.085.100

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm (*)	Số cuối năm
Giá trị còn lại	28.151.737.470	(132.653.616)	25.197.152.000	2.821.931.854
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	2.619.908.916	(132.653.616)	-	2.487.255.300
Quyền sử dụng đất số 13 Nguyễn Chí Thanh	25.197.152.000	-	25.197.152.000	-
b. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá				
Nguyên giá	16.306.498.766			16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Tồn thất do suy giảm giá trị				
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766

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

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

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

(*) Giá trị Bất động sản tại số 13 Nguyễn Chí Thanh giảm trong năm là do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty con là Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới.

11. Chi phí trả trước

	31/12/2020	01/01/2020
Chi phí trả trước ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	34.328.748	106.783.065
Chi phí bảo hiểm	-	49.960.870
Các khoản khác	34.328.748	54.922.195
Chi phí trả trước dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	38.785.279.151	65.950.131.879
Chi phí môi giới Bất động sản và giới thiệu sản phẩm	8.703.032	138.689.748
Cộng	38.776.576.119	65.811.442.131
	38.819.607.899	66.056.914.944

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả người bán

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	47.398.313.885	47.398.313.885	47.945.051.066	47.945.051.066
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	47.398.313.885	47.398.313.885	47.945.051.066	47.945.051.066
- Cty TNHH Thái Bình Dương	12.518.230.450	12.518.230.450	24.282.319.129	24.282.319.129
- Công ty CP TM DV Đất Mới	23.001.686.250	23.001.686.250	3.840.786.100	3.840.786.100
- Nhà cung cấp khác	2.152.579.904	2.152.579.904	9.634.887.349	9.634.887.349
Cộng	9.725.817.281	9.725.817.281	10.187.058.488	10.187.058.488
	47.398.313.885	47.398.313.885	47.945.051.066	47.945.051.066
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	12.518.230.450	12.518.230.450	24.282.319.129	24.282.319.129
- Cty TNHH Thái Bình Dương	23.001.686.250	23.001.686.250	3.840.786.100	3.840.786.100
Cộng	35.519.916.700	35.519.916.700	28.123.105.229	28.123.105.229

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn		
Khách hàng trong nước	967.129.394.437	1.390.435.879.077
- Khách hàng trả trước khu phức hợp Monarchy - Block B	967.129.394.437	1.390.435.879.077
- Các đối tượng khác	966.778.911.017	1.386.801.169.438
Cộng	350.483.420	3.634.709.639
	967.129.394.437	1.390.435.879.077

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm (**)	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	447.372.139	(408.058.453)	-	39.313.686
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.249.937.272	76.599.417.776	71.243.685.725	6.605.669.323
Thuế thu nhập cá nhân	4.609.680	355.917.536	360.527.216	-
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	146.804.229	146.804.229	-
Các loại thuế khác (*)	-	112.915.500.000	4.000.000	112.911.500.000
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	47.842.880	(47.842.880)	-	-
Cộng	1.749.761.971	189.561.738.208	71.755.017.170	119.556.483.009

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2020
b. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng nộp thừa	526.713.996	143.285.689	437.636.203	821.064.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.644.378.506	3.644.378.506	-	0
Thuế thu nhập cá nhân	1.008.800	1.008.800	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	248.999.402	-	-	248.999.402
Cộng	4.421.100.704	3.788.672.995	437.636.203	1.070.063.912

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

(**) Thuế phải nộp giảm do thuế phải nộp của Công ty Cổ phần Tia Sáng mới và Công ty CP Công nghệ nước và Môi Trường NDN không còn là công ty con của Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng:

Phải nộp	1.754.371.651
Thuế GTGT	104.442.398
Thuế TNDN	1.597.476.693
Thuế TNCN	4.609.680
Thuế khác	47.842.880
Phải thu	1.008.800
Thuế TNCN	1.008.800

15. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	-	1.292.740.271
Trích trước chi phí công trình nhà máy nước Ngọc Hồi	-	37.370.288
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới	-	40.000.000
Trích trước CP MG cá nhân và thưởng KD cho TPKD	-	119.602.225
	-	1.095.767.758
Cộng	-	1.292.740.271

16. Doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác	31/12/2020	01/01/2020
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	-	173.186.502
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	-	15.392.852
Các khoản phải trả, phải nộp khác	56.510.561.738	14.250.123.221
- Phí bảo trì chung cư số 06 Nguyễn Du	226.112.696	476.112.696
- Phí bảo trì Monarchy B	32.636.364.000	-
- Phí QLVH Monarchy B	1.686.642.887	-
- Phí bảo trì chung cư Monarchy A	-	4.403.075.385
- Công ty CP Đầu tư Địa ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	2.644.216.810
- Phải trả ban chỉ huy các đội	-	4.949.959.829
- NH TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Đà Nẵng (Tài khoản chứng khoán)	18.383.926.234	-
- Phải trả khác	933.299.111	1.776.758.501
Cộng	56.510.561.738	14.438.702.575
b. Dài hạn		
Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp	1.623.119.861	1.623.119.861
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.640.000.000	705.000.000
Cộng	4.263.119.861	2.328.119.861

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			2.800.000.000	2.800.000.000
Vay ngân hàng	-	-	21.192.958.000	21.192.958.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum	-	-	21.192.958.000	21.192.958.000
Cộng	-	-	23.992.958.000	23.992.958.000

Số dư tiền vay và nợ thuê tài chính tại ngày 31/12/2020 giảm là do thoái vốn khoản đầu tư vào công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 46)****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2020	01/01/2020
Ông Nguyễn Quang Trung	8,48%	52.830.000.000	39.100.000.000
Cổ đông khác	91,52%	570.285.550.000	440.223.980.000
Cộng	100,00%	623.115.550.000	479.323.980.000

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

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp tăng trong năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Năm 2020	Năm 2019
----------	----------

623.115.550.000 479.323.980.000

479.323.980.000 479.323.980.000

143.791.570.000 -

623.115.550.000 479.323.980.000

- 67.105.357.200

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

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

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

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

d. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

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

Năm 2020	Năm 2019
----------	----------

Chưa công bố 14,0%

d. Cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng

Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.

31/12/2020	01/01/2020
------------	------------

62.311.555 42.136.994

62.311.555 42.136.994

62.311.555 42.136.994

62.311.555 42.136.994

62.311.555 42.136.994

10.000 10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển

Cộng

31/12/2020	01/01/2020
------------	------------

9.838.317.468 9.838.317.468

9.838.317.468 9.838.317.468

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**a. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
USD	100,00	2.305.000	-	-
Cộng	100,00	2.305.000	-	-

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu xây lắp	11.506.540.728	25.871.284.249
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.684.417.476	9.234.035.692
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	857.876.982.878	6.514.395.748
Cộng	874.067.941.082	41.619.715.689

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu thuần xây lắp	11.506.540.728	25.871.284.249
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.684.417.476	9.234.035.692
Doanh thu thuần chuyển nhượng bất động sản	857.876.982.878	6.514.395.748
Cộng	874.067.941.082	41.619.715.689

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hoạt động xây lắp	6.373.268.876	24.392.706.819
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	3.574.639.389	6.188.477.786
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	523.449.170.813	2.854.806.662
Cộng	533.397.079.078	33.435.991.267

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	88.833.268.379	90.921.527.596
Lãi đầu tư chứng khoán	24.234.031.955	3.823.452.497
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4.025.000.000	2.300.919.800
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	7.600.000.000	5.263.509.250
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	137.000	1.486.336
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	-	-
Lãi từ thoái vốn công ty con	4.935.542.406	-
Lãi từ đầu tư trái phiếu	432.465.753	831.780.822
Cộng	130.060.445.493	103.142.676.301

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	1.850.429.214	2.932.521.836
Lỗ đầu tư chứng khoán	34.626.173.077	4.470.631.181
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	586.540	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	7.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	13.391.688.880	10.852.768.770
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.329.387.663	2.008.069.963
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(25.483.283.532)	(783.496.653)
Lỗ do thoái vốn tại công ty con	10.623.456.353	-
Chi phí tài chính khác	317.501.679	271.085.368
Cộng	36.655.946.874	19.751.580.465
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	-	72.906.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	31.291.126	45.896.477
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.544.300	57.555.236
Chi phí bằng tiền khác	28.730.056.732	110.762.300
Cộng	28.831.892.158	287.120.013
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.368.587.300	2.828.884.281
Chi phí đồ dùng văn phòng	221.634.206	203.086.576
Chi phí khấu hao TSCĐ	664.685.918	724.796.889
Thuế, phí, lệ phí	241.570.379	159.149.912
Dự phòng phải thu khó đòi	-	26.102.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.049.437	849.301.039
Chi phí bằng tiền khác	907.650.428	1.589.294.217
Cộng	4.724.851.146	6.380.615.154
7. Thu nhập khác		
Thu phạt vi phạm hợp đồng	Năm 2020	Năm 2019
Thu nhập khác	2.982.766.000	977.284.560
Cộng	123.257.296	27.776.377
	3.106.023.296	1.005.060.937
8. Chi phí khác		
Chi phí thanh lý hợp đồng bán căn hộ	Năm 2020	Năm 2019
Chi phạt vi phạm hành chính	323.000.000	-
Điều chỉnh giảm thuế và các khoản phạt vi phạm hành chính	47.149.512	483.565.234
Lãi phí bảo trì cc Monarchy A	-	(1.027.883.925)
Chi phí khác	657.519.463	-
Cộng	133.187.952	77.169.556
	1.160.856.927	(467.149.135)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2020	Năm 2019
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	20.176.802.597	9.513.465.825
Chi phí nhân công	13.971.898.927	3.633.321.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.497.432.194	854.493.265
Dự phòng phải thu khó đòi	-	8.820.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	251.177.856.465	121.812.946.221
Chi phí khác bằng tiền	142.525.497.224	1.374.559.142
Cộng	429.349.487.407	137.197.606.391
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	411.777.069.028	86.379.295.163
2. Tổng thuế TNDN dự tính phải nộp	82.318.630.396	17.522.071.717
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	81.493.733.554	16.272.134.445
Công ty CP Đầu Tư Tia Sáng Mới	20.280.296	-
Công ty Cổ phần Công nghệ nước và môi trường NDN	804.616.546	1.249.937.272
Thuế TNDN các năm trước nộp bổ sung theo quyết toán của cơ quan		
3. thuế trong năm nay		
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	82.318.630.396	17.522.071.717
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế (*)	284.519.334	(392.834.439)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	284.519.334	(392.834.439)
(*) Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ lãi của giao dịch nội bộ giữa Công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc; giữa Công ty mẹ và các Công ty con chưa được thực hiện trong năm.		
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	329.173.919.297	68.445.822.597
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	329.173.919.297	68.445.822.597
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	56.516.713	56.516.713
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.824	1.211
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	329.173.919.297	68.445.822.597
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	329.173.919.297	68.445.822.597
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	56.516.713	56.516.713
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	56.516.713	56.516.713
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.824	1.211

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

Trang 35

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Trong năm, công ty áp dụng thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ tài Chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, hướng dẫn đến việc điều chỉnh hồi tố để tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2019 do ảnh hưởng của việc ghi tăng vốn trong năm theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 06/06/2020 của Đại hội cổ đông thường niên năm 2020. Đại hội đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

14. 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:

14.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019.

Rủi ro lãi suất

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2020		
VND		
VND	+200	27.417.123.325
USD	-200	(27.417.123.325)
USD	+200	46.100
	-200	(46.100)
Năm 2019		
VND		
VND	+100	10.700.524.912
	-100	(10.700.524.912)

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2020				
Dưới 90 ngày	56.022.251.054	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	-
Tổng cộng giá trị ghi sổ	56.022.251.054	-	-	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	-
Giá trị thuần	56.022.251.054	-	-	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Dưới 90 ngày	15.017.727.698	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	26.102.240
Tổng cộng giá trị ghi sổ	15.017.727.698	-	-	26.102.240
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(26.102.240)
Giá trị thuần	15.017.727.698	-	-	-

14.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2020	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	-	-	-	-
Phải trả người bán	47.398.313.885	-	-	47.398.313.885
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	1.912.755.583	2.640.000.000	-	4.552.755.583
Cộng	49.311.069.468	2.640.000.000	-	51.951.069.468

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2019	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.800.000.000	21.192.958.000	-	23.992.958.000
Phải trả người bán	47.945.051.066	-	-	47.945.051.066
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	8.816.145.162	705.000.000	-	9.521.145.162
Cộng	59.561.196.228	21.897.958.000	-	81.459.154.228

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng toàn bộ tài sản là máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc thuộc dự án nhà máy nước Ngọc Hồi làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.19 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

15. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 47)

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và ngày 31 tháng 12 năm 2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

	Năm 2020	Năm 2019
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	143.791.570.000	-

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

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

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2020	Năm 2019
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	25.000.000.000	92.779.940.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Nội dung	Giá trị
			Số dư đầu năm	2.432.053.977
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Tiền gửi tài khoản chứng khoán	Phát sinh tăng	156.701.946.127
			Phát sinh giảm	159.134.000.104
			Số dư cuối năm	-
Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư vốn	Phải trả nhà cung cấp	Phát sinh tăng	20.755.207.805
			Phát sinh giảm	32.519.296.484
			Số dư cuối năm	12.518.230.450
Công ty TNHH Thái Bình Dương	Công ty liên quan	Phải trả nhà cung cấp	Phát sinh tăng	165.270.970.900
			Phát sinh giảm	146.110.070.750
			Số dư cuối năm	23.001.686.250

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 hợp nhất theo bộ phận:

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

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

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

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Kinh doanh hoạt động xây lắp	11.506.540.728	6.373.268.876	5.133.271.852
Kinh doanh dịch vụ khác	4.684.417.476	3.574.639.389	1.109.778.087
Kinh doanh hoạt động kinh doanh bất động sản	857.876.982.878	523.449.170.813	334.427.812.065
Cộng	874.067.941.082	533.397.079.078	340.670.862.004

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2019

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

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

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**8. Những 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 của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng thông qua phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN (NDN W.E.T) vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và Phương án phát hành cổ phiếu NDX để hoán đổi cổ phiếu NDN W.E.T. Theo đó, toàn bộ số vốn góp vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN sẽ chuyển thành vốn góp vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng. Do đó, Công ty Cổ phần Công nghệ và Môi trường nước NDN không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Nhà kể từ ngày 30/10/2020.

Đồng thời, do Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng nên Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới và Công ty cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi là Công con sở hữu gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Công nghệ và Môi trường nước NDN cũng không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Số liệu được hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 chỉ bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Dương Thị Thanh Hải

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Đình Minh Huy



Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2021

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Quang Trung.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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)**a. Chứng khoán kinh doanh**

- + Cổ phiếu Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội (SHS): tăng do mua thêm 691.400 cổ phiếu với giá mua 17.664 VND và chi phí mua là 12.212.931.960 VND
- + Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN (BID): tăng do mua thêm 371.200 cổ phiếu với giá mua 44.951 VND và chi phí mua là 16.685.646.666 VND.

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

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	966.089.603.288	966.089.603.288
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	956.089.603.288	956.089.603.288
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	437.500.000.000	437.500.000.000	309.250.000.000	309.250.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Đà Nẵng	339.000.000.000	339.000.000.000	355.439.603.288	355.439.603.288
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	405.900.000.000	405.900.000.000	235.400.000.000	235.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	30.000.000.000	30.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Nam Á - CN Đà Nẵng	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kom Tum	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Nam Á-CN Đà Nẵng	-	-	13.000.000.000	13.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc Tế-CN Đà Nẵng	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trái phiếu	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
b2. Dài hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	1.222.400.000.000	1.222.400.000.000	976.089.603.288	976.089.603.288

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Tình hình hoạt động của các công ty đầu tư vốn

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

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ và trình bày thuyết minh về tình hình hoạt động của công ty trên.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Việt Nam Equity chưa được đánh giá và xác định chính thức vào ngày 31/12/2020 do Công ty này không niêm yết trên các thị trường chứng khoán có giá tham chiếu tin cậy. Tuy nhiên, Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2020.

02/11/2020 10:00:00 AM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư tại ngày 01/01/2020	43.327.724.365	455.481.818	4.613.381.818	384.868.909	48.781.456.910
Tăng khác (**)	175.697.049	-	-	-	175.697.049
Giảm TSCĐ tại Ngọc Hồi	(38.862.802.144)	(381.000.000)	-	(149.550.000)	(39.393.352.144)
Giảm TSCĐ tại WET	-	74.481.818	(577.981.818)	-	(577.981.818)
Số dư tại ngày 31/12/2020	4.640.619.270	74.481.818	4.035.400.000	235.318.909	8.985.819.997
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại ngày 01/01/2020	2.143.334.220	131.631.818	2.022.865.586	330.504.577	4.628.336.201
Tăng khác (**)	5.317.604	-	-	-	5.317.604
Khấu hao trong năm	185.624.772	-	403.539.996	-	589.164.768
Giảm khấu hao tại Ngọc Hồi	(1.174.121.766)	(57.150.000)	-	(37.387.496)	(1.268.659.262)
Giảm khấu hao tại WET	-	-	(197.477.115)	-	(197.477.115)
Số dư tại ngày 31/12/2020	1.160.154.830	74.481.818	2.228.928.467	293.117.081	3.756.682.196
Giá trị còn lại					
Số dư tại ngày 01/01/2020	41.184.390.145	323.850.000	2.590.516.232	54.364.332	44.153.120.709
Số dư tại ngày 31/12/2020	3.480.464.440	-	1.806.471.533	(57.798.172)	5.229.137.801

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

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

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

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

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

(**) Tăng khác: TSCĐ hữu hình và hao mòn TSCĐ hữu hình tăng do thoái vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Tia sáng mới.

Giảm khác: TSCĐ hữu hình và hao mòn TSCĐ hữu hình giảm do thoái vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.19. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2019	479.323.980.000	5.609.600	(39.015.220.100)	9.838.317.468	109.394.108.626	12.541.969.842	572.088.765.436
Phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	39.015.220.100	-	-	-	39.015.220.100
Thặng dư vốn từ phát hành cổ phiếu quỹ	-	17.316.315.660	-	-	-	-	17.316.315.660
Lợi nhuận sau thuế năm trước	-	-	-	-	68.445.822.597	804.235.289	69.250.057.886
Chia cổ tức bằng tiền của năm 2018	-	-	-	-	(26.659.438.800)	-	(26.659.438.800)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2018	-	-	-	-	(280.339.048)	(73.477.170)	(353.816.218)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	-	-	(118.250.000)	(118.250.000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	150.900.153.375	13.154.477.961	670.538.854.064
Số dư tại ngày 01/01/2020	479.323.980.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	150.900.153.375	13.154.477.961	670.538.854.064
Phát hành cổ phiếu thưởng	143.791.570.000	-	-	-	(143.791.570.000)	-	-
Lợi nhuận sau thuế năm nay	-	-	-	-	329.173.919.297	-	329.173.919.297
Giảm LICD KKS do thoái vốn các công ty con	-	-	-	-	-	(13.154.477.961)	(13.154.477.961)
Số dư tại ngày 31/12/2020	623.115.550.000	17.321.925.260	-	9.838.317.468	336.282.502.672	-	986.558.295.400

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VI.15. 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	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020	31/12/2020	01/01/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.222.400.000.000	-	976.089.603.288	-	1.222.400.000.000	976.089.603.288
- Chứng khoán kinh doanh	130.784.748.345	(345.783.831)	107.586.969.110	(9.430.866.551)	148.221.980.000	100.201.533.880
- Phải thu khách hàng	56.022.251.054	-	15.043.829.938	(26.102.240)	56.022.251.054	15.017.727.698
- Phải thu khác	44.595.279.393	-	118.426.589.551	-	44.595.279.393	118.426.589.551
- Tiền và các khoản tương đương tiền	17.676.027.896	-	10.368.876.707	-	17.676.027.896	10.368.876.707
TỔNG CỘNG	1.471.478.306.688	(345.783.831)	1.227.515.868.594	(9.456.968.791)	1.488.915.538.343	1.220.104.331.124
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	-	-	23.992.958.000	-	-	23.992.958.000
- Phải trả người bán	47.398.313.885	-	47.945.051.066	-	47.398.313.885	47.945.051.066
- Phải trả khác	4.552.755.583	-	9.521.145.162	-	4.552.755.583	9.521.145.162
TỔNG CỘNG	51.951.069.468	-	81.459.154.228	-	51.951.069.468	81.459.154.228