

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)

*Công ty thành viên của JPA International*

Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM

Chi nhánh Đà Nẵng : 63/5 Trần Quốc Toản, Phường Phước Ninh,

Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

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

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11 - 48

---



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

### **1. Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

Vốn điều lệ tính đến ngày 31/12/2018: 479.323.980.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2018: 479.323.980.000 đồng

### **2. Trụ sở hoạt động**

- Địa chỉ : 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam
- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 872 213
- Fax : (+84) 0236 – 3 872 213
- Website : [www.ndn.com.vn](http://www.ndn.com.vn)

### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

### **4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành**

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**4.1 Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	10/02/2015	
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015	
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015	
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016	

**4.2. Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015	
Ông Trần Viết Em	Thành viên	10/02/2015	
Bà Nguyễn Thị Kiều Giàng	Thành viên	20/05/2017	

**4.3. Ban điều hành**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	28/04/2016	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2013	
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2016	15/06/2018
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc	01/11/2016	31/07/2018
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017	20/10/2018
Bà Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng	22/10/2018	

**5. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Quang Trung – Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty

**6. Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) từ trang 07 đến trang 48.

**7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

### **8. Kiểm toán viên**

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

### **9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **10. Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (riêng) đính kèm. Báo cáo tài chính (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**NGUYỄN QUANG TRUNG**

**Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2019





Số: 13/2019/BCKT/AUD-DNVVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 03 năm 2019, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng).

### 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 (riêng) 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 (riêng) 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 (riêng) 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 (riêng).

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 (riêng) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính (riêng) và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả kinh doanh (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính (riêng) của Công ty với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

TP. Đà Nẵng, ngày 21 tháng 03 năm 2019

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng- **VIETVALUES**



**Lê Thị Thanh Kim** - Giám đốc Chi nhánh

Giấy CNDKHN số: 2896-2019-071-1

Chữ ký được ủy quyền

**Huỳnh Minh Hưng** - Kiểm toán viên

Giấy CNDKHN số: 3402-2017-071-1

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.386.477.003.144</b>	<b>556.262.912.339</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>36.760.986.060</b>	<b>28.679.150.801</b>
111	1. Tiền		21.760.986.060	24.959.575.189
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	3.719.575.612
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>882.642.511.620</b>	<b>277.136.441.436</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	192.003	141.106.864.221
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(36.403)	(970.422.785)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	882.642.356.020	137.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>65.026.109.484</b>	<b>78.035.569.271</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	12.205.075.196	64.157.043.883
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	13.502.416.947	9.414.799.982
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	39.318.617.341	4.463.725.406
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>399.891.486.717</b>	<b>166.415.831.916</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.6	399.891.486.717	166.415.831.916
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.155.909.263</b>	<b>5.995.918.915</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	126.727.119	33.978.624
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	1.851.892.768
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	2.029.182.144	4.110.047.523
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>256.609.323.723</b>	<b>153.040.268.214</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.956.603.112</b>	<b>10.841.338.090</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	6.416.705.236	9.916.237.660
222	- Nguyên giá		8.985.819.997	14.734.073.676
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.569.114.761)	(4.817.836.016)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	539.897.876	925.100.430
228	- Nguyên giá		770.949.376	1.105.625.930
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(231.051.500)	(180.525.500)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>19.393.737.852</b>	<b>16.306.498.766</b>
231	- Nguyên giá		19.957.515.720	16.306.498.766
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(563.777.868)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>16.000.112.250</b>	<b>15.967.940.198</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	16.000.112.250	15.967.940.198
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	V.2c	<b>162.733.297.725</b>	<b>109.600.914.030</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		91.500.000.000	91.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.173.852.330	18.113.451.329
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(940.554.605)	(12.537.299)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	60.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>51.525.572.784</b>	<b>323.577.130</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	51.093.093.414	323.577.130
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		432.479.370	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.643.086.326.867</b>	<b>709.303.180.553</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ DÀ NẴNG**

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Bảng cân đối kế toán (riêng) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.088.041.145.322</b>	<b>167.781.635.483</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.085.591.207.272</b>	<b>153.267.927.175</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	50.557.840.096	47.654.530.209
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	957.405.436.769	41.967.871.569
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	4.952.033.825	33.220.522
314	4. Phải trả người lao động	V.15	723.490.421	427.668.611
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	13.001.057.610	67.945.792
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17a	14.191.599.060	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	19.832.615.390	47.711.921.578
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	24.927.134.101	15.404.768.894
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.449.938.050</b>	<b>14.513.708.308</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.17b	826.818.189	458.181.822
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.18b	1.623.119.861	4.055.526.486
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.20	-	10.000.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>555.045.181.545</b>	<b>541.521.545.070</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	V.21	<b>555.045.181.545</b>	<b>541.521.545.070</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		479.323.980.000	421.369.940.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479.323.980.000	421.369.940.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		5.609.600	5.609.600
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		(39.015.220.100)	(21.258.785.340)
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		9.838.317.468	9.838.317.468
421	9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		104.892.494.577	131.566.463.342
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		18.107.025.342	45.738.781.903
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		86.785.469.235	85.827.681.439
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.643.086.326.867</b>	<b>709.303.180.553</b>

Tp. Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2019

Người lập biểu



HOÀNG YẾN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN



## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm này	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	152.089.066.925	199.138.533.480
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		152.089.066.925	199.138.533.480
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	110.109.329.773	148.068.543.473
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		41.979.737.152	51.069.990.007
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	102.462.447.749	49.068.034.824
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	33.889.983.806	1.679.244.471
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	460.194.506	309.153.317
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	3.885.312.612	4.950.447.887
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		106.206.693.977	93.199.179.156
31	11. Thu nhập khác	VI.7	1.022.991.862	784.109.914
32	12. Chi phí khác	VI.8	2.924.544.180	91.448.996
40	13. Lợi nhuận khác		(1.901.552.318)	692.660.918
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		104.305.141.659	93.891.840.074
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.13	17.952.151.794	8.064.158.635
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(432.479.370)	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		86.785.469.235	85.827.681.439
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	-	-

Người lập biểu



HOÀNG YẾN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2019

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm này	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.740.349.733.274	534.106.843.641
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(811.225.756.045)	(486.010.706.405)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.959.711.681)	(3.334.220.599)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		-	-
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(15.905.376.732)	(15.858.162.860)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		185.113.332.873	28.383.710.360
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(294.556.406.215)	(39.213.276.182)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		<b>798.815.815.474</b>	<b>18.074.187.955</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(75.000.000)	(117.737.273)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		359.090.907	19.256.333.466
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		(1.008.942.356.020)	(193.235.852.176)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		203.300.000.000	165.235.852.176
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(8.588.843.200)	(10.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		66.640.950.000	13.620.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		28.773.830.908	17.193.212.151
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		<b>(718.532.327.405)</b>	<b>11.951.808.344</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(17.756.434.760)	(2.427.020.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.1	20.000.000.000	10.000.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(30.000.000.000)	-
35	5. Tiền trả gốc nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(44.445.218.050)	(31.672.055.040)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<b>(72.201.652.810)</b>	<b>(24.099.075.040)</b>
50	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>		<b>8.081.835.259</b>	<b>5.926.921.259</b>
60	<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>		<b>28.679.150.801</b>	<b>22.752.229.542</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	V.1	<b>36.760.986.060</b>	<b>28.679.150.801</b>

Người lập biểu



HOÀNG YÊN NINH

Kế toán trưởng



LÊ THỊ THÚY VÂN

Tp. Đà Nẵng, ngày 10 tháng 03 năm 2019  
 Tổng Giám Đốc  
  
 NGUYỄN QUANG TRUNG



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018**

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, thương mại - dịch vụ, kinh doanh bất động sản,...

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

Chu kỳ sản xuất kinh doanh đối với hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản của Công ty thường kéo dài trên 12 tháng.

Các hoạt động khác chu kỳ kinh doanh thường kéo dài dưới 12 tháng.



## 5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến tích cực cùng với việc tập trung nghiên cứu đầu tư vào các cổ phiếu có khả năng sinh lợi cao làm cho lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán tăng mạnh.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

## 6. Cấu trúc Công ty

### *Công ty con*

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu		
				Tỷ lệ sở hữu	Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	-	82,8%	-	92,0%
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	-	90,0%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	10,0%	80,1%	10,0%	89,0%

### *Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc*

Tên đơn vị	Địa chỉ
1. Trung tâm Tư vấn Thiết kế Xây dựng – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
2. Sàn Giao dịch Bất động sản NDN– Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

## 8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 33 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 44 nhân viên).

## **II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Theo đó, bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.**

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Các giao dịch doanh thu – chi phí và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty.



## **2. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

## **3. Các khoản đầu tư tài chính**

### ***Chứng khoán kinh doanh***

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu tài chính. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.



***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết***

***Công ty con***

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

***Công ty liên kết***

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.



#### **Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

#### **4. Các khoản phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

#### **5. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.



Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## **6. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### ***Công cụ, dụng cụ***

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

### ***Chi phí môi giới bất động sản***

Chi phí môi giới bất động sản khi phát sinh sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động bất động sản được xác định tiêu thụ trong năm.

## **7. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê.

Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## **8. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.



Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25
Máy móc và thiết bị	03
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị dụng cụ quản lý	03

## **9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## **10. Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:



### ***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

### ***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của 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. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

## **11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

## **12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

## **13. Vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.



### ***Cổ phiếu quỹ***

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục “Thặng dư vốn cổ phần”.

## **14. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## **15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế, môi giới bất động sản***

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.



***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là công trình do Công ty là chủ đầu tư***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:



- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

#### **Tiền lãi**

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tặng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

### **16. Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

### **17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của thành phẩm đã bán, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc gi giảm giá vốn hàng bán.

Giá vốn của hoạt động bất động sản đầu tư gồm có chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT...

### **18. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến 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 chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái ....

### **19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

### **20. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi



vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa 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 cơ bản 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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

## **21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.



**22. Báo cáo theo bộ phận**

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**23. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (đơn vị tính: VNĐ)**

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	722.493.227	655.773.234
Tiền gửi ngân hàng	21.038.492.833	24.303.801.955
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	15.000.000.000	3.719.575.612
<b>Cộng</b>	<b><u>36.760.986.060</u></b>	<b><u>28.679.150.801</u></b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm: chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****2a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
<b>Cổ phiếu</b>	192.003	185.280	141.106.864.221	169.724.638.800	970.422.785
Công ty CP ĐT TM BĐS An Dương Tháo Điền (HAR)	-	19.440	-	34.000	-
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	10.240	-	33.800	-
Công ty CP Chiêu xạ An Phú (APC)	-	-	5.459.386.803	6.816.150.000	-
Công ty CP Long Hậu (LHG)	-	-	399.859.391	391.000.000	8.859.391
Công ty CP Bóng đèn phích nước Rạng Đông (RAL)	-	-	5.321.475.253	5.165.720.000	155.755.253
Công ty CP Cơ khí Xăng Dầu (PMS)	-	-	693.448.614	471.200.000	222.248.614
Công ty CP giống cây trồng Trung Ương (NSC)	-	-	2.155.681.679	2.043.621.000	112.060.679
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	-	5.282.411.750	5.602.500.000	-
Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận (PNJ)	-	-	54.004.143.864	68.380.810.000	-
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC)	-	-	13.715.953.113	22.390.550.000	-
Công ty CP Siam Brothers Việt Nam (SBV)	-	-	2.068.998.848	1.597.500.000	471.498.848
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	192.003	155.600	52.005.504.906	56.865.520.000	-
<b>Trái phiếu</b>	-	-	-	-	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>192.003</b>	<b>185.280</b>	<b>141.106.864.221</b>	<b>169.724.638.800</b>	<b>970.422.785</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2018 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).



Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	970.422.785	39.123.906.313
Trích lập dự phòng	23.071.478.921	3.838.280.317
Hoàn nhập dự phòng	(24.041.865.303)	(41.991.763.845)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>36.403</b>	<b>970.422.785</b>

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>882.642.356.020</b>	<b>882.642.356.020</b>	<b>137.000.000.000</b>	<b>137.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn	882.642.356.020	882.642.356.020	137.000.000.000	137.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>60.000.000.000</b>	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-
Trái phiếu	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>942.642.356.020</b>	<b>942.642.356.020</b>	<b>137.000.000.000</b>	<b>137.000.000.000</b>

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn gồm:

- Tiền gửi kỳ hạn 24 tháng (12/03/2018 đến 12/03/2020) tại Ngân hàng VIB – CN Đà Nẵng số tiền 40.000.000.000 đồng, lãi suất tiền gửi 7,2%/năm.
- Tiền gửi kỳ hạn 24 tháng (26/11/2018 đến 26/11/2020) tại Ngân hàng VIB – CN Đà Nẵng số tiền 10.000.000.000 đồng, lãi suất tiền gửi 7,3%/năm.
- Trái phiếu do Công ty CP Việt Nam Equity phát hành kỳ hạn 2 năm (22/05/2018 đến 22/05/2020), lãi suất trái phiếu 11%/năm, trả lãi 6 tháng 1 lần.



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính****2c. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>91.500.000.000</b>	<b>92.683.689.018</b>	<b>940.554.605</b>	<b>91.500.000.000</b>	<b>96.651.223.504</b>	<b>12.537.299</b>
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	90.000.000.000	92.124.243.624	-	90.000.000.000	95.163.760.803	-
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	1.500.000.000	559.445.395	940.554.605	1.500.000.000	1.487.462.701	12.537.299
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>12.173.852.330</b>	<b>61.060.300.000</b>	<b>-</b>	<b>18.113.451.329</b>	<b>23.196.646.200</b>	<b>-</b>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	5.646.511.932	48.132.000.000	-	11.598.000.000	12.493.646.200	-
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.527.340.398	12.928.300.000	-	6.515.451.329	10.703.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>103.673.852.330</b>	<b>153.743.989.018</b>	<b>940.554.605</b>	<b>109.613.451.329</b>	<b>119.847.869.704</b>	<b>12.537.299</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty con do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của các công ty trên.

Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá đóng cửa) của cổ phiếu của Công ty này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2018; Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá bình quân) của cổ phiếu của Công ty này trên hệ thống tại ngày 31/12/2018.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của các công ty được đầu tư.



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**

Tình hình biến động dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn như sau:

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	12.537.299	1.309.626.382
Trích lập dự phòng	969.044.994	154.327.081
Hoàn nhập dự phòng	(41.027.688)	(1.451.416.164)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>940.554.605</b>	<b>12.537.299</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>316.285.400</b>	<b>24.571.265.800</b>
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	-	24.418.000.000
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	316.285.400	153.265.800
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>11.888.789.796</b>	<b>39.585.778.083</b>
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	2.122.254.840	28.832.624.870
+ Võ Phi Hải	-	26.204.990.000
+ Các khách hàng khác	2.122.254.840	2.627.634.870
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	9.575.475.956	10.521.094.213
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	4.338.816.585	3.257.173.101
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	711.782.328	5.323.798.600
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	4.391.276.636	1.840.584.226
+ Các đối tượng phải thu khác	133.600.407	99.538.286
- Các khách hàng khác	191.059.000	232.059.000
<b>Cộng</b>	<b>12.205.075.196</b>	<b>64.157.043.883</b>



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	7.040.725.959
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	6.640.725.959
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	-	400.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	13.502.416.947	2.374.074.023
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ Thuật Việt	-	1.473.798.056
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	6.324.315.850	-
- Công ty TNHH Tư vấn và XD Tín Trường Thành	201.973.400	-
- Công ty CP XD và DV Cơ điện Việt Ngày Mai	359.128.000	-
- Công ty TNHH MTV Toàn Thành	5.752.220.000	-
- Các đối tượng người bán khác	864.779.697	900.275.967
<b>Cộng</b>	<b>13.502.416.947</b>	<b>9.414.799.982</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	38.050.195	-	908.538.195	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-	879.640.000	-
- Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	31.010.195	-	28.898.195	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	7.040.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	36.372.580.646	-	3.088.711.720	-
- Bà Trần Thanh Trúc (**)	19.899.000.000	-	-	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch (*)	580.751.631	-	556.779.757	-
- Các dự án thuộc vốn Ngân sách	977.620.322	-	212.647.793	-
- Thu nhân viên về thuế TNCN	36.385.991	-	33.687.634	-
- Thu nhân viên về BHXH	39.246.775	-	74.564.399	-
- Tiền BHXH nộp thừa	3.230.841	-	3.959.840	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu	14.780.917.391	-	1.883.236.833	-
- Các đối tượng phải thu khác	55.427.695	-	323.835.464	-
<i>Tạm ứng CBCNV</i>	2.907.986.500	-	466.475.491	-
<b>Cộng</b>	<b>39.318.617.341</b>	<b>-</b>	<b>4.463.725.406</b>	<b>-</b>

(\*) Là các khoản chi phí theo dõi hộ UBND thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao thông trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các dự án này được UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty quản lý, theo dõi,



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

lập kế hoạch 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.

(\*\*) Khoản góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 89/2018/TTHTĐT ngày 25/09/2018 giữa Bà Trần Thanh Trúc, Nguyễn Văn Ngọc và Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Các bên thỏa thuận hợp tác đầu tư góp vốn vào tài khoản của Bà Trần Thanh Trúc đã mở tại Công ty CP Chứng Khoán Đà Nẵng để đầu tư chứng khoán. Tại ngày kết thúc hợp đồng (25/03/2019) các bên được phân chia lãi theo quy định trong hợp đồng; trường hợp khoản đầu tư này bị lỗ, Ông Nguyễn Văn Ngọc cam kết bù 100% lỗ trong vòng 30 ngày kể từ ngày các bên ký biên bản chốt lỗ.

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	323.577.130	-	221.327.870	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	386.577.387.355	-	166.194.504.046	-
Thành phẩm bất động sản	12.990.522.232	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>399.891.486.717</b>	<b>-</b>	<b>166.415.831.916</b>	<b>-</b>

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh tại ngày 31/12/2018

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>386.488.428.908</b>	<b>166.105.545.599</b>
- Khu phức hợp Monarchy - Block A	-	30.253.816.741
- Khu phức hợp Monarchy - Block B	386.488.428.908	117.118.492.602
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng	-	4.721.470.476
- Chung cư Lapaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	-	5.937.838.028
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	-	3.024.564.231
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	-	5.049.363.521
<b>Chi phí xây lắp</b>	<b>88.958.447</b>	<b>88.958.447</b>
- San lấp nền Hòa Phát và Hòa Thọ Đông	88.958.447	88.958.447
<b>Cộng</b>	<b>386.577.387.355</b>	<b>166.194.504.046</b>



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	126.727.119	33.978.624
<b>Cộng</b>	<b><u>126.727.119</u></b>	<b><u>33.978.624</u></b>
Tình hình biến động trong năm		
	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	33.978.624	875.560.621
Tăng trong năm	206.108.317	47.626.141
Phân bổ trong năm	(113.359.822)	(889.208.138)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>126.727.119</u></b>	<b><u>33.978.624</u></b>

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.363.636	323.577.130
Chi phí môi giới bất động sản	49.723.840.679	-
Chi phí giới thiệu sản phẩm	1.357.889.099	-
<b>Cộng</b>	<b><u>51.093.093.414</u></b>	<b><u>323.577.130</u></b>
Tình hình biến động trong năm		
	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	323.577.130	373.468.234
Tăng trong năm	51.093.093.414	19.354.545
Phân bổ trong năm	(323.577.130)	(69.245.649)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>51.093.093.414</u></b>	<b><u>323.577.130</u></b>



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	7.956.959.670	2.506.395.097	4.035.400.000	235.318.909	14.734.073.676
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.431.913.279)	-	-	(2.431.913.279)
Chuyển qua BĐS đầu tư	(3.316.340.400)	-	-	-	(3.316.340.400)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.640.619.270</b>	<b>74.481.818</b>	<b>4.035.400.000</b>	<b>235.318.909</b>	<b>8.985.819.997</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	34.427.273	-	199.918.909	234.346.182
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.034.404.760	2.489.705.698	1.076.106.655	217.618.903	4.817.836.016
Khấu hao trong năm	185.624.772	13.351.512	403.539.996	11.799.996	614.316.276
T/ly, nhượng bán	-	(2.431.913.279)	-	-	(2.431.913.279)
Chuyển qua BĐS đầu tư	(431.124.252)	-	-	-	(431.124.252)
<b>Số cuối năm</b>	<b>788.905.280</b>	<b>71.143.931</b>	<b>1.479.646.651</b>	<b>229.418.899</b>	<b>2.569.114.761</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	6.922.554.910	16.689.399	2.959.293.345	17.700.006	9.916.237.660
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.851.713.990</b>	<b>3.337.887</b>	<b>2.555.753.349</b>	<b>5.900.010</b>	<b>6.416.705.236</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-



**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	802.995.930	302.630.000	1.105.625.930
Mua trong kỳ	-	-	-
Chuyển qua BĐS đầu tư	(334.676.554)	-	(334.676.554)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>468.319.376</b>	<b>302.630.000</b>	<b>770.949.376</b>
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50.000.000	50.000.000
- Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	180.525.500	180.525.500
Khấu hao trong kỳ	-	50.526.000	50.526.000
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>231.051.500</b>	<b>231.051.500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	802.995.930	122.104.500	925.100.430
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>468.319.376</b>	<b>71.578.500</b>	<b>539.897.876</b>
<i>Trong đó:</i>			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2018 hiện có:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 2 Lapaz Tower	468.319.376	-	468.319.376
<b>Cộng</b>	<b>468.319.376</b>	<b>-</b>	<b>468.319.376</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**10. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Chuyển thành BĐS đầu tư	334.676.554	3.316.340.400	3.651.016.954
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16.641.175.320</b>	<b>3.316.340.400</b>	<b>19.957.515.720</b>
<b>Trong đó:</b>			
Đã khấu hao hết	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	132.653.616	132.653.616
Chuyển thành BĐS đầu tư	-	431.124.252	431.124.252
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>563.777.868</b>	<b>563.777.868</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Số cuối kỳ	<b>16.306.498.766</b>	<b>2.752.562.532</b>	<b>19.393.737.852</b>

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục Bất động sản hiện Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2018:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tổn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại tầng 1 Lapaz Tower	334.676.554	-	334.676.554
Trung tâm Thương mại Lapaz Tower (tầng 1)	3.316.340.400	563.777.868	2.752.562.532
<b>Cộng</b>	<b>19.957.515.720</b>	<b>563.777.868</b>	<b>19.393.737.852</b>



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**11. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	15.967.940.198	75.000.000	42.827.948	16.000.112.250
- Công trình Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị	42.827.948	-	42.827.948	-
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	137.737.273	-	-	137.737.273
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15.787.374.977	75.000.000	-	15.862.374.977
<b>Cộng</b>	<b>15.967.940.198</b>	<b>75.000.000</b>	<b>42.827.948</b>	<b>16.000.112.250</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>41.922.035.777</b>	<b>3.905.294.002</b>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	34.699.402.117	-
- Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	3.966.503.000	-
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	3.256.130.660	3.905.294.002
<b>Phải trả các người bán khác</b>	<b>8.635.804.319</b>	<b>43.749.236.207</b>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	20.306.400.727
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	3.645.212.326	20.260.139.347
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1.141.217.375	-
- Công ty TNHH MTV Nguyễn Hoàng Phúc	890.205.410	-
- Các đối tượng người bán khác	2.959.169.208	3.182.696.133
<b>Cộng</b>	<b>50.557.840.096</b>	<b>47.654.530.209</b>

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</b>	<b>-</b>	<b>101.800.000</b>
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	-	101.800.000
<b>Người mua trả tiền trước là các khách hàng khác</b>	<b>957.405.436.769</b>	<b>41.866.071.569</b>
- Khách hàng trả trước Khu phức hợp Monarchy - Block A	13.214.574	41.243.071.569
- Khách hàng trả trước Khu phức hợp Monarchy - Block B	957.136.822.195	-
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	-	363.000.000
- Các khách hàng khác	255.400.000	260.000.000
<b>Cộng</b>	<b>957.405.436.769</b>	<b>41.967.871.569</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	10.592.513	69.175.519	65.756.213.336	60.746.288.505	4.951.341.825	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.040.872.004	17.952.151.794	15.905.376.732	-	1.994.096.942
Thuế thu nhập cá nhân	21.936.009	-	2.290.528.461	2.347.549.672	-	35.085.202
Thuế nhà đất	-	-	177.591.585	177.591.585	-	-
Các loại thuế khác	692.000	-	3.000.000	3.000.000	692.000	-
<b>Cộng</b>	<b>33.220.522</b>	<b>4.110.047.523</b>	<b>86.179.485.176</b>	<b>79.179.806.494</b>	<b>4.952.033.825</b>	<b>2.029.182.144</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hoạt động xây lắp là 10%, các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được xác định như sau:

	Năm này	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	104.305.141.659	93.891.840.074
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(33.137.791.927)	(7.960.666.008)
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.557.574.180	864.278.992
+ Các khoản chi phí không hợp lý	868.503.192	812.838.725
+ Phạt vi phạm hành chính, truy thu thuế GTGT	2.689.070.988	51.440.267
- Các khoản điều chỉnh giảm	36.695.366.107	8.824.945.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	23.334.444.600	8.824.945.000
+ Điều chỉnh giảm lợi nhuận căn hộ do đã tính thuế trong năm 2017 theo BB kiểm tra thuế	13.360.921.507	-
Thu nhập chịu thuế	71.167.349.732	85.931.174.066
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	46.261.604.813	45.610.380.890
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	24.905.744.919	40.320.793.176
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	16.883.882.958	45.610.380.890
Thu nhập tính thuế	54.283.466.774	40.320.793.176
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	29.377.721.856	-
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	24.905.744.919	40.320.793.176
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	10.856.693.355	8.064.158.635



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>17.952.151.794</b>	<b>8.064.158.635</b>
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh thông thường	5.875.544.371	-
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động chuyên nhượng bất động sản	4.981.148.984	8.064.158.635
- Thuế TNDN truy thu các năm trước	7.095.458.439	-
<b>Các loại thuế khác</b>		
Công ty kê khai và nộp theo qui định.		
<b>15. Phải trả người lao động</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Tiền lương phải trả	723.490.421	427.668.611
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>723.490.421</b>	<b>427.668.611</b>
<b>16. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Công trình Monarchy A	12.933.111.818	-
Công trình KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm	67.945.792	67.945.792
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>13.001.057.610</b>	<b>67.945.792</b>
<b>17. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
Lãi nhận trước của hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	14.191.599.060	-
<b>Cộng</b>	<b>14.191.599.060</b>	<b>-</b>

**b. Dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	826.818.189	458.181.822
<b>Cộng</b>	<b><u>826.818.189</u></b>	<b><u>458.181.822</u></b>

**18. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****18a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	42.533.138	49.041.138
Phải trả các đối tượng khác	19.790.082.252	47.662.880.440
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch	-	614.920.965
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	1.222.180.607	1.958.245.810
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	723.907.354	576.337.263
- Phí bảo trì Chung cư Monarchy A	4.373.341.811	3.352.368.102
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch BĐS	5.988.723.521	5.604.258.147
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	2.644.216.810	34.930.781.506
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn	630.000.000	-
- Phải trả tiền thù lao HĐQT và BKS	355.500.000	-
- Cổ tức phải trả	159.017.050	171.837.100
- Tạm ứng (Dư có)	3.263.454.689	13.935.075
- Các đối tượng phải trả khác	429.740.410	440.196.472
<b>Cộng</b>	<b><u>19.832.615.390</u></b>	<b><u>47.711.921.578</u></b>

**18b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty CP Đầu tư Kinh doanh vốn Nhà Nước	1.623.119.861	4.055.526.486
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>1.623.119.861</u></b>	<b><u>4.055.526.486</u></b>



**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	7.579.047.247	4.291.000.000	314.000.000	11.556.047.247
Quỹ phúc lợi	4.322.721.647	4.291.000.000	1.236.634.793	7.377.086.854
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.503.000.000	2.491.000.000	-	5.994.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>15.404.768.894</u></b>	<b><u>11.073.000.000</u></b>	<b><u>1.550.634.793</u></b>	<b><u>24.927.134.101</u></b>

**20. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
<i>Vay trung hạn ngân hàng</i>				
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đà Nẵng	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>	<b><u>10.000.000.000</u></b>

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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính***21. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(18.831.765.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>81.456.057.783</b>	<b>493.838.159.511</b>
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(2.427.020.000)	-	-	(2.427.020.000)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	85.827.681.439	85.827.681.439
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(4.007.680.680)	(4.007.680.680)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(31.709.595.200)	(31.709.595.200)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(21.258.785.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>131.566.463.342</b>	<b>541.521.545.070</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(21.258.785.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>131.566.463.342</b>	<b>541.521.545.070</b>
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(17.756.434.760)	-	-	(17.756.434.760)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	86.785.469.235	86.785.469.235
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(11.073.000.000)	(11.073.000.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	57.954.040.000	-	-	-	(57.954.040.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(44.432.398.000)	(44.432.398.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>479.323.980.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(39.015.220.100)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>104.892.494.577</b>	<b>555.045.181.545</b>



**b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	-	-	0,00%	-
Vốn góp của các cổ đông khác	100,00%	479.323.980.000	100,00%	421.369.940.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>479.323.980.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>421.369.940.000</b>

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

	Năm này	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	421.369.940.000	421.369.940.000
+ Vốn góp tăng trong năm	57.954.040.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	479.323.980.000	421.369.940.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	102.386.438.000	31.709.595.200

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.136.994	42.136.994
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	47.932.398	42.136.994
- Cổ phiếu thường	47.932.398	42.136.994
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	3.500.000	2.500.000
- Cổ phiếu thường	3.500.000	2.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	44.432.398	39.636.994
- Cổ phiếu thường	44.432.398	39.636.994
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**e. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCD-NDN ngày 24/03/2018 như sau:

- Chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu là 15% trên mệnh giá cổ phần tương ứng số tiền 57.954.040.000 đồng.
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi là 8.582.000.000 đồng.
- Trích quỹ khen thưởng ban điều hành là 2.491.000.000 đồng.

Ngoài ra, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 11/2018/NQ-HDQT.NDN ngày 17/10/2018 của Công ty đã quyết định tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2018 là 10% vốn điều lệ tương ứng số tiền: 44.432.398.000 đồng

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

**22a. Thông tin giá trị quyết toán công trình theo dõi hộ Nhà nước**

TT	Chủ đầu tư	Tên Công trình	Giá trị quyết toán chưa được thanh toán đến ngày 31/12/2018
		Hạ tầng kỹ thuật Hòa Thọ mở rộng - San nền, giao thông	
I	UBND TP Đà Nẵng	thoát nước	486.009.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>486.009.000</b>

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)**

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm này	Năm trước
Doanh thu xây lắp	49.790.494.845	96.711.427.115
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.269.586.062	6.564.993.990
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	99.483.135.110	95.862.112.375
Doanh thu bán hàng hóa	1.545.850.908	-
<b>Cộng</b>	<b>152.089.066.925</b>	<b>199.138.533.480</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	48.729.695.211	93.997.313.249
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	99.124.334	2.422.795.757
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	59.765.568.409	51.648.434.467
Giá vốn hàng hóa đã bán	1.514.941.818	-
<b>Cộng</b>	<b>110.109.329.773</b>	<b>148.068.543.473</b>



**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	33.621.423.219	9.846.990.095
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.362.909.000	8.824.945.000
Lãi đầu tư chứng khoán	33.096.428.482	28.658.099.729
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	27.694.507.801	1.738.000.000
Lãi từ đầu tư trái phiếu	667.534.247	-
Doanh thu tài chính khác	19.645.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>102.462.447.749</u></b>	<b><u>49.068.034.824</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ đầu tư chứng khoán	33.801.251.905	40.747.545.808
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	23.071.478.921	3.838.280.317
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	969.044.994	154.327.081
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(24.082.892.991)	(43.443.180.009)
Phí lưu bán chứng khoán	131.100.977	382.271.274
<b>Cộng</b>	<b><u>33.889.983.806</u></b>	<b><u>1.679.244.471</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	48.633.000	61.756.306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	383.331.516	247.397.011
Chi phí bằng tiền khác	28.229.990	-
<b>Cộng</b>	<b><u>460.194.506</u></b>	<b><u>309.153.317</u></b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.245.252.410	1.609.706.156
Chi phí khấu hao TSCĐ	664.499.192	893.905.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	553.261.871	886.837.537
Chi phí bằng tiền khác	1.422.299.139	1.559.999.057
<b>Cộng</b>	<b><u>3.885.312.612</u></b>	<b><u>4.950.447.887</u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	359.090.907	-
Thu do khách hàng bỏ tiền cọc	-	447.000.000
Thu bồi thường hợp đồng	274.468.000	300.000.000
Thu nhập khác	389.432.955	37.109.914
<b>Cộng</b>	<b><u>1.022.991.862</u></b>	<b><u>784.109.914</u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Truy thu thuế GTGT	813.145.907	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	1.875.925.081	51.440.267
Lãi chậm nộp BHXH	459.000	1.185.717
Chi phí khác	235.014.192	38.823.012
<b>Cộng</b>	<b><u>2.924.544.180</u></b>	<b><u>91.448.996</u></b>

**9. Lãi trên cổ phiếu**

Theo quy định tại mục 3.19 điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thì chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm cơ bản trên cổ phiếu chỉ được trình bày trên báo cáo hợp nhất, không trình bày trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ. Do vậy, thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.430.000	-
Chi phí nhân công	4.269.556.279	4.055.156.581
Chi phí khấu hao tài sản cố định	797.495.892	990.314.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	321.250.103.723	170.752.391.569
Chi phí khác	19.990.714.720	8.666.523.903
<b>Cộng</b>	<b><u>346.313.300.614</u></b>	<b><u>184.464.386.435</u></b>



**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (đơn vị tính: VND)**

**1. Các giao dịch không bằng tiền**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	57.954.040.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>57.954.040.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**2. Tiền thu từ đi vay**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	20.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>20.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**3. Tiền trả nợ gốc vay**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi các khoản đi vay theo kế ước thông thường	30.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>30.000.000.000</u></b>	<b><u>-</u></b>

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Nợ tiềm tàng**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng hoặc yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (riêng).

**2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

**a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Năm này	Năm trước
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>4.814.022.100</b>	<b>4.098.251.200</b>
Thù lao	180.000.000	180.000.000
Cổ tức nhận được	4.634.022.100	3.918.251.200
<b>Ban điều hành</b>	<b>863.527.678</b>	<b>693.385.476</b>
Tiền lương	782.527.678	693.385.476
Tiền thưởng	81.000.000	-
<b>Ban kiểm soát</b>	<b>56.089.250</b>	<b>193.236.000</b>
Thù lao	48.000.000	96.000.000
Cổ tức nhận được	8.089.250	97.236.000
<b>Cộng</b>	<b>5.733.639.028</b>	<b>4.984.872.676</b>

**b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: công ty con, các công ty mà Công ty đang đầu tư vốn và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty con
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	Công ty con
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Công ty con
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty đầu tư
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư

*Giao dịch với các bên liên quan khác*

	Năm này	Năm trước
<b>Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới</b>	<b>1.268.349.965</b>	<b>30.508.031.382</b>
- Mua hàng, dịch vụ	1.166.531.783	3.765.931.382
+ Phí vận hành, bảo hiểm cháy nổ	75.833.185	687.749.273
+ Giá trị xây lắp, tư vấn giám sát	1.090.698.598	3.078.182.109
- Bán hàng, cung cấp dịch vụ	101.818.182	-
+ Cho thuê mặt bằng đậu xe	101.818.182	-
- Cổ tức nhận được	-	1.442.100.000
- Chuyển nhượng cổ phần	-	25.300.000.000
<b>Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng</b>	<b>1.477.289.029</b>	<b>754.946.664</b>
- Phí lưu ký, môi giới chứng khoán	1.477.289.029	754.946.664
- Phí tư vấn	-	-



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

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<b>Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</b>	<b>196.198.768.696</b>	<b>17.922.958.728</b>
- Mua hàng, dịch vụ	191.564.247.608	17.881.140.546
+ Giá trị xây lắp	191.384.855.507	15.151.963.309
+ Tiền bê tông thương phẩm, ca máy, cấp phối đá	179.392.101	2.729.177.237
- Bán hàng, cung cấp dịch vụ	3.749.021.088	41.818.182
+ Phí môi giới bất động sản	148.199.635	41.818.182
+ Phí cầu thấp	1.695.879.638	-
+ Bán vận thăng lồng	1.904.941.815	-
- Cổ tức nhận được	885.500.000	-
<b>Công ty CP Công nghệ Nước &amp; Môi trường NDN</b>	<b>38.887.548.182</b>	<b>7.500.000.000</b>
- Mua hàng, dịch vụ	9.969.548.182	-
+ Giá trị xây lắp	9.969.548.182	-
- Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	24.418.000.000	-
- Thu lại tiền mượn	-	3.000.000.000
- Cổ tức nhận được	4.500.000.000	4.500.000.000

**Công nợ với các bên liên quan khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	316.285.400	153.265.800
Công ty CP Công Nghệ Nước và Môi trường NDN	-	24.418.000.000
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	6.640.725.959
Công ty CP Công Nghệ Nước và Môi trường NDN	-	400.000.000
<b>Tiền gửi tài khoản chứng khoán</b>		
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	19.696.133	79.570.163
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	879.640.000
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	31.010.195	28.898.195
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	7.040.000	-
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	34.699.402.117	-
Công ty CP Công nghệ Nước & Môi trường NDN	3.966.503.000	-
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	3.256.130.660	3.905.294.002
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	-	101.800.000





