BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Signature Not Verified
Ký bởi: BÙI LÊ DUY
Ký ngày: 28-3-2020 09:38:5

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 25/07/2018.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

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

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.

Tên viết tắt: NDX.

Mã chứng khoán: NDX (HNX).

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 31/03/2018)
Bà	Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 31/03/2018)
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31/03/2018)
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31/03/2018)
Ông	Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31/03/2018)

Ban Kiểm soát

Bà	Mai Trương Tú Oanh	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 30/03/2019)
Bà	Trần Thanh Trúc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/08/2019)
Bà	Hoàng Yến Ninh	Thành viên (bổ nhiệm ngày 30/03/2019)
Bà	Lê Anh Thư	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/03/2019)
Bà	Lê Thị Thúy Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 30/03/2019)

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Bùi Lê Duy	Tổng Giám đốc
Bà	Nguyễn Thị Kiều Giang	Kế toán trưởng

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

Ông	Bùi Lê Duy	Tổng Giám đốc

4. Các thông tin khác

Theo thông báo số 106/TB-SGDHN ngày 27/08/2019, Sở Giao dịch Chứng khoán (GDCK) Hà Nội đã thông báo đưa cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (Mã chứng khoán: NDX) vào danh sách chứng khoán không đủ điều kiện giao dịch ký quỹ, ngày hiệu lực: 29/08/2019.

5. Kiểm toán độc lập

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

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0400920833 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - Đ. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Bùi Lê Duy

Tổng Giám đốc

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM
Auditing & informatic Services Company Limited
Office: 389A Điện Biên Phủ - Phường 4 - Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957
Email: aisc@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn

INPACT ASIA PACIFIC

Số: A0519049-R/AISDN-DN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi : **QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên của Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 15 tháng 03 năm 2019 với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

M.S.C.N: 0300513041 - 001 - CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP HỒ CHÍ MINH TẠI ĐÀ NẴNG

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Lê Thị Thùy Dương
Số GCNĐKHNKT: 3223-2020-005-1
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**104.147.659.770**	**127.013.828.708**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.01**	**6.356.380.136**	**16.979.942.829**
1. Tiền	111		6.356.380.136	11.979.942.829
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.02	**32.508.553.422**	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		32.508.553.422	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**59.623.660.020**	**102.698.390.466**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	45.700.887.821	66.769.729.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	90.400.000	131.004.385
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05	14.086.480.399	36.051.765.027
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,6	(254.108.200)	(254.108.200)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.07**	**5.119.724.309**	**6.461.512.002**
1. Hàng tồn kho	141		5.119.724.309	6.461.512.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**539.341.883**	**873.983.411**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12	532.111.010	873.983.411
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	7.230.873	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**39.375.573.921**	**43.929.213.957**
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**		**31.436.012.462**	**35.265.438.109**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	26.156.384.433	29.985.810.080
- Nguyên giá	*222*		*66.306.604.480*	*65.377.103.398*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(40.150.220.047)*	*(35.391.293.318)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.279.628.029	5.279.628.029
- Nguyên giá	*228*		*5.279.628.029*	*5.279.628.029*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.11	**1.209.444.945**	**1.211.084.825**
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		(73.892.373)	(72.252.493)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	**498.977.267**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.08	-	498.977.267
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.02**	**6.000.000.000**	**6.000.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.000.000.000	6.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**730.116.514**	**953.713.756**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	730.116.514	953.713.756
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**143.523.233.691**	**170.943.042.665**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**68.973.722.487**	**98.026.011.215**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**68.973.722.487**	**94.470.647.579**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	15.909.662.349	37.024.087.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	124.161.957	29.776.500
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	320.810.042	3.542.135.148
4. Phải trả người lao động	314	V.16	1.010.623.874	7.005.694.139
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	1.048.604.789	62.500.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	30.643.877.318	27.987.672.646
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	17.613.831.792	16.744.664.223
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.302.150.366	2.074.117.513
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		-	**3.555.363.636**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	-	3.555.363.636
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**74.549.511.204**	**72.917.031.450**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**74.549.511.204**	**72.917.031.450**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		60.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			*60.875.570.000*	*60.875.570.000*
- Cổ phiếu ưu đãi			-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.578.494.239	17.946.014.485
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*11.471.804.632*	*7.900.514.426*
LNST chưa phân phối năm này	*421b*		*8.106.689.607*	*10.045.500.059*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**143.523.233.691**	**170.943.042.665**

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Nguyễn Thị Kiều Giang	Bùi Lê Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	107.559.501.834	277.612.856.712
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**VI.2**	**107.559.501.834**	**277.612.856.712**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	94.973.390.588	253.612.924.435
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**12.586.111.246**	**23.999.932.277**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3.161.284.130	7.665.964.396
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.907.455.872	7.623.990.658
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.905.509.327*	*2.311.277.964*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6	1.667.095.173	2.052.647.794
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	1.864.197.526	2.609.600.290
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**10.308.646.805**	**19.379.657.931**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	896.442.600	72.727.273
12. Chi phí khác	32	VI.8	1.048.271.313	34.289.608
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(151.828.713)**	**38.437.665**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**10.156.818.092**	**19.418.095.596**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.050.128.485	3.685.038.537
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**8.106.689.607**	**15.733.057.059**
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.11	**1.425**	**2.504**
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.12	**1.425**	**2.504**

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Nguyễn Thị Kiều Giang	Bùi Lê Duy

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		143.392.688.786	293.652.894.146
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(115.824.709.151)	(217.930.900.399)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(23.163.801.825)	(25.134.538.747)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	VI.5	(1.905.509.327)	(2.311.277.964)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	V.15	(2.180.742.872)	(4.280.196.291)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.895.084.611	115.861.300
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(11.142.419.742)	(42.994.470.446)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(929.409.520)**	**1.117.371.599**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(340.713.936)	(6.257.946.542)
2. Tiền thụ từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	80.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(63.737.410.956)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		61.228.857.534	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.4	1.509.330.502	839.926.698
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1.339.936.856)**	**(5.338.019.844)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(7.426.893.655)
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	50.444.882.676	69.583.716.628
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(53.131.078.743)	(74.089.501.623)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.668.020.250)	(5.671.024.625)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(8.354.216.317)**	**(17.603.703.275)**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(10.623.562.693)**	**(21.824.351.520)**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**16.979.942.829**	**38.804.294.349**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**6.356.380.136**	**16.979.942.829**

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Nguyễn Thị Kiều Giang	Bùi Lê Duy

M.S.D.N: 0400620833 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập:

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 25/07/2018.

Tên tiếng anh: DANANG HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt: NDX

Mã chứng khoán: NDX (HNX)

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

2. Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

3. Lĩnh vực kinh doanh: Xây lắp.

4. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:

Không có

7. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2019: 90 nhân viên. (Đến 31/12/2018: 87 nhân viên)

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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, 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.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

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

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

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

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 của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo):

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

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

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

5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

- Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	*15-30 năm*
Máy móc, thiết bị	*05-07 năm*
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	*06-10 năm*

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

6. 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 thiết bị 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.

7. 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.

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc *15 - 30 năm*

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ, chi phí sửa chữa và chi phí bảo hiểm.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chí 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..

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

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

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

12. 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.

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 tuỳ 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.

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

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

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.
- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

13. 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, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí đi vay vốn, chi phí giao dịch bán chứng khoán.

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

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

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

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

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế. Công ty đã được thanh tra quyết toán thuế đến năm 2016.

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.

16. Công cụ tài chính:

Ghi nhận ban đầu:

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

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.

17. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**31/12/2019**	**01/01/2019**
Tiền	**6.356.380.136**	**11.979.942.829**
Tiền mặt	1.681.544.657	108.479.975
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn VNĐ	4.674.835.479	11.871.462.854
Các khoản tương đương tiền	**-**	**5.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	5.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Quốc tế-CN Đà Nẵng	-	*5.000.000.000*
Cộng	**6.356.380.136**	**16.979.942.829**

2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 35)

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**45.214.878.821**	**(254.108.200)**	**66.769.729.254**	**(254.108.200)**
Khách hàng trong nước	45.214.878.821	(254.108.200)	66.769.729.254	(254.108.200)
- Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	*17.353.348.595*	-	*34.699.402.117*	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	*5.099.425.434*	-	*7.843.411.600*	-
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	*5.823.834.000*	-	*6.908.138.000*	-
- Công ty TNHH XD Thương mại Đại Hồng Tín	*4.176.784.493*	-	*4.208.214.493*	-
- Khách hàng khác	*12.761.486.299*	*(254.108.200)*	*13.110.563.044*	*(254.108.200)*
Cộng	**45.214.878.821**	**(254.108.200)**	**66.769.729.254**	**(254.108.200)**
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan				
- Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	*17.353.348.595*	-	*34.699.402.117*	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	*5.099.425.434*	-	*7.843.411.600*	-
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	*1.850.671.000*	-	*65.126.000*	-
Cộng	**24.303.445.029**	-	**42.607.939.717**	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Nhà cung cấp trong nước	90.400.000	-	131.004.385	-
- Công ty TNHH Phát triển Nhà Phúc Phú Đạt	-	-	*115.000.000*	-
- Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Môi trường TENCO	*68.400.000*	-	*16.000.000*	
- Nhà cung cấp khác	*22.000.000*	-	*4.385*	-
Cộng	**90.400.000**	-	**131.004.385**	-

5. Phải thu khác ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	**14.086.480.399**	-	**36.051.765.027**	-
Phải thu tạm ứng	97.727.039	-	929.657.011	-
Phải thu khác	13.988.753.360	-	35.122.108.016	-
- Bà Đỗ Thị Thùy Trang	-	-	*30.000.000.000*	-
- Ban chỉ huy 2	*10.600.304.382*	-	*3.138.473.998*	-
- Ban chỉ huy 3	*2.518.069.995*	-	*1.097.286.562*	-
- Phải thu khác	*870.378.983*	-	*886.347.456*	-
Cộng	**14.086.480.399**	-	**36.051.765.027**	-

6. Nợ xấu (xem trang 36)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.271.044.218	-	1.264.356.820	-
Chi phí SX, KD dở dang	2.374.997.060	-	4.773.790.577	-
Thành phẩm	473.683.031	-	423.364.605	-
Cộng	**5.119.724.309**	-	**6.461.512.002**	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Nguyên nhân và hướng xử lý đối với hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.
- Lý do dẫn đến việc trích lập thêm hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: không có.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	**498.977.267**	-
- Xây dựng cơ bản	-	-	498.977.267	-
+ Sân & bể nước trạm BTTP	-	-	*498.977.267*	-
Cộng	-	-	**498.977.267**	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem chi tiết trang số 37)

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư tại ngày 01/01/2019	5.279.628.029	**5.279.628.029**
Số dư tại ngày 31/12/2019	5.279.628.029	**5.279.628.029**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư tại ngày 01/01/2019	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2019	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư tại ngày 01/01/2019	5.279.628.029	**5.279.628.029**
Số dư tại ngày 31/12/2019	5.279.628.029	**5.279.628.029**

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

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.
* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VNĐ.
* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không phát sinh
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không phát sinh

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2019	83.868.363	1.199.468.955	**1.283.337.318**
Số dư tại ngày 31/12/2019	83.868.363	1.199.468.955	**1.283.337.318**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2019	72.252.493	-	**72.252.493**
Khấu hao trong năm	1.639.880	-	**1.639.880**
Số dư tại ngày 31/12/2019	73.892.373	-	**73.892.373**

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

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

12. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn	**532.111.010**	**873.983.411**
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm	521.298.942	832.779.247
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	10.812.068	41.204.164
Chi phí trả trước dài hạn	**730.116.514**	**953.713.756**
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	114.461.977	312.154.495
Chi phí sửa chữa	615.654.537	641.559.261
Cộng	**1.262.227.524**	**1.827.697.167**

13. Phải trả người bán

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	15.909.662.349	15.909.662.349	37.024.087.410	37.024.087.410
- Sàn Giao dịch BĐS NDN_CN Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	-	-	*316.285.400*	*316.285.400*
- Công ty TNHH Duy Thịnh	*4.664.945.951*	*4.664.945.951*	*7.371.532.701*	*7.371.532.701*
- Công ty TNHH MTV DV-TM Kỳ Sơn Ngọc	-	-	*4.062.799.865*	*4.062.799.865*
- DNTN Mạnh Trang	-	-	*2.404.396.656*	*2.404.396.656*
- Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	*2.700.889.450*	*2.700.889.450*	*82.638.500*	*82.638.500*
- Công ty TNHH Mai Ngọc Ánh	*2.234.181.700*	*2.234.181.700*	*3.283.393.500*	*3.283.393.500*
Các nhà cung cấp khác	*6.309.645.248*	*6.309.645.248*	*19.503.040.788*	*19.503.040.788*
Cộng	**15.909.662.349**	**15.909.662.349**	**37.024.087.410**	**37.024.087.410**
b. Phải trả người bán là các bên liên quan				
- Sàn Giao dịch BĐS NDN_CN Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	-	-	*316.285.400*	*316.285.400*
Cộng	**-**	**-**	**316.285.400**	**316.285.400**

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	**124.161.957**	**29.776.500**
Khách hàng trong nước	124.161.957	29.776.500
Khách hàng khác	*124.161.957*	*29.776.500*
Cộng	**124.161.957**	**29.776.500**

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2019
a. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	3.285.922.660	4.864.279.202	7.969.412.576	180.789.286
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.212.488	2.064.551.140	2.180.742.872	140.020.756
Thuế thu nhập cá nhân	-	850.911.044	850.911.044	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	**3.542.135.148**	**7.782.741.386**	**11.004.066.492**	**320.810.042**
b. Phải thu				
Thuế thu nhập cá nhân	-	714.127.293	721.358.166	7.230.873
Cộng	**-**	**714.127.293**	**721.358.166**	**7.230.873**

16. Phải trả người lao động

	31/12/2019	01/01/2019
Phải trả người lao động	1.010.623.874	7.005.694.139
Cộng	**1.010.623.874**	**7.005.694.139**

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	**1.048.604.789**	**62.500.000**
Doanh thu chưa thực hiện	1.048.604.789	62.500.000
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước	*68.750.000*	*62.500.000*
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	*979.854.789*	-
Cộng	**1.048.604.789**	**62.500.000**

18. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
Ngắn hạn	**30.643.877.318**	**27.987.672.646**
Kinh phí công đoàn	367.019.146	309.484.970
Phải trả khác	30.276.858.172	27.678.187.676
Phải trả tiền sử dụng vốn các đội	*13.494.626.295*	*6.947.074.850*
Cổ tức phải trả cho cổ đông	*56.545.500*	*37.008.750*
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 2	*7.866.259.294*	*10.767.203.866*
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 1	*5.897.376.000*	*6.981.680.000*
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty ký HĐ - Ban chỉ huy 3	*2.560.188.606*	*2.560.188.606*
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty ký HĐ - Khác	*383.380.663*	*383.380.663*
Các khoản phải trả phải nộp khác	*18.481.814*	*1.650.941*
Cộng	**30.643.877.318**	**27.987.672.646**

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	**17.613.831.792**	**17.613.831.792**	**16.744.664.223**	**16.744.664.223**
Vay ngân hàng	14.058.468.156	14.058.468.156	12.569.664.223	12.569.664.223
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	*14.058.468.156*	*14.058.468.156*	*12.569.664.223*	*12.569.664.223*
Vay dài hạn đến hạn trả	3.555.363.636	3.555.363.636	4.175.000.000	4.175.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	*1.348.363.636*	*1.348.363.636*	*1.940.000.000*	*1.940.000.000*
Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	*2.207.000.000*	*2.207.000.000*	*2.235.000.000*	*2.235.000.000*
b. Vay dài hạn	-	-	**3.555.363.636**	**3.555.363.636**
Vay ngân hàng	-	-	3.555.363.636	3.555.363.636
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển - CN Đà Nẵng	-	-	*1.348.363.636*	*1.348.363.636*
Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng	-	-	*2.207.000.000*	*2.207.000.000*
Cộng	**17.613.831.792**	**17.613.831.792**	**20.300.027.859**	**20.300.027.859**

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế - CN Đà Nẵng gồm các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 180.HDTD401.16	*48 tháng*	*Theo từng thời điểm nhận nợ*	*2.207.000.000*	*(*)*
Số 209.HDTD401.16	*48 tháng*	*Theo từng thời điểm nhận nợ*		*(**)*
Số 078.HDTD401.17	*48 tháng*	*Theo từng thời điểm nhận nợ*		*(***)*

(*) Hợp đồng thế chấp TS số 180.HĐTC401.16 (Phương tiện vận tải - 04 xe vận chuyển Bê tông hiệu Dongfeng theo hợp đồng mua bán số 017-2016/HĐKT/VS-NDX ngày 01/07/2016)

(**) Hợp đồng thế chấp TS số 209.HĐTC401.16 (Phương tiện vận tải - 01 xe ô tô bơm Bê tông hiệu Huyndai theo giấy chứng nhận đăng ký số 029717 do CA TP Đà Nẵng cấp ngày 10/11/2016)

(***)Hợp đồng thế chấp TS số 078.HĐTC401.17(Phương tiện vận tải - 02 xe vận chuyển be tông hiệu HOWO mới 100%)

19. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 01/2019/257074/ HĐTD	*12 tháng*	*Theo từng lần nhận nợ*	*14.058.468.156*	*Thế chấp bằng tài sài (*)*
01/2015/257074/ HĐTD	*60 tháng*	*8% trong 6 tháng đầu. 8,5% cố định trong 6 tháng tiếp theo.*	*1.348.363.636*	

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

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

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 39)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**31/12/2019**	**01/01/2019**
Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	14,55%	8.855.000.000	8.855.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	8,60%	5.232.940.000	5.232.940.000
Ông Nguyễn Quang Trung	5,34%	3.251.050.000	3.251.050.000
Peter Eric Dennis	4,91%	2.987.310.000	3.357.310.000
Vốn cổ đông vốn khác	60,04%	36.549.270.000	36.179.270.000
Cổ phiếu quỹ	6,57%	4.000.000.000	4.000.000.000
Cộng	**100,00%**	**60.875.570.000**	**60.875.570.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	*60.875.570.000*	*53.457.470.000*
Vốn góp tăng trong năm	-	*7.418.100.000*
Vốn góp cuối năm	*60.875.570.000*	*60.875.570.000*
Lợi nhuận đã chia	5.687.557.000	5.687.557.000

d. Cổ tức	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*chưa công bố*	*20,00%*

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

đ. Cổ phiếu	**31/12/2019**	**01/01/2019**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.087.557	6.087.557
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.087.557	6.087.557
Cổ phiếu phổ thông	*6.087.557*	*6.087.557*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	400.000	400.000
Cổ phiếu phổ thông	*400.000*	*400.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.687.557	5.687.557
Cổ phiếu phổ thông	*5.687.557*	*5.687.557*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2019**	**Năm 2018**
a. Doanh thu		
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	68.344.636.197	51.532.985.619
Doanh thu xây lắp	35.976.360.759	218.055.843.143
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.056.686.697	607.069.230
Doanh thu BĐS	-	7.416.958.720
Doanh thu hoạt động khác	2.181.818.181	-
Cộng	**107.559.501.834**	**277.612.856.712**

b. Doanh thu đối với các bên liên quan	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	37.588.673.815	191.564.247.608
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	(85.441.969)	22.308.077.636
Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	5.571.197.145	59.205.455
Cộng	**43.074.428.991**	**213.931.530.699**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Doanh thu thuần bán hàng hóa, thành phẩm	68.344.636.197	51.532.985.619
Doanh thu thuần xây lắp	35.976.360.759	218.055.843.143
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.056.686.697	607.069.230
Doanh thu thuần BĐS	-	7.416.958.720
Doanh thu thuần hoạt động khác	2.181.818.181	-
Cộng	**107.559.501.834**	**277.612.856.712**

3. Giá vốn hàng bán	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Giá vốn hàng hóa, thành phẩm	57.835.105.570	38.144.656.311
Giá vốn xây lắp	34.419.445.518	210.004.032.898
Giá vốn dịch vụ cung cấp	537.021.319	328.294.686
Giá vốn BĐS	-	5.135.940.540
Giá vốn hoạt động khác	2.181.818.181	-
Cộng	**94.973.390.588**	**253.612.924.435**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Lãi tiền gửi	2.891.279.330	610.427.932
Lãi bán chứng khoán thương mại	4.800	6.557.506.464
Cổ tức, lợi nhuận được chia	270.000.000	498.030.000
Cộng	**3.161.284.130**	**7.665.964.396**

5. Chi phí tài chính	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Lãi tiền vay	1.905.509.327	2.311.277.964
Lỗ bán chứng khoán thương mại	-	5.368.990.194
Phí lưu ký chứng khoán	1.946.545	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại	-	3.670.968.427
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại	-	(3.727.245.927)
Cộng	**1.907.455.872**	**7.623.990.658**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm 2019**	**Năm 2018**
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	1.659.256.250	1.783.095.920
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.680.000	149.675.268
Chi phí bằng tiền khác	3.158.923	119.876.606
Cộng	**1.667.095.173**	**2.052.647.794**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.093.047.756	1.363.468.948
Chi phí vật liệu, bao bì, đồ dùng văn phòng	4.535.979	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	44.077.879	-
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	196.367.829	216.448.421
Chi phí bằng tiền khác	523.168.083	1.029.682.921
Cộng	**1.864.197.526**	**2.609.600.290**

7. Thu nhập khác	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Thu thanh lý TSCĐ	-	72.727.273
Thu thanh lý vật tư công trình	792.692.600	-
Thanh toán tiền đền bù tai nạn	103.750.000	-
Cộng	**896.442.600**	**72.727.273**

8. Chi phí khác	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Giá trị còn lại của vật tư	792.692.600	-
Phạt vi phạm hành chính	151.824.328	34.289.608
Chi tiền giải quyết đền bù TNDS	103.750.000	-
Chi phí khác	4.385	-
Cộng	**1.048.271.313**	**34.289.608**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí khác (tiếp theo)

Thuyết minh hoạt động thanh lý tài sản	Năm 2019	Năm 2018
Thu từ thanh lý	-	72.727.273
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	-	-
Lãi/(lỗ) từ thanh lý tài sản	**-**	**72.727.273**

8. Chi phí kinh doanh theo yếu tố	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.290.027.729	146.765.516.696
Chi phí nhân công	18.840.764.021	55.796.171.281
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.758.926.728	5.907.704.817
Chi phí dịch vụ mua ngoài	717.199.987	703.639.307
Chi phí khác bằng tiền	15.712.239.894	10.768.540.695
Cộng	**99.319.158.359**	**219.941.572.796**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2019	Năm 2018
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**10.156.818.092**	**19.418.095.596**
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**93.824.328**	**(992.902.909)**
Các khoản điều chỉnh tăng	363.824.328	238.827.091
+ Các khoản điều chỉnh tăng doanh thu kinh doanh BĐS	-	*181.337.483*
+ Thù lao HĐQT - BKS không tham gia điều hành	*192.000.000*	-
+ Tiền phạt vi phạm hành chính	*151.824.328*	-
+ Chi phí khác	*20.000.000*	*57.489.608*
Các khoản điều chỉnh giảm	*(270.000.000)*	*(1.231.730.000)*
+ Cổ tức được chia bằng cổ phiếu theo mệnh giá	-	*(733.700.000)*
+ Cổ tức được chia	*(270.000.000)*	*(498.030.000)*
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**10.250.642.420**	**18.425.192.687**
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	10.250.642.420	16.112.512.292
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	-	2.312.680.395
4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
5. Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	**2.050.128.485**	**3.685.038.537**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**8.106.689.607**	**15.733.057.059**
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	*(786.652.853)*
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**8.106.689.607**	**14.946.404.206**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.687.557	5.967.995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.425**	**2.504**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (tiếp theo)

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 lợi nhuận để tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 do ảnh hưởng của việc loại trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế.

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**Năm 2019**	**Năm 2018**
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.106.689.607	14.946.404.206
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	**8.106.689.607**	**14.946.404.206**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.687.557	5.967.995
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**5.687.557**	**5.967.995**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.425**	**2.504**

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

12.1 Rủi ro thị trường

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

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

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

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

12.2 Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

12.2 Rủi ro lãi suất (tiếp theo)

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Năm 2019		
VND	+ 100	212.511.018
VND	- 100	(212.511.018)
Năm 2018		
VND	+ 100	(166.042.092)
VND	- 100	166.042.092

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

12.3 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2019				
Dưới 90 ngày	45.446.779.621	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	254.108.200
Tổng cộng giá trị ghi sổ	**45.446.779.621**	-	-	**254.108.200**
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(254.108.200)
Giá trị thuần	**45.446.779.621**	-	-	-

	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2018				
Dưới 90 ngày	66.515.621.054	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	254.108.200
Tổng cộng giá trị ghi sổ	**66.515.621.054**	-	-	**254.108.200**
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(254.108.200)
Giá trị thuần	**66.515.621.054**	-	-	-

12.4 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31/12/2019	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	17.613.831.792	-	-	17.613.831.792
Phải trả người bán	15.909.662.349	-	-	15.909.662.349
Cộng	**33.523.494.141**	-	-	**33.523.494.141**
Ngày 31/12/2018	*Dưới 1 năm*	*Từ 1-5 năm*	*Trên 5 năm*	*Tổng cộng*
Các khoản vay và nợ	16.744.664.223	3.555.363.636	-	20.300.027.859
Phải trả người bán	37.024.087.410	-	-	37.024.087.410
Cộng	**53.768.751.633**	**3.555.363.636**	-	**57.324.115.269**

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

13. Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng một phần tài sản là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (theo thuyết minh tại mục V.19)

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và ngày 31 tháng 12 năm 2018.

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang số 39)

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

Công ty sử dụng phương pháp và 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.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	50.444.882.676	69.583.716.628

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2019	Năm 2018
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	53.131.078.743	74.089.501.623

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm 2019 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch		Năm 2019
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông lớn	Phải thu tiền bán hàng	**Số dư đầu năm**	**34.699.402.117**
			Phát sinh tăng	41.347.541.195
			Phát sinh giảm	58.693.594.717
			Số dư cuối năm	**17.353.348.595**
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	Công ty chung nhà đầu tư	Phải thu tiền bán hàng	**Số dư đầu năm**	**7.843.411.600**
			Phát sinh tăng	(93.986.166)
			Phát sinh giảm	2.650.000.000
			Số dư cuối năm	**5.099.425.434**
Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	Công ty đầu tư vốn	Phải thu tiền bán hàng	**Số dư đầu năm**	**65.126.000**
			Phát sinh tăng	6.128.316.860
			Phát sinh giảm	4.342.771.860
			Số dư cuối năm	**1.850.671.000**
Sàn Giao dịch BĐS NDN_CN Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	Công ty chung nhà đầu tư	Khoản phải trả người bán	**Số dư đầu năm**	**316.285.400**
			Phát sinh giảm	316.285.400
			Số dư cuối năm	-

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

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

			Năm 2019
		Số dư đầu năm	**209.752.000**
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương, thù lao	Phát sinh tăng	1.056.909.923
		Phát sinh giảm	963.517.923
		Số dư cuối năm	**303.144.000**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: (xem trang 40)

5. Thông tin so sánh

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

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

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC
Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Nguyễn Thị Kiều Giang	Bùi Lê Duy

M.S.D.N: 0400620833 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

Các khoản đầu tư tài chính

. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**32.508.553.422**	**32.508.553.422**	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn				
+ Ngân hàng TMCP Bản Việt-CN Đà Nẵng	32.508.553.422	32.508.553.422	-	-
Cộng	32.508.553.422	32.508.553.422	-	-

. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019				01/01/2019			
	Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số lượng tỷ lệ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác		**6.000.000.000**	-	**6.000.000.000**		**6.000.000.000**	-	**6.000.000.000**
ông ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	13,33%	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6%	6.000.000.000	-	6.000.000.000
ộng		**6.000.000.000**	-	**6.000.000.000**		**6.000.000.000**	-	**6.000.000.000**

heo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 04 tháng 02 năm 2016, thay đổi lần 3 ngày 19 áng 09 năm 2019, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN với vốn góp là 6.000.000.000 đồng, tương đương 13,33% vốn điều lệ. Tình nh hoạt đông năm 2019: Công ty kinh doanh có lãi.

iá trị hợp lý tại ngày 31/12/2019 và 31/12/2018 của các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN chưa được xác định do chưa có thông tin về á giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty trên.

6. Nợ xấu

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
Tổng giá trị các khoản phải thu thương mại, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**254.108.200**	-		**254.108.200**	-	
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Công trình Đô thị Đà Nẵng	9.811.000	-	Trên 3 năm	9.811.000	-	Trên 2 năm
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Trường Thành	54.823.300	-	Trên 3 năm	54.823.300	-	Trên 2 năm
Công ty CP Xây lắp I - PETROLIMEX	5.220.750	-	Trên 3 năm	5.220.750	-	Trên 2 năm
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng số 72	44.185.000	-	Trên 3 năm	44.185.000	-	Trên 2 năm
Công ty TNHH Thanh Thu	115.422.500	-	Trên 3 năm	115.422.500	-	Trên 2 năm
Công ty TNHH XD & TV Thiết kế Tín Thuận	20.550.400	-	Trên 3 năm	20.550.400	-	Trên 2 năm
XN Vật tư Vật liệu Giao Thông	4.095.250	-	Trên 3 năm	4.095.250	-	Trên 2 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư tại ngày 01/01/2019	3.095.306.285	17.636.277.618	44.645.519.495	65.377.103.398
Mua trong năm	-	245.454.545	-	245.454.545
ĐT XDCB h.thành	684.046.537	-	-	684.046.537
Số dư tại ngày 31/12/2019	3.779.352.822	17.881.732.163	44.645.519.495	66.306.604.480
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư tại ngày 01/01/2019	2.003.146.580	11.024.059.986	22.364.086.752	35.391.293.318
Khấu hao trong năm	230.418.608	974.561.431	3.553.946.690	4.758.926.729
Số dư tại ngày 31/12/2019	2.233.565.188	11.998.621.417	25.918.033.442	40.150.220.047
Giá trị còn lại				
Số dư tại ngày 01/01/2019	1.092.159.705	6.612.217.632	22.281.432.743	29.985.810.080
Số dư tại ngày 31/12/2019	1.545.787.634	5.883.110.746	18.727.486.053	26.156.384.433

* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 18.394.159.868 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 20.823.934.538 VND.
* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: không có.
* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.
* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
r tại ngày 01/01/2018	**53.457.470.000**	**250.000.000**	**-**	**1.272.340.620**	**17.444.962.562**	**72.424.773.182**
nhuận trong năm 2018	-	-	-	-	15.733.057.059	15.733.057.059
g vốn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân	7.418.100.000	-	-	-	(7.418.100.000)	-
a lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(7.426.893.655)	-	-	(7.426.893.655)
ch lập các quỹ	-	-	-	-	(2.126.348.136)	(2.126.348.136)
ia cổ tức 2018 đợt 1	-	-	-	-	(5.687.557.000)	(5.687.557.000)
ư tại ngày 31/12/2018	**60.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**17.946.014.485**	**72.917.031.450**
ư tại ngày 01/01/2019	**60.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**17.946.014.485**	**72.917.031.450**
nhuận trong năm 2019	-	-	-	-	8.106.689.607	8.106.689.607
ch quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2018	-	-	-	-	(786.652.853)	(786.652.853)
ia cổ tức năm 2018 đợt 2	-	-	-	-	(5.687.557.000)	(5.687.557.000)
ư tại ngày 31/12/2019	**60.875.570.000**	**250.000.000**	**(7.426.893.655)**	**1.272.340.620**	**19.578.494.239**	**74.549.511.204**

14. 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	
	31/12/2019		31/12/2018		31/12/2019	31/12/2018
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	32.508.553.422	-	-	-	32.508.553.422	-
- Phải thu khách hàng	45.700.887.821	(254.108.200)	66.769.729.254	(254.108.200)	45.446.779.621	66.515.621.054
- Phải thu khác	13.988.753.360	-	35.122.108.016		13.988.753.360	35.122.108.016
- Tiền và các khoản tương đương tiền	6.356.380.136	-	16.979.942.829	-	6.356.380.136	16.979.942.829
TỔNG CỘNG	**98.554.574.739**	**(254.108.200)**	**118.871.780.099**	**(254.108.200)**	**98.300.466.539**	**118.617.671.899**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	17.613.831.792	-	20.300.027.859	-	17.613.831.792	20.300.027.859
- Phải trả người bán	15.909.662.349	-	37.024.087.410	-	15.909.662.349	37.024.087.410
TỔNG CỘNG	**33.523.494.141**	-	**57.324.115.269**	-	**33.523.494.141**	**57.324.115.269**

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

Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

Năm 2019	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu	68.344.636.197	35.976.360.759	3.238.504.878	107.559.501.834
Giá vốn	57.835.105.570	34.419.445.518	2.718.839.500	94.973.390.588
Lãi gộp theo bộ phận	**10.509.530.627**	**1.556.915.241**	**519.665.378**	**12.586.111.246**

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

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

Năm 2018	Hoạt động bán hàng hóa	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Tổng cộng
Doanh thu	51.532.985.619	218.055.843.143	7.416.958.720	607.069.230	277.612.856.712
Giá vốn	38.144.656.311	210.004.032.898	5.135.940.540	328.294.686	253.612.924.435
Lãi gộp theo bộ phận	**13.388.329.308**	**8.051.810.245**	**2.281.018.180**	**278.774.544**	**23.999.932.277**