



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited

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

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

# MỤC LỤC

— oOo —

---

	Trang
1 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 04
2 BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	05
3 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06- 09
4 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 43

---



## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

### 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 thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Đăng ký thay đổi lần 04 ngày 04 tháng 09 năm 2012. Bổ sung chức năng và tăng vốn điều lệ lên 115.467.200.000 đồng.

#### Đơn vị phụ thuộc

1. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/05/2010, mã số đăng ký 0400101323-021, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

#### Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn giám sát công trình xây dựng
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Tư vấn đo đạc bản đồ

Văn phòng đặt tại: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Quang Vinh

2. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30/06/2011, mã số đăng ký 0400101323-024, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

#### Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh giao dịch bất động sản, quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

Văn phòng đặt tại: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

#### Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới được Sở kế hoạch Đầu tư thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429 cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 01 năm 2011.

Văn phòng công ty tại: 31 Núi Thành, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng tương đương 5.000.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.**

**Hoạt động chính của Công ty:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.
- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, 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.
- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao(BOT), đầu tư - chuyển giao(BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.

**Mã chứng khoán niêm yết: NDN**

**Trụ sở chính: 186 Trần Phú - 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 báo cáo tài chính đính kèm.

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

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

#### Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	25/03/2010
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	16/6/2012
Ông Huỳnh Thanh Hoàng	Thành viên	06/05/2011
Bà Mai Trương Tú Oanh	Thành viên	23/04/2013
Ông Diệp Bảo Châu	Thành viên	16/6/2012

#### Ban Kiểm soát

Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	25/03/2010
Ông Trần Việt Em	Thành viên	25/03/2010
Ông Phan Trọng Hiến	Thành viên	16/6/2012

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	4/27/2013
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	4/27/2013
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng giám đốc	01/06/2011
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	9/1/2013
Bà Hoàng Thị Thanh Hoa	Kế toán trưởng	7/15/2013

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

### VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 4 ngày 04/09/2012, vốn điều lệ 115.467.200.000 đồng tương đương 11.546.720 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 16% cho số cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 10.020.000 phiếu.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2013 là 115.467.200.000 đồng.

- Số cổ phiếu quỹ tại 31/12/2013 là 478.000.

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013

### 5. Cam kết của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;

- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hệ thống kế toán đã đăng ký với Bộ Tài Chính đã được tuân theo. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẰNG**  
**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013*

---

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 31/12/2013.

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

*Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2014*

Thay mặt Hội đồng quản trị *Thab*



**Nguyễn Quang Trung**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



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

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 01.14.03

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.**

**Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG, được lập ngày 17/02/2014, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG tại ngày 31/12/2013, 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.

*Tp.HCM, Ngày 25 tháng 02 năm 2014*

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**NGUYỄN THỊ HIỆP**  
Số GCNĐKHNKT: 1401-2013-05-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**DANG NGỌC TỬ**  
Số GCNĐKHNKT: 0213-2013-05-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>412.199.266.149</b>	<b>443.753.408.192</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>1.322.951.877</b>	<b>655.972.580</b>
1. Tiền	111		1.322.951.877	655.972.580
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>322.429.923</b>	<b>62.442.154</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		341.140.868	74.151.984
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		(18.710.945)	(11.709.830)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>83.576.324.022</b>	<b>127.022.222.605</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.03	76.072.169.566	121.666.294.831
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	5.829.447.265	3.233.351.824
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.05	1.674.707.191	2.122.575.950
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>326.444.635.179</b>	<b>315.696.455.670</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.06	326.444.635.179	315.696.455.670
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>532.925.148</b>	<b>316.315.183</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07	514.885.148	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.07	-	721.283
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.08	18.040.000	315.593.900



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>97.050.847.916</b>	<b>100.810.068.080</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.588.556.184</b>	<b>30.808.564.196</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	459.729.992	855.595.069
- Nguyên giá	222		4.813.322.396	4.958.794.205
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.353.592.404)	(4.103.199.136)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	8.840.725.000	8.842.110.000
- Nguyên giá	228		8.890.725.000	8.890.725.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(48.615.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	18.288.101.192	21.110.859.127
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>16.306.498.766</b>	<b>16.306.498.766</b>
- Nguyên giá	241		16.306.498.766	16.306.498.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>52.706.853.168</b>	<b>52.935.786.979</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		44.116.975.000	44.116.975.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		11.598.000.000	11.598.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(3.008.121.832)	(2.779.188.021)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.14</b>	<b>448.939.798</b>	<b>759.218.139</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		448.939.798	759.218.139
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>509.250.114.065</b>	<b>544.563.476.272</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>366.466.862.047</b>	<b>420.228.126.303</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>188.897.845.454</b>	<b>326.034.419.014</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	42.604.219.000	134.277.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.16	103.587.632.601	109.053.651.869
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	10.079.104.500	6.713.833.621
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	51.380.025	3.097.129.844
5. Phải trả người lao động	315	V.19	520.000.000	45.796.798
6. Chi phí phải trả	316		145.314.374	168.977.454
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.20	31.955.691.761	72.443.700.962
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(45.496.807)	234.328.466
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>177.569.016.593</b>	<b>94.193.707.289</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.21	45.724.556.493	47.220.407.289
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.22	131.844.460.100	46.973.300.000
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

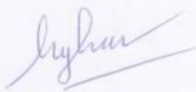
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>142.783.252.018</b>	<b>124.335.349.969</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.23</b>	<b>142.783.252.018</b>	<b>124.335.349.969</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		115.467.200.000	115.467.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(32.171.800)	(32.171.800)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		(5.368.378.575)	(5.368.378.575)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		2.455.426.561	2.094.426.561
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		361.000.000	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		29.900.175.832	12.174.273.783
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>509.250.114.065</b>	<b>544.563.476.272</b>

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu



Hoàng Văn Hải

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Thanh Hoa



Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

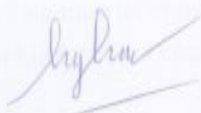
## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	V.24	132.330.233.291	139.698.047.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2	V.25	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.26	132.330.233.291	139.698.047.556
4. Giá vốn hàng bán	11	V.27	86.874.381.086	123.028.377.822
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		45.455.852.205	16.669.669.734
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.28	2.717.114.780	1.788.438.007
7. Chi phí tài chính	22	V.29	12.181.481.790	7.002.276.983
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.917.608.603	4.449.740.457
8. Chi phí bán hàng	24		1.687.772.765	709.808.572
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.363.614.129	3.170.858.713
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		27.940.098.301	7.575.163.473
11. Thu nhập khác	31	V.30	874.362.309	5.825.680.004
12. Chi phí khác	32	V.31	771.681.166	3.983.219.707
13. Lợi nhuận khác	40		102.681.143	1.842.460.297
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		28.042.779.444	9.417.623.770
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.31	8.871.877.395	2.191.821.287
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		19.170.902.049	7.225.802.483
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.32	1.731,99	757,40

Người lập biểu



Hoàng Văn Hải

Kế toán trưởng



Hoàng Thị Thanh Hoa



Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Mẫu B03-DN

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	1		257.912.083.521	167.059.814.923
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	2		(136.178.047.944)	(75.407.480.255)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2.869.985.303)	(3.023.350.768)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(6.871.010.947)	(4.346.820.028)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(9.283.192.703)	(1.082.081.521)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		82.020.082.956	137.966.310.194
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(172.237.211.596)	(175.679.046.271)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>12.492.717.984</b>	<b>45.487.346.274</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(6.724.039.165)	(18.996.592.195)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	(1.400.000.000)
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	1.400.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		1.699.921.378	468.136.929
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(5.024.117.787)</b>	<b>(18.528.455.266)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		90.037.782.500	68.954.314.109
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(96.839.403.400)	(96.804.916.609)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(6.801.620.900)</b>	<b>(27.850.602.500)</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG  
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu B03-DN

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2013	Năm 2012
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		666.979.297	(891.711.492)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		655.972.580	1.547.684.072
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		<u>1.322.951.877</u>	<u>655.972.580</u>

Người lập biểu

Hoàng Văn Hải

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Thanh Hoa

Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2014



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 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 thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2011 của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Đăng ký thay đổi lần 04 ngày 04 tháng 09 năm 2012. Bổ sung chức năng và tăng vốn điều lệ lên 115.467.200.000 đồng.

**Tên tiếng anh: Da Nang Housing Investment Development Joint-Stock Company**

**Tên viết tắt: NDN**

**Trụ sở chính: 186 Trần Phú - Quận Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng**

**Đơn vị trực thuộc:**

- + Trung Tâm Tư vấn Thiết kế Xây Dựng
- + Sàn Giao dịch Bất động sản NDN

2. Hình thức sở hữu vốn: **Cổ phần.**

3. Hoạt động chính của Công ty

Xây dựng, sản xuất kinh doanh.

**Ngành nghề kinh doanh:**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.

- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.

- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.

- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, 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.

- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.

- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.

- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ.

- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao(BOT), đầu tư - chuyển giao(BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.

- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

4. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.
5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2013: 69 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2012: 85 nhân viên)

**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 hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

**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 theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về 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".

**3. Hình thức kế toán áp dụng**

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, ngoại trừ các thay đổi trong các chính sách kế toán trình bày dưới đây:

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Công ty đã áp dụng Thông tư 45 và thực hiện theo hướng dẫn của Thông tư này cho năm hiện hành.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển 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.

**Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**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.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách hàng không có khả năng thanh toán

**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 bao gồm giá mua, chi phí chế biến 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.

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

Phương pháp 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.

**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.

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.

**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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

### 5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình: (tiếp theo)

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

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

*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.

### 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:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	14,5 - 15 năm
<i>Máy móc, thiết bị</i>	05 - 07 năm
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	08 năm
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	03 - 06 năm
<i>TSCĐ vô hình là đất có thời hạn, thời gian sử dụng là thời hạn được phép sử dụng đất theo quy định.</i>	
<i>Phần mềm máy tính</i>	03 năm

### 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: chi phí 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.

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 các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con: khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Các khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết: được ghi nhận khi công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Nguyên tắc ghi nhận các khoản vốn góp vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát: được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của cơ sở này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các dự án hay đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:**

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

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

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

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

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

**9. 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: chi phí sửa chữa và chi phí công cụ dụng cụ

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD 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 trên 12 tháng

**11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, lãi vay phải trả, các chi phí phải trả khác.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh do các thành viên góp vốn, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế 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.

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013***14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu****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; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng 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.

**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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác; lãi tỷ giá hối đoái; Lãi chuyển nhượng vốn)... Doanh thu tài chính 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.

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

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

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận**

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 tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận (tiếp theo)**

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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản đầu tư 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.

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

Theo thông tư 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, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

**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 thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

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

**18. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng. 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng, 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 bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**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	31/12/2013		01/01/2013	
Tiền	1.322.951.877		655.972.580	
Tiền mặt	344.633.463		97.818.736	
Tiền gửi ngân hàng	978.318.414		558.153.844	
Cộng	1.322.951.877		655.972.580	
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2013		01/01/2013	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Chứng khoán đầu tư				
Công ty CP đầu tư và sản xuất Việt Hàn	-	-	32.870	2.503.750
Ngân hàng TMCP Á Châu	10.000	157.235.500	-	-
Công ty CP Kim Khí Miền Trung	6.900	43.695.368	-	33.269.830
Công ty CTCP chứng khoán Sài Gòn	-	-	-	15.723.550
Tổng công ty cổ phần Khoáng sản Na Rì Hamico	-	-	-	11.758.534
Công ty CP Tập Đoàn Đức Long Gia Lai	-	-	-	10.896.320
Công ty cổ phần Đầu tư PV2	50.000	140.210.000	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(18.710.945)		(11.709.830)
Cộng	-	322.429.923	-	62.442.154

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	31/12/2013	01/01/2013
<b>3. Phải thu khách hàng</b>		
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	40.235.672.038	69.370.011.792
Phải thu hoạt động xây lắp	34.980.813.989	51.822.988.370
Phải thu hoạt động dịch vụ	-	500.000
Phải thu tại Trung tâm tư vấn	11.479.708	126.321.708
Phải thu tại Sân giao dịch bất động sản	844.203.831	346.472.961
<b>Cộng</b>	<b>76.072.169.566</b>	<b>121.666.294.831</b>
<b>4. Trả trước cho người bán</b>	<b>01/01/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Trả trước cho người bán - Xây lắp	5.629.767.265	2.776.581.824
Trả trước cho người bán - Khác	199.680.000	456.770.000
<b>Cộng</b>	<b>5.829.447.265</b>	<b>3.233.351.824</b>
<b>5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Phải thu BHTN, KPCĐ	5.589.663	4.032.663
Phải thu BHXH, BHYT	46.263.787	72.996.387
Phải thu DNSC - cty Chứng khoán ĐN	393.474	82.281.259
Chi phí thiết kế, giám sát thẩm tra các khu quy hoạch	234.291.395	527.766.395
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	1.041.882.754	1.215.938.754
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	279.516.718	194.632.818
Chi phí BQL các KQH	54.769.400	14.675.000
Phải thu Công ty Chứng khoán Đà Nẵng	-	6.402.174
Công ty CP Đầu tư tư vấn Kiến trúc Ánh Việt	12.000.000	-
Phải thu khác Trung tâm tư vấn	-	2.745.500
Phải thu khác Sân giao dịch bất động sản	-	1.105.000
<b>Cộng</b>	<b>1.674.707.191</b>	<b>2.122.575.950</b>
<b>6. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Chi phí SX, KD dở dang (*)	232.744.465.202	199.114.726.746
Hàng hoá bất động sản (**)	93.700.169.977	116.581.728.924
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>326.444.635.179</b>	<b>315.696.455.670</b>
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>326.444.635.179</b>	<b>315.696.455.670</b>
<b>(*) Chi phí SX, KD dở dang gồm:</b>		
<b>Các dự án đầu tư dở dang</b>	<b>232.744.465.202</b>	<b>199.114.726.746</b>
Dự án 08 Phan Bội Châu	-	6.135.953
Chung cư Lapaz Tower (Số 38 Nguyễn Chí Thanh)	49.502.127.957	50.082.087.283
Chung cư Đà Nẵng Plaza (Số 06 Nguyễn Du) @	14.563.719.860	15.437.128.639
KDC Bắc Phan Bá Phiến	172.206.949	3.398.506.022
Khu An Trung	88.477.048.265	127.008.790.212
Dự án The Monarchy 2	45.994.910.815	-
A5 Nguyễn Văn Linh	14.550.909	-
Công trình Bắc nút giao thông Hòa Cầm	32.752.042.001	3.000.260.455
Chung cư E2 Nam Cầu Cẩm Lệ - Nhà B2	650.000.000	-
Mô đất đồi	617.858.446	181.818.182



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(@) Đây là khu chung cư cao cấp được xây dựng dựa trên sự hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 14A/HTĐT ngày 25/03/2008 của Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN) và Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang (PUTA) theo tỷ lệ tham gia vốn hợp tác đầu tư là NDN 30%, PUTA 70%.

(**) Hàng hóa bất động sản	93.700.169.977	116.581.728.924
Lô A1.22 Nguyễn Hữu Thọ	8.482.233.796	8.482.233.796
Lô A5 Nguyễn Văn Linh	73.928.004.008	71.759.160.008
Lô 59 Lê Duẩn	-	25.050.402.947
Lô A2.2 Phan Đăng Lưu	10.819.306.934	10.819.306.934
Hàng hóa khác	470.625.239	470.625.239
<b>7. Thuế GTGT được khấu trừ và các loại thuế khác</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	514.885.148	-
<b>Cộng</b>	<b>514.885.148</b>	<b>-</b>
<b>8. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>18.040.000</b>	<b>315.593.900</b>
Tạm ứng	18.040.000	315.593.900
<b>Cộng</b>	<b>18.040.000</b>	<b>315.635.175</b>

9. Tài sản cố định hữu hình (chi tiết kèm theo trang 37)

10 Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2013	8.840.725.000	50.000.000	8.890.725.000
Số dư tại ngày 31/12/2013	8.840.725.000	50.000.000	8.890.725.000
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2013	-	48.615.000	48.615.000
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	1.385.000	1.385.000
Số dư tại ngày 31/12/2013	-	50.000.000	50.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2013	8.840.725.000	1.385.000	8.842.110.000
Số dư tại ngày 31/12/2013	8.840.725.000	-	8.840.725.000

(\*) Đây là quyền sử dụng đất của thửa đất tại 186 Trần Phú, Thành phố Đà Nẵng.

<b>11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án		
<b>a. Chi phí XDCBDD các dự án thuộc vốn ngân sách</b>	<b>(1.786.133.372)</b>	<b>-</b>
Chi phí ban đầu	473.788.048	-
CP thiết kế, giám sát thẩm tra	178.631.249	-
CP xây lắp, kiểm toán, thẩm tra	(2.172.519.674)	-
Đền bù	(757.932.891)	-
Chi phí ban quản lý	491.899.896	-

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

<b>b. Chi phí XDCBDD: Sửa chữa cải tạo các công trình của công ty</b>	<b>20.074.234.564</b>	<b>21.110.859.127</b>
A2.2 Phan Đăng Lưu	5.821.882.342	5.821.882.342
59 Lê Duẩn	-	6.202.184.285
Lô A5 Nguyễn Văn Linh	14.252.352.222	9.086.792.500
<b>Cộng</b>	<b>18.288.101.192</b>	<b>21.110.859.127</b>

## 12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư tại 01/01/2013	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 31/12/2013
Nguyên giá	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất	16.306.498.766			16.306.498.766
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất				-
Giá trị còn lại	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất	16.306.498.766	-	-	16.306.498.766
				-

## Thuyết minh số liệu và các giải trình khác:

Danh mục bất động sản đầu tư:	16.306.498.766
Lô A2.2 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766

## 13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2013		01/01/2013	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
<b>Góp vốn liên doanh</b>		<b>25.300.000.000</b>		<b>25.300.000.000</b>
Công ty Cổ phần Tia sáng Mới (*)	50,6%	25.300.000.000	50,6%	25.300.000.000
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>		<b>18.816.975.000</b>		<b>18.816.975.000</b>
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (**)	42,9%	18.816.975.000	42,9%	18.816.975.000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>		<b>11.598.000.000</b>		<b>11.598.000.000</b>
Công ty cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	20,5%	11.598.000.000	20,5%	11.598.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>(3.008.121.832)</b>		<b>(2.779.188.021)</b>
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>52.706.853.168</b>	<b>-</b>	<b>52.935.786.979</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

(\*) Công ty CP Tia sáng mới: Theo giấy chứng nhận doanh nghiệp 0401402429 ngày 11/01/2011, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh và tiền với tỷ lệ góp vốn 41% (2.050.000 cổ phần) tương đương 20.050.000.000 đồng. Thực góp đến 31/12/2013 là 25.300.000.000 đồng tương đương 50,60 %.

(\*\*) Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203002046 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02 tháng 05 năm 2008. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là : Xây lắp công trình, khai thác chế biến khoáng sản, kinh doanh vận tải hàng, sửa chữa phương tiện có động cơ, kinh doanh nông lâm hải sản, dịch vụ du lịch, kinh doanh và dịch vụ bất động sản. Hiện tại công ty CP đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng nắm giữ 1.886.300 cổ phần.

14 Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	31/12/2013	01/01/2013
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
<i>Công cụ dụng cụ còn phân bổ</i>	448.939.798	759.218.139
<b>Cộng</b>	<b>448.939.798</b>	<b>759.218.139</b>
<b>15 Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>		
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng</i>	37.945.219.000	134.277.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội -CN Đà Nẵng</i>	4.659.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>42.604.219.000</b>	<b>134.277.000.000</b>

## (\*) Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam - CN Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
01/2013/HĐ	08/07/2013	30/06/2014	Theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ	Thế chấp bằng toàn bộ số dư TKTG sản xuất kinh doanh của bên vay tại NH

Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Số 876/2013/HĐTDNH-PN/SHB.DN	25/12/2013	12 tháng	quy định từng khế ước nhận nợ	Thế chấp 4 lô đất theo các Giấy chứng nhận sử dụng đất Quyền sử hữu nhà và tài sản khác gắn liền trên đất

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	31/12/2013	01/01/2013
<b>16. Phải trả người bán</b>		
Phải trả cho người bán - Xây lắp	100.513.243.736	107.905.963.831
Phải trả cho người bán - Khác	2.954.846.365	1.067.688.038
Phải trả cho người bán - Sản GDBĐS	119.542.500	80.000.000
<b>Cộng</b>	<b>103.587.632.601</b>	<b>109.053.651.869</b>
<b>17. Người mua trả tiền trước</b>		
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	9.637.104.500	3.489.791.300
Trả trước cho hoạt động xây lắp	30.000.000	30.000.000
Trả trước cho hoạt động dịch vụ	412.000.000	3.194.042.321
<b>Cộng</b>	<b>10.079.104.500</b>	<b>6.713.833.621</b>
<b>18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
Thuế giá trị gia tăng	6.113.099	2.189.321.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp	44.250.167	907.807.933
Thuế thu nhập cá nhân	324.759	-
Các loại thuế phải nộp khác	692.000	-
<b>Cộng</b>	<b>51.380.025</b>	<b>3.097.129.844</b>
<b>19. Phải trả người lao động</b>		
Lương cán bộ công nhân viên văn phòng cty	520.000.000	-
Lương cán bộ công nhân TTTV thiết kế xây dựng	-	45.796.798
<b>Cộng</b>	<b>520.000.000</b>	<b>45.796.798</b>
<b>20. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	8.238.509	22.332.867
Bảo hiểm xã hội	46.800.003	106.298.110
Bảo hiểm y tế	18.669.543	22.991.033
Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.874.645.702	72.282.587.872
Bảo hiểm thất nghiệp	7.338.004	9.491.080
<b>Cộng</b>	<b>31.955.691.761</b>	<b>72.443.700.962</b>
<b>Thuyết minh các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>31.874.645.702</b>	<b>72.282.587.872</b>
<b>a. Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)</b>	<b>20.526.622.249</b>	<b>22.376.092.926</b>
Chi phí ban đầu các khu quy hoạch	94.096.141	159.542.000
Chi phí thiết kế, giám sát, kiểm tra các khu quy hoạch	66.384.588	59.514.169
Chi phí xây lắp, thẩm tra, kiểm toán các khu quy hoạch	167.494.000	412.483.000
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	19.597.391.683	21.090.008.920
Chi phí quản lý các khu quy hoạch	601.255.837	654.544.837
(*) Đây là các khoản theo dõi hộ Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao cho công ty quản lý để theo dõi và lập đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi các dự án hoàn thành		

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

<b>b. Phải trả phải nộp khác</b>	<b>11.348.023.453</b>	<b>49.906.494.946</b>
<i>Phải trả bảo lãnh dự thầu</i>	-	20.010.000
<i>Hỗ trợ chế độ chính sách và hỗ trợ móng</i>	130.865.360	-
<i>Phải trả thuế + phí khai thác đất đồi</i>	305.000.000	17.863.097
<i>Phải trả phạt chậm tiến độ (XNVT)</i>	-	15.000.000
<i>Phải trả Nguyễn Thị Thu Trang</i>	-	20.392.956.000
<i>Phải trả chi phí đền bù tháo dỡ 13 Nguyễn Chí Thanh</i>	57.997.560	57.997.560
<i>Phải trả Công ty Quả Cầu Vàng</i>	-	60.000.000
<i>Phải trả Công ty Tia sáng mới</i>	-	8.299.117.667
<i>Ban quản trị 06 Nguyễn Du</i>	1.889.601.956	1.852.601.956
<i>Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn</i>	250.000.000	250.000.000
<i>Công ty Phương Trang</i>	-	9.091.246.629
<i>Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	2.004.423.477	8.855.050.000
<i>Vay cá nhân</i>	413.545.000	894.652.037
<i>Phải trả khác - Sàn GD Bất động sản</i>	488.705.700	100.000.000
<i>Mai Thị Thi</i>	5.500.000.000	-
<i>Công ty TNHH TM &amp; DV Tam Giá Đạt</i>	120.000.000	-
<i>Phí vận hành chung cư LaPaz Tower</i>	187.884.400	-
<b>21. Phải trả dài hạn khác</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<i>Phải trả về cổ phần hóa cho Nhà nước</i>	45.724.556.493	47.220.407.289
<b>Cộng</b>	<b>45.724.556.493</b>	<b>47.220.407.289</b>
<b>22. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>31/12/2013</b>	<b>01/01/2013</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
<i>Vay ngân hàng</i>		
<i>Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Đà Nẵng</i>	35.117.000.000	27.768.300.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng</i>	12.010.896.600	19.205.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng</i>	57.000.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Nam Việt</i>	27.716.563.500	-
<b>Cộng</b>	<b>131.844.460.100</b>	<b>46.973.300.000</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

Quý Đầu tư phát triển TP Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời gian bắt đầu hợp đồng	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
07/2010/HĐ và PL 08/2012	26/11/2010	26/11/2013	12,50%	Giấy CN QSD Đất tại 38 Nguyễn Chí Thanh TP ĐN, số BA 599050 do UBND TP ĐN cấp ngày 31/12/2009
07A/2012/HĐTD	04/05/2012	04/05/2015	12,50%	Thẻ chấp QSD đất và QSH nhà 186 Trần Phú- Theo Chứng thư thẩm định giá 156/2012/CT-DAVI-17/03/2012

Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

21/2010/HĐTD-SCB và PL 21/HĐTD-SCB-ĐN.10_02	02/11/2010	02/11/2015	Theo từng lần nhận nợ cụ thể	Giấy CN QSD Bất động sản tại khu Dân cư văn hóa thể thao An Trung 2, Sơn Trà - TP ĐN, số AO 768428 do UBND TP ĐN cấp ngày 27/11/2009
---	------------	------------	------------------------------	--

CN Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển TP Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
02/2010/HĐ	11/23/2012	11/23/2015	13%/ năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần	Quyền SD Đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BA 645891 do UBND TP ĐN cấp ngày 27/12/2010
02/2011/HĐ	5/27/2013	5/30/2016	13%/ năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần	Quyền SD Đất tại lô đất A5 mặt tiền Nguyễn Văn Linh - TP ĐN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Ngân hàng TMCP Nam Việt gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
055/13/HDTD/106-11	12/20/2103	3/20/2018	13.3%/năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần hoặc khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam	Quyền sử dụng đất tại Khu Phúc hợp The Monarchi, P. An Hải Tây, Q. Sơn Trà, TP. Đà Nẵng

## 23. Vốn chủ sở hữu

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2013	01/01/2013
Cổ đông thuộc vốn nhà nước	0,00%		
Cổ đông khác	100%	115.467.200.000	115.467.200.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>115.467.200.000</b>	<b>115.467.200.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ

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

	Năm 2013	Năm 2012
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	115.467.200.000	100.200.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	15.267.200.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	115.467.200.000	115.467.200.000

d. Cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.546.720	10.020.000
Cổ phiếu phổ thông	11.546.720	10.020.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.546.720	10.020.000
Cổ phiếu phổ thông	11.546.720	10.020.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(478.000)	(478.000)
Cổ phiếu phổ thông	(478.000)	(478.000)
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.068.720	9.542.000
Cổ phiếu phổ thông	11.068.720	9.542.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2013	01/01/2013
Quỹ đầu tư phát triển	2.455.426.561	2.094.426.561
Quỹ dự phòng tài chính	361.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.816.426.561</b>	<b>2.094.426.561</b>

\* 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 của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiểu sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

24. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu từ công trình xây lắp	21.446.635.109	102.227.916.816
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	105.803.302.560	31.014.108.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.185.507.278	5.369.267.889
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	1.714.729.813	777.448.382
Doanh thu từ TTTV	176.279.091	309.306.157
Doanh thu khác	3.779.440	-
<b>Cộng</b>	<b>132.330.233.291</b>	<b>139.698.047.556</b>
25. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu từ công trình xây lắp	-	-
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	-	-
Doanh thu từ TTTV	-	-
Doanh thu khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
26. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013	Năm 2012
Doanh thu từ công trình xây lắp	21.446.635.109	102.227.916.816
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	105.803.302.560	31.014.108.312
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.185.507.278	5.369.267.889
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	1.714.729.813	777.448.382
Doanh thu từ TTTV	176.279.091	309.306.157
Doanh thu khác	3.779.440	-
<b>Cộng</b>	<b>132.330.233.291</b>	<b>139.698.047.556</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. Giá vốn hàng bán	Năm 2013	Năm 2012
Giá vốn từ công trình xây lắp	20.977.271.547	99.089.362.993
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	64.282.760.096	21.701.754.500
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.019.807.273	1.925.154.129
Giá vốn sản giao dịch bất động sản	518.694.170	242.673.200
Giá vốn từ TTTV	75.848.000	69.433.000
<b>Cộng</b>	<b>86.874.381.086</b>	<b>123.028.377.822</b>
28. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.916.757	136.356.929
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh CK	514.656.137	905.719.171
Lãi bán hàng trả chậm	1.017.081.486	413.143.790
Doanh thu hoạt động tài chính tại TTTV	111.916	218.832
Chi phí tài chính tại Sàn GDBĐS	1.678.484	1.219.285
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.164.670.000	331.780.000
<b>Cộng</b>	<b>2.717.114.780</b>	<b>1.788.438.007</b>
29. Chi phí tài chính	Năm 2013	Năm 2012
Lãi tiền vay	7.917.608.603	4.449.740.457
Lỗ do hoạt động kinh doanh CK trong kỳ	155.439.761	3.478.429.512
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	342.889.948	762.473.707
Lãi chậm nộp từ tiền thu cổ phần hóa	3.866.247.784	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá CK đầu tư ngắn hạn	(106.955.022)	(1.732.131.693)
Chiết khấu thanh toán	-	43.765.000
Phí lưu ký chứng khoán	6.250.716	-
<b>Cộng</b>	<b>12.181.481.790</b>	<b>7.002.276.983</b>
30. Thu nhập khác	Năm 2013	Năm 2012
Thu nhập vật tư mua hộ	246.400.000	3.873.186.978
Thu thiết kế, dự toán	107.436.802	-
Thu thanh lý tài sản	18.181.818	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	100.000.000	-
Hoàn nhập Quỹ trợ cấp mất việc làm	-	21.006.940
Phí quản lý TTTM	-	110.014.106
Hoàn nhập Quỹ khoa học công nghệ	-	1.820.000.000
Thu nhập khác	358.707.325	1.471.980
Thu nhập khác tại Sàn	40.000.000	-
Thu nhập khác tại TTTV	3.636.364	-
<b>Cộng</b>	<b>874.362.309</b>	<b>5.825.680.004</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Năm 2013	Năm 2012
<b>31. Chi phí khác</b>		
Chi phí vật tư mua hộ	246.400.000	3.873.186.978
Phí quản lý TTTM	-	110.012.728
Chi phạt vi phạm hợp đồng	90.000.000	-
Chi vi phạm hành chính	36.124.202	-
Chi phí khác	399.156.964	20.001
<b>Cộng</b>	<b>771.681.166</b>	<b>3.983.219.707</b>
<b>32. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>28.042.779.444</b>	<b>9.417.623.770</b>
<i>Lợi nhuận kinh doanh chính</i>	<i>28.042.779.444</i>	<i>9.417.623.770</i>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>(1.108.100.000)</b>	<b>(331.780.000)</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	129.000.000	-
+ Thu lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành	129.000.000	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.237.100.000)	(331.780.000)
+ Cổ tức nhận từ Cty CP Xây lắp PT nhà DN	(1.131.780.000)	(331.780.000)
+ Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Sáng mới	(32.890.000)	-
+ Cổ tức đầu tư cổ phiếu khác	(72.430.000)	-
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>26.934.679.444</b>	<b>9.085.843.770</b>
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập chịu thuế suất 25%	26.934.679.444	9.085.843.770
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh chính	(8.552.830.136)	1.061.862.088
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	35.487.509.580	8.023.981.682
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (25%)</b>	<b>8.871.877.395</b>	<b>2.271.460.943</b>
<b>6. Thuế TNDN được giảm 30%</b>	<b>-</b>	<b>(79.639.657)</b>
(Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012)		(79.639.657)
<b>7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>8.871.877.395</b>	<b>2.191.821.287</b>
<b>33. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Năm 2012</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19.170.902.049	7.225.802.483
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ ( CP)	11.068.720	9.538.454
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.731,99</b>	<b>757,54</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

## 34. 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 thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nội trên như sau:

## 34.1 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

*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.

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.

*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:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Năm 2013</b>		
VND	+200	(3.462.514.544)
VND	-200	3.462.514.544
<b>Năm 2012</b>		
VND	+300	(5.417.829.823)
VND	-300	5.417.829.823

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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ 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 tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ

**Độ nhạy đối với ngoại tệ**

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do không phát sinh các nghiệp vụ liên quan đến ngoại tệ

**Rủi ro về giá cổ phiếu**

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết và chưa niêm yết của Công ty là 322.429.923 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm 32.242.992 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có kéo dài hay không. Nếu giá của các cổ phiếu này tăng 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ tăng 32.242.992 đồng Việt Nam

**34.2 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, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**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 và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi 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 tất cả 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

	Không quá hạn và không bị suy giảm	Quá hạn	
		không bị suy giảm	bị suy giảm
31 tháng 12 năm 2013	76.072.169.566		
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>76.072.169.566</b>		
Dự phòng giảm giá trị	-		
<b>Giá trị thuần</b>	<b>76.072.169.566</b>	-	-
31 tháng 12 năm 2012	121.666.294.831		
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>121.666.294.831</b>		
Dự phòng giảm giá trị	-		
<b>Giá trị thuần</b>	<b>121.666.294.831</b>	-	-

34.3 *Rủi ro thanh khoản*

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

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

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	42.604.219.000	131.844.460.100	174.448.679.100
Phải trả người bán	103.587.632.601		103.587.632.601
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	8.345.966.037	45.724.556.493	54.070.522.530
	<b>154.537.817.638</b>	<b>177.569.016.593</b>	<b>332.106.834.231</b>
<b>31 tháng 12 năm 2012</b>			
Các khoản vay và nợ	134.277.000.000	46.973.300.000	181.250.300.000
Phải trả người bán	109.053.651.869		109.053.651.869
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	47.936.029.893	47.220.407.289	95.156.437.182
	<b>291.266.681.762</b>	<b>94.193.707.289</b>	<b>385.460.389.051</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V15 và V.22 thuyết minh vay ngắn hạn và vay dài hạn). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## 35. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Chi tiết xem trang 39-40)

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

## 36. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

## 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh

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

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

## 3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối năm phải thu (phải trả)
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Đầu tư cổ phiếu	Phải thu	13.308.812.332	393.474
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	Cung ứng đất đai Phải trả	2.261.000.000 4.293.200.000	- (1.977.700.000)
Công ty CP Đầu tư Phương Trang	Hợp tác kinh doanh	Phải thu Phải trả	(13.043.055.654) (11.043.055.654)	35.604.411.388 -
Công ty CP Tia sáng mới	Công ty liên kết	Phải trả	(8.803.533.334)	-
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Hợp tác kinh doanh	Phải trả	421.950.895	(586.339.102)
Bà Mai Thị Thi	Hợp tác kinh doanh	Phải trả	(20.392.956.000)	-
HDQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc		Phải trả	8.000.000.000	(5.500.000.000)
		Lương và thưởng	1.130.804.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (chi tiết xem trang 41-42)**

Tại Công ty không có chi nhánh ở các khu vực địa lý khác với trụ sở văn phòng chính nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

**5. Thông tin so sánh**

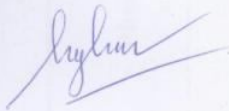
Số liệu tại ngày 01/01/2013 được lấy theo Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ tin học TP HCM (AISC).

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

**Thông tin khác:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng không thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính với

**7. Công ty Cổ Phần Tia Sáng Mới do Công ty nắm giữ trên 50% cổ phần nhưng không nắm giữ quyền biểu quyết và không chi phối các chính sách tài chính đối với Công ty Cổ Phần Tia Sáng Mới.**

Lập Biểu



Hoàng Văn Hải

Kế toán Trưởng



Hoàng Thị Thanh Hoa



Đà Nẵng, ngày 17 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2013	1.344.340.145	2.559.040.552	727.672.685	327.740.823	4.958.794.205
Giảm theo TT 45	(12.894.545)	-		(39.877.264)	(52.771.809)
Thanh lý tài sản		(92.700.000)			(92.700.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	<b>1.331.445.600</b>	<b>2.466.340.552</b>	<b>727.672.685</b>	<b>287.863.559</b>	<b>4.813.322.396</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2013	1.085.000.908	2.014.443.727	727.672.685	276.081.816	4.103.199.136
Khấu hao trong kỳ	78.231.804	280.078.284	-	19.129.980	377.440.068
Giảm theo TT 45	(9.313.200)	-		(25.033.600)	(34.346.800)
Thanh lý tài sản	-	(92.700.000)	-	-	(92.700.000)
Số dư tại ngày 31/12/2013	<b>1.153.919.512</b>	<b>2.201.822.011</b>	<b>727.672.685</b>	<b>270.178.196</b>	<b>4.353.592.404</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2013	259.339.237	544.596.825	-	51.659.007	855.595.069
Số dư tại ngày 31/12/2013	<b>177.526.088</b>	<b>264.518.541</b>	-	<b>17.685.363</b>	<b>459.729.992</b>

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

+ Giá trị còn lại trước khi thay đổi theo Thông tư 45: 0 VND.

+ Giá trị còn lại sau khi thay đổi theo Thông tư 45: 0 VND.

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

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình trước khi thay đổi theo Thông tư 45: 1.808.460.192 VND.

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình sau khi thay đổi theo Thông tư 45: 1.808.460.192 VND.

\* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý:

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình trước khi thay đổi theo Thông tư 45: 0 VND.

+ Nguyên giá tài sản cố định hữu hình sau khi thay đổi theo Thông tư 45: 0 VND.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư ngày 01/01/2012	100.200.000.000	(23.641.000)	(5.491.919.575)	808.600.000	808.600.000	31.237.624.153	127.539.263.578
- Tăng vốn trong năm	15.267.200.000	-	-	-	-	(15.267.200.000)	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	123.541.000	-	-	-	123.541.000
- Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	1.450.000.000	1.450.000.000	(2.900.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.450.000.000)	(1.450.000.000)
- Chi thưởng BQL điều hành	-	-	-	-	-	(1.450.000.000)	(1.450.000.000)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	-	7.225.802.483	7.225.802.483
- Trả lãi vay chi phí cổ phần hóa	-	-	-	-	-	(4.262.098.580)	(4.262.098.580)
- Giảm khác	-	(8.530.800)	-	(164.173.439)	(2.258.600.000)	(959.854.273)	(3.391.158.512)
Số dư ngày 31/12/2012	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.094.426.561	-	12.174.273.783	124.335.349.969
Số dư ngày 01/01/2013	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.094.426.561	-	12.174.273.783	124.335.349.969
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	19.170.902.049	19.170.902.049
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(723.000.000)	(723.000.000)
- Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	361.000.000	361.000.000	(722.000.000)	-
Số dư ngày 31/12/2013	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.455.426.561	361.000.000	29.900.175.832	142.783.252.018

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**35. 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	
	31/12/2013		31/12/2012		31/12/2013	31/12/2012
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua Báo cáo KQKD	341.140.868	(18.710.945)	74.151.984	(11.709.830)	322.429.923	62.442.154
+ Cổ phiếu niêm yết	341.140.868	(18.710.945)	74.151.984	(11.709.830)	322.429.923	62.442.154
+ Cổ phiếu chưa niêm yết			-	-	-	-
- Phải thu khách hàng	76.072.169.566		121.666.294.831	-	76.072.169.566	121.666.294.831
- Phải thu khác			6.402.174	-	-	6.402.174
- Tiền và các khoản tương đương tiền	1.322.951.877		655.972.580		1.322.951.877	655.972.580
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.395.121.443</b>	<b>-</b>	<b>122.328.669.585</b>	<b>-</b>	<b>77.395.121.443</b>	<b>122.328.669.585</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	174.448.679.100		181.250.300.000	-	174.448.679.100	181.250.300.000
- Phải trả người bán	103.587.632.601		109.053.651.869	-	103.587.632.601	109.053.651.869
- Phải trả khác	54.070.522.530		95.156.437.182	-	54.070.522.530	95.156.437.182
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>332.106.834.231</b>	<b>-</b>	<b>385.460.389.051</b>	<b>-</b>	<b>332.106.834.231</b>	<b>385.460.389.051</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 ngắn hạn.

Giá trị hợp lý của các khoản phải thu/ cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia, khả năng trả nợ vay của từng khách hàng và tính chất rủi ro của dự án được tài trợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể so với giá trị hợp lý.

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa trên giá công bố tại ngày lập báo cáo tài chính. Giá trị hợp lý của các công cụ chưa được niêm yết, các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác, các nghĩa vụ theo hợp đồng thuê tài chính, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản nợ có điều kiện, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2013. 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. 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.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty không có chi nhánh ở các các khu vực địa lý khác với trụ sở văn phòng chính nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh.

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh vật tư hàng hóa, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
<b>1. Doanh thu thuần</b>					
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	105.803.302.560	26.526.930.731	132.330.233.291	-	132.330.233.291
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán cho bộ phận khác			-	-	-
<b>2. Chi phí</b>					
- Giá vốn	64.282.760.096	22.591.620.990	86.874.381.086		86.874.381.086
- Chi phí phân bổ	5.730.147.124	11.406.781.712	17.136.928.836		17.136.928.836
- Chi phí khấu hao	302.885.760	75.939.308	378.825.068		378.825.068
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>35.487.509.580</b>	<b>(7.547.411.279)</b>	<b>27.940.098.301</b>		<b>27.940.098.301</b>
<b>4. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ</b>					

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh vật tư hàng hóa, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
5. Tài sản bộ phận					
6. Tài sản không phân bổ	407.165.789.383	102.084.324.682	509.250.114.065		509.250.114.065
Tổng tài sản	407.165.789.383	102.084.324.682	509.250.114.065		509.250.114.065
7. Nợ phải trả bộ phận					-
8. Nợ phải trả không phân bổ	293.004.881.191	73.461.980.856	366.466.862.047		366.466.862.047
Tổng nợ phải trả	293.004.881.191	73.461.980.856	366.466.862.047		366.466.862.047









