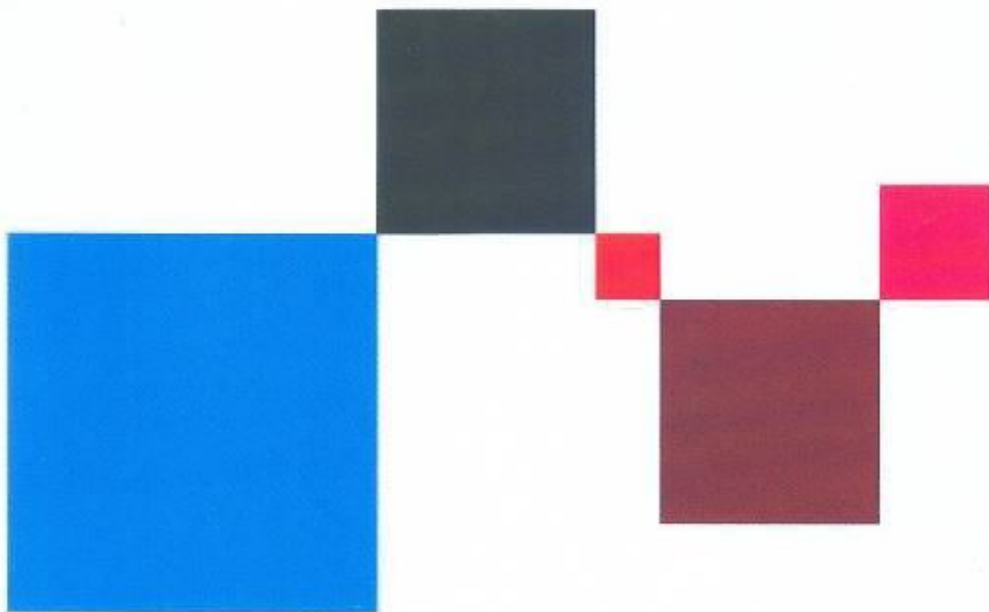


CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KSi VIỆT NAM
THÀNH VIÊN TẬP ĐOÀN KIỂM TOÁN KS INTERNATIONAL

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

*Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011
cùng với Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán viên*



KSi VIET NAM AUDITING COMPANY LTD
A MEMBER FIRM OF KS INTERNATIONAL

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

186 Trần Phú, Q. Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011
cùng với Báo cáo kiểm toán của Kiểm toán viên*



Được kiểm toán bởi: **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN KSI VIỆT NAM**

Trụ sở chính: Tầng 2, 3, 4 Building 96 Đinh Tiên Hoàng, Q. Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

Tel: (84) 08.3 822 7158; Fax: (84) 08.3 551 2008; Email: audit@ksi.com.vn

Văn phòng: 79 Quang Trung, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng

Tel: (84) 0511.3751888; Fax: (84) 0511.3751887; Email: danang@ksi.com.vn

MỤC LỤC

TT	Nội dung	Trang
1.	Báo cáo của Ban Giám đốc	03 – 07
2.	Báo cáo kiểm toán	08 - 09
3.	Các Báo cáo tài chính	
	o Bảng cân đối kế toán	10 – 12
	o Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	13
	o Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	14
	o Thuyết minh Báo cáo tài chính	15 – 43



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho niên độ kế toán từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2011.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.
- Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/4/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 04 tháng 8 năm 2011. Bổ sung chức năng và tăng vốn điều lệ lên 100.200.000.000 đồng do chia cổ tức bằng cổ phiếu với mức 12% cho số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm công bố chia cổ tức là 8.500.000 cổ phiếu và Công ty không chào bán cổ phần ra bên ngoài.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại 186 Trần Phú, thành phố Đà Nẵng.

Điện thoại: 05113. 872.213

Fax: 05113. 872.213

Đơn vị phụ thuộc:

1. Trung tâm Tư vấn thiết kế xây dựng – Chi nhánh Công ty Cổ phần phát triển nhà Đà Nẵng được Sở Kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/5/2010, mã số đăng ký 0400101323-021.

Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn giám sát xây dựng công trình xây dựng; Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị; Tư vấn đo đạc bản đồ.

Văn phòng đặt tại 32 Hoàng Văn Thụ, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Giám đốc: Phạm Văn Ngộ

2. Sân giao dịch Bất động sản NDN – Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng được Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 6 năm 2011.

Ngành nghề kinh doanh: Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh sân giao dịch bất động sản; Quảng cáo, môi giới bất động sản. Định giá bất động sản; Quản lý bất động sản.

Mã số chi nhánh: 0400101323-024

Văn phòng đặt tại 31 Núi Thành, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Văn Nam

Công ty liên kết:

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

Văn phòng công ty đặt tại 31 Núi Thành, Q.Hải Châu, TP. Đà Nẵng.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng góp 41% .Theo thông tin công bố trên website của Công ty, tỷ lệ góp vốn là 51%. Thực góp đến ngày 31/12/2011 là 25.300.000.000 đồng tương đương 50,60%.

Tuy nhiên do việc góp vốn trong Công ty CP đầu tư Tia sáng mới chưa thực hiện xong, nên chưa xác định mối quan hệ mẹ - con, vì vậy báo cáo tài chính của Công ty CP phát triển nhà Đà Nẵng không bao gồm báo cáo tài chính của Công ty CP đầu tư Tia sáng mới.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;
- Khách sạn; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống; Dịch vụ vui chơi giải trí;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng công trình giao thông: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu;
- Quảng cáo thương mại; Kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế;
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ; Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại;
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ;
- Đầu tư – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT), đầu tư – chuyển giao (BT); Đầu tư, khai thác thủy điện; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; Khai thác chế biến khoáng sản;
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại; Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị; Nghiên cứu thị trường.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 và kết thúc vào ngày 31/12/2011 được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm tại trang 13 báo cáo này.

Số liệu được trình bày trên báo cáo tài chính là số liệu tổng hợp của Văn phòng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, Trung tâm Tư vấn Thiết Kế Xây Dựng và Sàn giao dịch bất động sản NDN. Số liệu của Công ty Cổ phần đầu tư Tia sáng mới không ghi nhận vào số liệu của của Công ty.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ BÁO CÁO

Ban Giám đốc khẳng định rằng, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên báo cáo tài chính.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Thành viên hội đồng quản trị cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	25/03/2010
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó chủ tịch	25/03/2010
Ông Huỳnh Thanh Hoàng	Ủy viên	06/05/2011
Bà Lâm Phụng Tiên	Ủy viên	25/03/2010
Ông Lê Khánh Hiền	Ủy viên	25/03/2010

Thành viên Ban kiểm soát cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng Ban	25/03/2010
Ông Trần Việt Em	Ủy viên	25/03/2010
Ông Trần Thanh Tùng	Ủy viên	25/03/2010

Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	26/04/2010
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	26/04/2010
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	26/04/2010
Bà Lâm Phụng Tiên	Phó Tổng Giám đốc	26/04/2010
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	01/06/2011
Ông Đỗ Thanh Huân	Phó Tổng Giám đốc	01/12/2011
Bà Lưu Thị Quý Hương	Kế toán trưởng	26/04/2010

VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng thay đổi lần 2 cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011, vốn điều lệ là 100.200.000.000 đồng tương đương với 10.020.000 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 8.500.000 cổ phiếu tương đương với 10.200.000.000 đồng.
- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2011 là 100.200.000.000 đồng.

Trong kỳ báo cáo, Công ty đã tiến hành mua lại cổ phiếu phổ thông đã phát hành với số lượng là 500.000 cổ phiếu với tổng chi phí mua vào là 5.615.460.575 đồng. Đã tái phát hành cổ phiếu quỹ theo Nghị quyết số 05/2011/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2011 của Hội đồng quản trị. Số lượng cổ phiếu quỹ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 là 489.000 cổ phiếu, được trình bày tại khoản mục cổ phiếu quỹ trên báo cáo tài chính.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

TÊN CỔ ĐÔNG	31/12/2011		31/12/2010	
	Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
Cổ đông thuộc vốn nhà nước (*)			1.127.000	12,52%
Cổ đông trong nước (*)			7.873.000	87,48%
Cổ đông nước ngoài (*)			-	-
Cổ phiếu quỹ	489.000	4,88%	-	-
Cộng	10.020.000	100%	9.000.000	100%

(*) Danh sách cổ đông được hưởng quyền và nghĩa vụ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011 sẽ tùy thuộc vào việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

TÊN CỔ ĐÔNG	31/12/2011		31/12/2010		Biến động	
	Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ						
1. Nguyễn Quang Trung						
- Đại diện vốn nhà nước (*)						
- Cá nhân	527.136	5,26%	202.800	2,25%	324.336	3,01%
2. Nguyễn Văn Nam	157.680	1,57%	51.500	0,57%	106.180	1,00%
3. Huỳnh Thanh Hoàng						
4. Lâm Phụng Tiên	72.000	0,72%	22.000	0,24%	50.000	0,47%
5. Lê Khánh Hiền						
BAN KIỂM SOÁT						
1. Đào Thị Phước			200	0,0022%		
2. Trần Việt Em			50.000	0,56%		
3. Trần Thanh Tùng						
BAN ĐIỀU HÀNH						
1. Nguyễn Quang Trung (như trên)						
2. Nguyễn Văn Nam (như trên)						
3. Lâm Phụng Tiên (như trên)						
4. Lương Thanh Viên	75.408	0,73%	20.900	0,23%	52.508	0,50%
5. Nguyễn Quang Vinh						
6. Đỗ Thanh Huân			7.700	0,09%		
7. Lưu Thị Quý Hương			22.100	0,25%		

(*) Số liệu căn cứ vào thông tin trên website của Công ty CP phát triển nhà Đà Nẵng.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền và nghĩa vụ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011 sẽ tùy thuộc vào việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011 của Công ty được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 2, 3, 4 Tòa nhà 96 Đinh Tiên Hoàng, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tel: (08) 3822 7158; Fax: (08) 3551 2008; Email: audit@ksi.com.vn; www: ksi.com.vn.

Văn phòng: 79 Quang Trung, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Tel: (84) 0511.3751888; Fax: (84) 0511.3751887; Email: danang@ksi.com.vn

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC TRONG VIỆC LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, bằng báo cáo này xác nhận rằng, các báo cáo tài chính kèm theo bao gồm Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm kết thúc năm tài chính vào ngày 31/12/2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ ngày 01/01/2011 đến hết ngày 31/12/2011.

Để lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu:

- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Trình bày các nguyên tắc kế toán đang được áp dụng và sự khác biệt trọng yếu nếu có được công bố, giải trình trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết rằng các chính sách ghi nhận doanh thu và công nợ phải thu tương ứng của các hợp đồng đặc thù được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng kinh tế và hóa đơn tài chính phát hành.



Tổng Giám đốc *[Signature]*

Nguyễn Quang Trung

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2012

Số: 056-Năm /2011/KSI/BCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 4 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
cho niên độ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2011*

Kính gửi: Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ Phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng. Bảng cân đối kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng lập tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ của niên độ kế toán kết thúc vào ngày 31/12/2011 được lập ngày 04/4/2012, đính kèm từ trang 10 đến trang 43.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của đơn vị theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan tại Việt Nam. Trách nhiệm này bao gồm: thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn; chọn lựa và áp dụng các chính sách kế toán thích hợp; và thực hiện các ước tính kế toán hợp lý đối với từng trường hợp. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa vào kết quả của cuộc kiểm toán trên cơ sở các cam kết được ghi nhận của Ban giám đốc tại Thư giải trình ngày 06 tháng 4 năm 2012.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải tuân thủ các quy tắc đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính của đơn vị không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn của kiểm toán viên về rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính một cách 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 hệ thống kiểm soát nội bộ của đơn vị. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các chính sách kế toán đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính quan trọng của Ban giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Ý kiến của chúng tôi bị hạn chế do vấn đề sau đây:

Như nêu tại mục IV.10 và V.16 của thuyết minh báo cáo tài chính, trong năm Công ty phát sinh chi phí lãi vay và được ghi nhận trên khoản mục chi phí trả trước. Chi phí lãi vay này sẽ được phân bổ khi công ty tiêu thụ các dự án, hàng hoá bất động sản tương ứng.

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) đến Báo cáo tài chính do các vấn đề nêu trên, Báo cáo tài chính kèm theo đã trình bày hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Ngoài ra, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến vấn đề sau:

Như nêu tại mục IV.16, IV.17, VI.01, VI.02 trên Thuyết minh Báo cáo tài chính, khi ghi nhận doanh thu đối với chuyển nhượng đất nền sau khi qui hoạch, Công ty bàn giao quyền quản lý và quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng, nhưng chưa bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho các đối tượng liên quan.

Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam

Phó Tổng Giám đốc



Trương Quang Anh
Chứng chỉ KTV số: 0950/KTV

Kiểm toán viên

Trịnh Thị Bích Liên
Chứng chỉ KTV số: 1342 /KTV

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01-DN

Ban hành theo QĐ số 13/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Đơn vị tính: Đồng

TÀI SẢN	MS	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		244.582.312.912	170.067.832.442
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.547.684.072	10.794.378.021
1. Tiền	111	V.01	1.547.684.072	6.794.378.021
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.02	-	4.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.585.816.230	7.446.425.750
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.03	4.329.657.753	8.681.992.656
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		(1.743.841.523)	(1.235.566.906)
III. Các khoản phải thu	130		80.904.590.467	66.998.698.754
1. Phải thu khách hàng	131	V.04	44.517.405.534	61.057.016.740
2. Trả trước người bán	132	V.05	1.718.441.519	3.770.999.801
3. Các khoản phải thu khác	135	V.06	34.668.743.414	2.170.682.213
IV. Hàng tồn kho	140		155.243.872.928	78.250.578.460
1. Hàng tồn kho	141	V.07	155.243.872.928	78.250.578.460
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.300.349.215	6.577.751.457
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.08	3.664.560.332	3.041.964.452
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	V.08	598.490.883	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.09	37.298.000	3.535.787.005
B. Tài sản dài hạn	200		248.253.910.081	217.059.808.604
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		16.472.804.272	20.071.898.908
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	1.260.270.695	1.885.410.261
- Nguyên giá	222		4.836.248.751	4.795.113.306
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.575.978.056)	(2.909.703.045)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	8.858.778.000	8.875.446.000
- Nguyên giá	228		8.890.725.000	8.890.725.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(31.947.000)	(15.279.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.12	6.353.755.577	9.311.042.647
III. Bất động sản đầu tư	240	V.13	158.247.750.539	170.192.579.038
- Nguyên giá	241		158.247.750.539	170.192.579.038
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		53.698.260.686	26.724.037.299
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	44.116.975.000	17.616.975.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	11.598.000.000	11.598.000.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.15	(2.016.714.314)	(2.490.937.701)
V. Tài sản dài hạn khác	260		19.835.094.584	71.293.359
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.16	19.835.094.584	71.293.359
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		492.836.222.993	387.127.641.046

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Mẫu số B 01-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Đơn vị tính: Đồng

NGUỒN VỐN	MS	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		365.296.959.415	280.955.280.523
I. Nợ ngắn hạn	310		269.762.201.766	226.289.236.909
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.17	132.587.000.000	72.550.000.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.18	86.049.591.646	42.523.164.585
3. Người mua trả tiền trước	313	V.19	14.733.429.620	9.574.762.047
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.20	-	4.554.537.225
5. Phải trả người lao động	315	V.21	72.053.798	1.324.088.833
6. Chi phí phải trả	316		81.718.605	9.481.354
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.22	35.133.018.631	95.676.652.865
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		1.105.389.466	76.550.000
II. Nợ dài hạn	330		95.534.757.649	54.666.043.614
1. Phải trả dài hạn khác	333	V.23	42.958.308.709	4.331.023.594
2. Vay và nợ dài hạn	334	V.24	50.704.100.000	48.500.000.000
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		52.348.940	15.020.020
4. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
5. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	339		1.820.000.000	1.820.000.000
B. Vốn chủ sở hữu	400		127.539.263.578	106.172.360.523
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.25	127.539.263.578	106.172.360.523
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.200.000.000	90.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(23.641.000)	-
3. Cổ phiếu quỹ	414		(5.491.919.575)	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	417		808.600.000	-
5. Quỹ dự phòng tài chính	418		808.600.000	-
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		31.237.624.153	16.172.360.523
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		492.836.222.993	387.127.641.046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

	TM	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gởi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2012

Người lập biểu



Hoàng Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Lưu Thị Quý Hương

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Trung

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Mẫu số

Ban hành theo QĐ số 15/2006
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ

Đơn vị tính: Đồng

	MS	TM	Năm nay
1. Tổng doanh thu	01	VI.01	111.289.128.934
2. Các khoản giảm trừ	02		-
3. Doanh thu thuần	10		111.289.128.934
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	83.754.187.421
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.534.941.513
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	3.180.437.596
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	VI.04	4.330.689.649
Trong đó: chi phí lãi vay	23		10.000.000
8. Chi phí bán hàng	24		125.877.091
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.05	2.994.020.263
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		23.264.792.106
11. Thu nhập khác	31	VI.06	28.083.594.444
12. Chi phí khác	32	VI.07	14.638.400.039
13. Lợi nhuận khác	40		13.445.194.405
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		36.709.986.511
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	51		7.710.322.881
16. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	52		-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.999.663.630
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		3.182

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2012

Người lập biểu

Hoàng Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng

Lưu Thị Quý Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011

Lập theo phương pháp trực tiếp

Mẫu số B 03-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Chi tiêu	Mã số	Đơn vị tính: Đồng
		Năm nay
I - Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh		
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	128.828.113.736
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(75.835.387.760)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.923.456.080)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(10.000.000)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(12.076.080.110)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	199.237.268.131
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(220.186.780.954)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	15.033.676.963
II - Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(81.407.676.621)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11.600.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	10.377.152.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.724.514.284
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(80.906.010.337)
III - Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính		
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của các chủ sở hữu	31	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(5.615.460.575)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn đã nhận được	33	92.587.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(30.345.900.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	56.625.639.425
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50	(9.246.693.949)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	10.794.378.021
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	1.547.684.072

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2012

Người lập biểu



Hoàng Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Lưu Thị Quý Hương

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ Phần niêm yết.

- Công ty Cổ Phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 04 tháng 8 năm 2011.
- Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán Thành phố Hà Nội theo Quyết định số 150/QĐ-SGDHN ngày 05/4/2011 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết cổ phiếu Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

2. Lĩnh vực hoạt động

Xây dựng, sản xuất kinh doanh.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Khách sạn;
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Quảng cáo;
- Đại lý du lịch;
- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ;
- Đầu tư, khai thác thủy điện;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Khai thác chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ vui chơi giải trí;
- Đầu tư – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT), đầu tư – chuyển giao (BT);
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại;
- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị;
- Nghiên cứu thị trường;
- Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán năm

Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày 01/04/2010 và kết thúc ngày 31/12/2010

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

Công ty chuyển sang Công ty Cổ Phần từ tháng 01/04/2010 vì vậy báo cáo kết quả kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tệ không có số liệu so sánh với kỳ trước.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ/BTC ngày 20/03/2006 và các Thông tư hướng dẫn sửa đổi bổ sung chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày căn cứ theo quy ước giá gốc.

2. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập và trình bày báo cáo tài chính phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam đòi hỏi Ban giám đốc phải đưa ra các ước tính và giả thiết có ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày lập các báo cáo tài chính cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho niên độ báo cáo. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

3. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành.

4. Hình thức kế toán áp dụng

Chứng từ ghi sổ.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

2. Các giao dịch ngoại tệ

Các ngoại tệ phát sinh bằng đồng tiền khác với đồng Việt Nam (VND) được quy đổi ra VND theo tỷ giá giao dịch tại ngày phát sinh nghiệp vụ kinh tế. Lãi (lỗ) do chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ trên được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Tài sản và nợ phải trả bằng tiền có gốc ngoại tệ tại ngày của Bảng cân đối kế toán được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày của Bảng cân đối kế toán. Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại này được ghi nhận là thu nhập hay chi phí hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tài sản bằng tiền và công nợ không có số dư có gốc ngoại tệ.

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho của Công ty trong kỳ và vào thời điểm kết thúc niên độ kế toán bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hoạt động xây lắp, bất động sản và hàng hóa bất động sản.

Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của bất động sản, Công ty ghi nhận như sau:

- Công ty ghi nhận chi phí ban đầu vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của bất động sản, sau đó kết chuyển vào khoản mục bất động sản đầu tư.
- Khi có khả năng tiêu thụ hàng hóa, Công ty sẽ kết chuyển sang khoản mục hàng hóa bất động sản.
- Các chi phí phát sinh sau khi đã kết chuyển sang Bất động sản đầu tư và Hàng hóa bất động sản, công ty sẽ tập hợp vào xây dựng cơ bản dở dang và chi phí kinh doanh sản xuất dở dang.
- Các khoản chi phí phát sinh này lại được tiếp tục kết chuyển vào Bất động sản đầu tư.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khóa sổ kỳ kế toán. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá mà theo đó hàng tồn kho có thể bán được trong chu kỳ kinh doanh bình thường trừ đi số ước tính về chi phí hoàn tất và chi phí bán hàng.

Việc lập dự phòng được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 07/12/2009.

4. Các khoản phải thu thương mại và thu khác

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác trừ với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi được ước tính và xem xét của Ban giám đốc đối với tất cả các khoản còn chưa thu được vào thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình và vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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 chi được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

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

Chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu của tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của Công ty và chi phí đó được xác định một cách tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa, bảo trì, duy tu, bảo dưỡng khác được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 203/2009/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Khấu hao (năm)</u>
o Nhà cửa vật kiến trúc	14,5 - 15
o Máy móc thiết bị	05 - 07
o Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 - 08
o Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

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 được thời hạn nên không tính khấu hao.

Phần mềm kế toán, Công ty khấu hao trong vòng 3 năm kể từ khi đưa vào sử dụng.

6. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà hay một phần của nhà hay cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng mà Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

phải dùng trong hoạt động sản xuất, cung cấp hàng hoá hay dịch vụ, dùng trong các mục đích quản lý hay bán trong kỳ sản xuất kinh doanh thông thường.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính.

Lãi và lỗ do thanh lý bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Trong kỳ Công ty chưa trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư.

Việc ghi nhận bất động sản đầu tư tại Công ty là do sự kết chuyển từ khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang sau quá trình tập hợp chi phí ban đầu. Các chi phí phát sinh sau quá trình tập hợp chi phí ban đầu được ghi nhận vào khoản mục xây dựng cơ bản dở dang để sau đó kết chuyển vào giá trị bất động sản đầu tư. Hoạt động kinh doanh Bất động sản là hoạt động chính theo giấy phép của Công ty.

7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Đầu tư ngắn hạn là các khoản đầu tư có thời hạn đáo hạn không quá 12 tháng kể từ ngày của Bảng cân đối kế toán và các khoản đầu tư có ý định giữ lại để bán trong vòng 12 tháng tính từ ngày của Bảng cân đối kế toán

Phương pháp xác định giá trị các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: Thực tế đích danh.

Phương pháp hạch toán các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn: kê khai thường xuyên

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì các doanh nghiệp không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

Đầu tư tài chính dài hạn

Là các khoản đầu tư vào các đơn vị niêm yết hay chưa niêm yết mà Công ty không dự tính sẽ bán trong vòng 12 tháng kể từ ngày của Bảng cân đối kế toán.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi có sự sụt giảm giá trị của các khoản đầu tư này.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn theo nguyên tắc thận trọng và giá trị thuần có thể thực hiện được vào thời điểm khoá sổ kỳ kế toán. Việc lập dự phòng giảm giá chứng khoán được trích lập theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-B
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

8. Thuê tài sản

Thuê hoạt động là việc thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng căn cứ vào thời hạn thuê hoạt động.

9. Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang là hoạt động nhằm tạo dựng các tài sản dài hạn cho Công ty. Khoản mục này sử dụng để tập hợp các loại chi phí liên quan để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng cơ bản, bao gồm các chi phí mua sắm mới tài sản cố định, chi phí cải tạo và sửa chữa,...

Công ty sử dụng khoản mục này để tập hợp các chi phí phát sinh kể cả chi phí lãi vay sau khi đã ghi nhận vào khoản mục hàng hoá bất động sản hay bất động sản đầu tư.

Đối với các công trình thuộc vốn Ngân sách của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng giao cho công ty làm chủ đầu tư để theo dõi dự án, công ty sẽ theo dõi các dự án phát sinh và hoàn thành trên khoản mục này và bàn giao lại cho Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Công ty chỉ được hưởng thu nhập phần chi phí quản lý theo qui định hiện hành.

10. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 2 năm. 50% lúc xuất dùng và 50% giá trị còn lại trong năm tiếp theo.

Chi phí lãi vay

Chi phí lãi vay đối với các dự án sau khi kết thúc quá trình vốn hoá sẽ được ghi nhận trên khoản mục này và sẽ được phân bổ khi tiêu thụ các dự án.

11. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 3% trên tổng quỹ lương đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

12. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương

Tiền lương phải trả cho cán bộ công nhân viên theo năng suất làm việc và quy định của quy chế tiền lương.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả, dự phòng phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

Công ty chưa có chính sách lập dự phòng các khoản chi phí phải trả đối với việc cung cấp dịch vụ, hàng hóa có kèm theo điều kiện bảo hành mà Công ty vẫn còn nghĩa vụ tại ngày của Bảng cân đối kế toán.

Công ty không có chính sách ghi nhận các chi phí lãi vay dồn tích phải trả đối với các hợp đồng vay vốn.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là khoản tiền hoặc tài sản do các cổ đông góp cổ phần tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Vốn khác: hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, giá trị các tài sản được tặng, biếu, tài trợ và đánh giá lại tài sản.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu của Công ty đã phát hành và được Công ty mua lại. Khoản tiền đã thanh toán để mua cổ phiếu bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp được trừ vào vốn chủ sở hữu đến khi các cổ phiếu quỹ bị hủy bỏ hay được tái phát hành. Số tiền thu được do bán hay tái phát hành cổ phiếu quỹ trừ đi các chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán hay tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi nhận vào phần vốn chủ sở hữu.

Trong kỳ, khi tái phát hành cổ phiếu quỹ, phương pháp xác định tính giá xuất là phương pháp bình quân gia quyền. Chênh lệch giữa giá bình quân gia quyền khi tái phát hành cổ phiếu quỹ với giá bán được ghi nhận trên khoản mục thặng dư vốn cổ phần

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. 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 các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang hay mục đích kinh doanh thông thường, 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 kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ được ghi nhận là tài sản nếu thỏa các điều kiện sau:

- Chi phí lãi vay phát sinh từ khoản vay ngắn hạn hay dài hạn chỉ phục vụ cho mục đích tạo ra tài sản.
- Chi phí lãi vay chỉ được ghi nhận vào giá trị tài sản trong giai đoạn hình thành và tạo dựng tài sản đó. Không phân bổ chi phí lãi vay vào giá trị tài sản khi tài sản đó đã hoàn thành theo mục đích sử dụng ban đầu hay khác biệt với ước tính về giá trị cũng như thời gian so với kế hoạch ban đầu.
- Những tài sản trong đó có phân bổ chi phí lãi vay phải phục vụ cho mục đích kinh doanh chính của doanh nghiệp.
- Trong kỳ, doanh nghiệp ghi nhận tất cả chi phí lãi vay của các khoản vay ngắn hạn và dài hạn phục vụ cho tất cả các hoạt động kinh doanh của đơn vị vào các khoản mục là: Chi phí trả trước dài hạn, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và xây dựng cơ bản dở dang. Quá trình vốn hoá chỉ chấm dứt sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ 03 đến 06 tháng.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, thành phẩm doanh thu được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

Khi cung cấp dịch vụ, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày cuối kỳ.

Doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi quy hoạch được ghi nhận sau khi nhận tiền ứng của khách hàng và đơn giá bán dựa trên thỏa thuận giữa hai bên, kể cả khi chưa hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất. Trong kỳ, khi nhận tiền đặt cọc từ khách hàng Công ty ghi nhận vào doanh thu trong kỳ và không ghi nhận giá vốn.

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ được ghi nhận khi hoàn tất việc chuyển giao quyền sở hữu cũng như rủi ro cho khách hàng.

Doanh thu chuyển nhượng đất đô thị được ghi nhận khi lập biên bản bàn giao và xuất hóa đơn cho khách hàng.

Đối với các khoản doanh thu do cung cấp dịch vụ hay hàng hoá có kèm theo điều kiện giữ lại để làm đảm bảo cho việc bảo hành, việc ghi nhận doanh thu trong kỳ căn cứ vào khối lượng dịch vụ hay hàng hoá đã cung cấp trừ đi khoản giữ lại theo điều kiện đảm bảo cho việc bảo hành.

Doanh thu cho thuê bất động sản ghi theo thực thu.

17. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn:

Công ty ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng theo giá dự toán ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Trong kỳ, Công ty ghi nhận giá vốn theo sự ước tính trên cơ sở giá dự toán không trên cơ sở chi phí và khối lượng ước tính cho đến khi hoàn thành công trình. Đối với việc ghi nhận doanh thu do việc nhận tiền đặt cọc từ khách hàng, Công ty chưa ước tính giá vốn tương ứng.

Đối với hoạt động cho thuê tài sản, Công ty chưa ước tính giá vốn vì chưa nghiệm thu bàn giao dự án.

18. Hợp đồng 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.

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 trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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 là chi phí trong kỳ khi các chi phí này 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.

19. Các bên liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan là các đơn vị, cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hay chịu sự kiểm soát của Công ty, hay cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hay gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự đảm trách quản lý chủ chốt như giám đốc, các viên chức của Công ty, nhưng thành viên thân cận trong gia đình hay các bên liên kết này hay những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được xem là các bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được quan tâm, chứ không chỉ xem xét trên khía cạnh hình thức pháp lý.

Trong kỳ kế toán hiện hành, Công ty không xem xét và đánh giá các giao dịch với các bên liên quan.

Giao dịch với các bên có liên quan trong kỳ báo cáo được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-E
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi) từ cơ quan thuế, sử dụng các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

V. Thông tin bổ sung các khoản mục trình bày trên bảng cân đối kế toán.

01- Tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền mặt	208.079.590	592.316.491
Tiền gửi ngân hàng	1.339.604.482	6.202.061.530
Cộng	1.547.684.072	6.794.378.021

02- Các khoản tương đương tiền

	Cuối năm	Đầu năm
Tiền gửi tiết kiệm 1 tháng tại Vietinbank	-	2.000.000.000
Tiền gửi tiết kiệm 1 tháng tại Techcombank	-	2.000.000.000
Cộng	-	4.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

03- Đầu tư ngắn hạn (Cổ phiếu)

	Mã CP	Cuối năm	Đầu năm
Công ty CP Nhiệt Điện Bà Rịa	BTP	74.434.485	438.905.371
Công ty CP Công Nghiệp TM Sông Đà	STP	-	1.433.276.693
Công ty CP Xi Măng VLXDXL Đà Nẵng	DXV	1.272.907.497	2.646.494.972
Công ty CP chế tạo kết cấu thép VNECO	SSM	-	1.062.871.920
Công ty CP Tổng công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An	PVA	-	651.275.450
Ngân hàng TMCP Nhà Hà Nội	HBB	-	1.214.819.500
Tổng Cty CP Dung dịch khoan và Hóa phẩm Dầu Khí	PVC	-	257.385.500
Công ty CP VINAFCO	VFC	-	976.963.250
Công ty CP CB hàng XK Long An	LAF	-	-
Công ty CP đầu tư và PT đô thị Long Giang	LGL	196.294.000	-
Cty CP đầu tư và sản xuất Việt Hàn	VHG	249.973.396	-
Công ty CP Someco Sông Đà	MEC	344.295.670	-
Công ty CP thép DANA-Y	DNY	986.297.230	-
Cty CP sách giáo dục tại TP Đà Nẵng	DAE	85.628.250	-
Công ty CP đầu tư phát triển xây dựng Hội An	DIH	883.433.165	-
Công ty CP kim khí Miền Trung	KMT	135.402.800	-
Cty CP in sách giáo khoa Hòa Phát	HTP	100.991.260	-
Cộng		4.329.657.753	8.681.992.656

3.1- Dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn

		Cuối năm	Đầu năm
Dự phòng giảm giá đầu tư cổ phiếu ngắn hạn	(*)	1.743.841.523	1.235.566.906
Cộng		1.743.841.523	1.235.566.906

04- Phải thu khách hàng

		Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khách hàng	(*)	44.517.405.534	61.057.016.740
Cộng		44.517.405.534	61.057.016.740

(*) Chi tiết

Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	28.531.988.018	41.720.170.846
Phải thu hoạt động xây lắp	15.873.391.008	19.260.170.008
Phải thu hoạt động dịch vụ	-	4.000.000
Phải thu của Trung tâm Tư vấn	63.561.708	72.675.886
Phải thu của Sản giao dịch BDS	48.464.800	-
Cộng	44.517.405.534	61.057.016.740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

05- Trả trước cho người bán

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước cho người bán	1.718.441.519	3.770.999.801
Cộng	1.718.441.519	3.770.999.801
Trong đó:		
Trả trước cho người bán- Xây lắp	1.151.191.919	1.708.787.701
Trả trước cho người bán- Khác	533.049.600	2.062.212.100
Trả trước cho người bán- TTTV	34.200.000	-
Cộng	1.718.441.519	3.770.999.801

06- Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Phải thu khác	(*) 34.668.743.414	2.170.682.213
Cộng	34.668.743.414	2.170.682.213
(*) Phải thu BHTN, KPCĐ	27.357.262	3.439.163
Phải thu BHXH, BHYT	8.798.987	30.247.714
Phải thu Ban quản trị khu 06 Nguyễn Du	-	186.335.528
Công ty CP XL PT nhà Đà Nẵng	8.690.992.687	649.589.563
Chi phí ban đầu các khu quy hoạch	86.962.400	484.483.400
Chi phí thiết kế, giám sát, thanh tra các khu quy hoạch	979.463.626	314.781.000
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các KQH	4.234.745.796	312.227.000
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	1.512.642.340	180.869.242
Phải thu Công ty Chứng khoán Đà Nẵng	47.339.231	3.595.605
Công trình nút giao thông Hòa Cầm	1.752.354.129	-
Phải thu khác của Sân giao dịch Bất động sản	646.000	-
Phải thu từ Công ty Phương Trang (Đà Nẵng Plaza)	(#) 17.327.440.956	-
Khác	-	5.114.000
Cộng	34.668.743.414	2.170.682.213

(#) Theo quy định của hợp đồng hợp tác đầu tư số 14A/HTDT được ký ngày 25 tháng 03 năm 2008 giữa Công ty Phát Triển Nhà Đà Nẵng và Công ty CP Đầu Tư Địa Ốc ở to Phương Trang (sau đây gọi là PUTA), PUTA tham gia đầu tư 70% tổng mức đầu tư của dự án "Đà Nẵng Plaza" – số 06 Nguyễn Du, Đà Nẵng. PUTA được sở hữu 70% diện tích khai thác của dự án sau khi hoàn thành tương ứng với tỷ lệ vốn tham gia đầu tư. Theo biên bản làm việc ngày 18 tháng 09 năm 2008, hai bên đối tác thống nhất phân chia quả dự án như sau:

(i) Căn hộ

PUTA được 11.893 m², tương ứng với 115 căn hộ; Công ty được 5.097m², tương ứng với 49 căn hộ.

(ii) Khối trung tâm thương mại và tầng hầm

Tổng diện tích Khối trung tâm thương mại và tầng hầm là 5.650m², trong đó phía PUTA sở hữu 70% diện tích.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

Chi phí xây dựng dự án Đà Nẵng Plaza được trình bày trên chỉ tiêu "Hàng tồn kho", phần vốn tham gia của PUTA đã góp theo tiến độ xây dựng dự án được trình bày trên chỉ tiêu "Nợ phải trả" của báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2011. Tại thời điểm này, số tiền còn phải thu Công ty PUTA là: 17.327.440.956 đồng.

07- Hàng tồn kho		Cuối năm	Đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	(*)	77.525.835.235	78.250.578.460
Hàng hóa Bất động sản	(**)	77.718.037.693	-
Cộng		155.243.872.928	78.250.578.460
(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, gồm:		77.525.835.235	78.250.578.460
(a) Các dự án đầu tư đang dở dang		75.846.555.234	76.531.263.305
Dự án 08 Phan Bội Châu		6.135.953	2.322.818
Dự án 10 Trần Quý Cáp		-	3.393.020.112
Dự án 38 Nguyễn Chí Thanh		35.499.822.299	19.679.707.476
Dự án 59 Lê Duẩn		-	6.420.090.062
KDC Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du)	@	39.619.344.085	47.295.147.301
KDC Bắc Phan Bá Phiến		-	126.375.702
KDC Hòa Phát 3 Mở Rộng		719.802.691	(385.400.166)
Khu An Trung		1.250.206	-
@ Đây là khu chung cư cao cấp được xây dựng dựa trên sự hợp tác đầu tư theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 144/HĐHT ngày 25/03/2010 của Công ty Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng (NDN) và Công ty Cổ phần Địa Ốc Ở Tô Phước Trang (PUTA) theo tỷ lệ tham gia vốn hợp tác đầu tư là NDN 30%, PUTA 70%.			
(b) Các công trình xây lắp đang dở dang		1.679.280.001	1.718.315.155
HTKT KDC Văn hóa - TT An Trung 2		-	9.080.663
Bệnh viện 600 giường		1.325.215.366	1.206.852.784
HT thu gom và TN thải Hồ Đảo Xanh		-	16.960.408
Đường nối từ HVThái vào Hòa Minh 5		-	13.994.083
Tường rào Nguyễn Chí Thanh		-	118.362.582
HTKT Điện Biên Phủ (Đội 2)		354.064.635	354.064.635
(**) Hàng hóa bất động sản		80.241.393.804	-
Lô A1.22 Nguyễn Hữu Thọ		8.482.233.796	-
Lô A5 Nguyễn Văn Linh	@	71.759.160.008	-
@ Đây là tài sản hình thành theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 81/HĐHT ngày 19/7/2010 giữa Công ty với Bà Nguyễn Thị Thu Trang do đầu tư giá quyền sử dụng đất liên quan đến địa chỉ trên. Bà Trang chiếm tỷ lệ 30% và Công ty chiếm tỷ lệ 70%.			

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài c

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

08- Thuế GTGT được khấu trừ và các loại thuế khác

		Cuối năm	Đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ		3.664.560.332	3.041.964.452
Thuế TNDN nộp thừa (*)		627.081.771	-
Thuế thu nhập cá nhân (*)		(20.297.713)	-
Thuế GTGT phải nộp (của TTTV và Sản GD BĐS) (*)		(8.293.175)	-
Cộng		4.263.051.215	3.041.964.452

(*) Đơn vị thực hiện việc cắt trừ các khoản thuế khi trình bày trên báo cáo tài chính.

09- Tài sản ngắn hạn khác

		Cuối năm	Đầu năm
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)		-	3.530.312.005
Tạm ứng (**)		37.298.000	5.475.000
Cộng		37.298.000	3.535.787.005

(*) Nộp Cọc lô A5 đường Nguyễn Văn Linh	-	3.491.600.000
Nộp cọc lắp đặt đồng hồ điện Chung Cư 06 Nguyễn Du	-	3.000.000
Nộp cọc lắp đặt đồng hồ điện Bệnh Viện 600 Giường	-	35.712.005
Cộng	-	3.530.312.005

() Chi tiết**

Đặng Đình Thành	-	5.475.000
Đào Ngọc Thu Lan	17.700.000	-
Lê Thị Xuân Anh	5.000.000	-
Nguyễn Thị Mỹ Thành	1.700.000	-
Phạm Văn Tàu	9.098.000	-
Nguyễn Văn Việt	1.500.000	-
Hồ Văn Bá	1.300.000	-
Sàn giao dịch Bất động sản	1.000.000	-
Cộng	37.298.000	5.475.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-1

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-B
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

10- Tăng giảm TSCĐ hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	PT vận tải	Thiết bị, dụng cụ QL	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	1.331.445.600	2.448.131.462	727.672.685	287.863.559	4.795.113.306
- Tăng trong năm	12.894.545	-	-	28.240.900	41.135.445
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
31-12-2011	1.344.340.145	2.448.131.462	727.672.685	316.104.459	4.836.248.751
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm	925.671.700	1.168.320.297	607.032.205	208.678.843	2.909.703.045
- Khấu hao trong năm	78.948.204	472.383.612	80.426.976	34.516.220	666.275.012
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
31-12-2011	1.004.619.904	1.640.703.909	687.459.181	243.195.063	3.575.978.057
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình	-	-	-	-	-
31-12-2010	405.773.900	1.279.811.165	120.640.480	79.184.716	1.885.410.261
31-12-2011	339.720.241	807.427.553	40.213.504	72.909.396	1.260.270.694

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

168.837.921

11- Tăng giảm TSCĐ vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá	-	-	-
Số dư đầu năm	8.840.725.000	50.000.000	8.890.725.000
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Thanh lý	-	-	-
31-12-2011	8.840.725.000	50.000.000	8.890.725.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-
Số dư đầu năm	-	15.279.000	15.279.000
Tăng trong năm	-	16.668.000	16.668.000
- Khấu hao trong năm	-	16.668.000	16.668.000
Số giảm trong năm	-	-	-
31-12-2011	-	31.947.000	31.947.000
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình	-	-	-
31-12-2010	8.840.725.000	34.721.000	8.875.446.000
31-12-2011	8.840.725.000	(b) 18.053.000	8.858.778.000

(b) Đây là quyền sử dụng đất của thửa đất tọa lạc tại số 186 Trần Phú, thành phố Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

12- Xây dựng cơ bản dở dang		Cuối năm	Đầu năm
Chi phí XDCB DD (*)	(*)	(5.558.385.613)	369.275.097
Chi phí XDCB DD - Sửa chữa và cải tạo (**)	(**)	10.342.413.523	8.941.767.550
Trung tâm Tư vấn		10.000.000	-
Cộng		4.794.027.910	9.311.042.647
(*) Chi phí XDCB DD các dự án thuộc vốn Ngân sách		(5.558.385.613)	369.275.097
- CP ban đầu		371.588.579	(40.505.421)
- CP thiết kế, giám sát thẩm tra		(675.107.628)	117.699.979
- CP xây lắp, kiểm toán, thẩm tra		(5.090.272.891)	454.591.990
- Đền bù		(605.489.969)	(440.444.646)
- Chi phí Ban quản lý		440.896.296	277.933.195
Xem thêm thuyết minh tại mục V.22 a			
(**) CP XDCB DD - Sửa chữa, cải tạo các công trình của công ty		10.342.413.523	8.941.767.550
- CP cải tạo S/C BĐS đầu tư số 13 Nguyễn Chí Thanh @		-	93.122.838
- CP Khu dân cư An Trung		9.924.030.058	8.472.339.156
- A2.2 Phan Đăng Lưu		1.076.637.898	376.305.556
- 59 Lê Duẩn		1.025.912.234	-
- Lô A5 Nguyễn Văn Linh		(1.684.166.667)	-

@ Quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh được UBND TP.Đà Nẵng giao và thu tiền theo quyết định số 7794/QĐ-UBND ngày 11/10/2010 để Công ty CP ĐT PT nhà Đà Nẵng xây dựng chung cư với diện tích là 846,1m² và giá thu tiền giao quyền sử dụng đất là 13,6tr/m². Công ty đã sử dụng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh góp vốn vào Công ty CP đầu tư Tia sáng mới.

13- Bất động sản đầu tư		Cuối năm	Đầu năm
QSD đất lô A1.22 đường Nguyễn Hữu Thọ		-	8.481.119.996
QSD đất lô A3.3 đường Lê Thanh Nghị và Tiểu La (*)	(*)	-	17.403.286.459
QSD đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh (**)	(**)	-	11.224.549.583
QSD đất lô A2.2 Phan Đăng Lưu		27.125.805.700	27.045.000.000
Khu dân cư An Trung		106.071.541.892	106.038.623.000
QSD đất tại 59 Lê Duẩn		25.050.402.947	-
Cộng		158.247.750.539	170.192.579.038

(*) Quyền sử dụng đất đã kết chuyển vào khoản mục hàng hóa bất động sản trong kỳ và tiêu thụ trong kỳ. Đây là tài sản hình thành theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 15A/HDHT ngày 20/5/2010 giữa Công ty với Bà Nguyễn Thị Thu Trang. Bà Trang đã góp đủ vốn là 7.738.699.500 đồng.

Tỷ lệ phân kết quả hợp tác kinh doanh:

+ Công ty: 55%

+ Bà Trang: 45%

Lợi nhuận thu được được phân chia theo tỷ lệ góp vốn sau khi nộp thuế thu nhập.

(**) Đã góp vốn vào Công ty CP Đầu tư tia sáng mới trong kỳ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

14- Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

		Cuối năm	Đầu năm
Cổ phiếu của Công ty CP Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng (*)	(*)	18.816.975.000	17.616.975.000
Góp vốn liên doanh vào Công ty CP tia sáng mới (**)	(**)	25.300.000.000	-
Cộng		44.116.975.000	17.616.975.000

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

(**) Công ty CP Tia sáng mới: Theo giấy chứng nhận doanh nghiệp 0401402429 ngày 11/01/2011, Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh và tiền với tỷ lệ góp vốn là 41% (2.050.000 cổ phần) tương đương 20.500.000.000 đồng. Thực góp đến ngày 31/12/2011 là 25.300.000.000 đồng tương đương 50,60% so với giấy phép. Và trên website của Công ty có công bố thông tin, Công ty sẽ chiếm 51% vốn trong dự án này.

15- Đầu tư dài hạn khác

		Cuối năm	Đầu năm
Công ty Cổ phần chứng khoán Đà Nẵng với số cổ phần là 1.232.400 chiếm tỷ lệ 24,65%		11.598.000.000	11.598.000.000
Dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty cổ phần chứng khoán Đà Nẵng		(2.016.714.314)	(2.490.937.701)
Cộng		9.581.285.686	9.107.062.299

16- Chi phí trả trước dài hạn

		Cuối năm	Đầu năm
Công cụ dụng cụ còn phân bổ		249.184.546	71.293.359
Chi phí lãi vay chờ phân bổ (*)	(*)	19.585.910.038	-
Cộng		19.835.094.584	71.293.359

(*) Lãi vay thực chi trong năm 2011 cho các công trình đang giữ nhận trên khoản mục chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, xây dựng cơ bản dở dang, hàng hoá bất động sản và bất động sản đầu tư nhưng không đủ điều kiện vốn hóa.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

17- Vay và nợ ngắn hạn

		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Vay ngắn hạn	(*)	132.587.000.000	72.550.000.000
Cộng		132.587.000.000	72.550.000.000

Chi phí lãi vay ghi nhận trong kỳ theo nguyên tắc thực chi.

(*) Vay ngắn hạn từ những hợp đồng sau:

- 1- Khoản vay CN ngân hàng đầu tư & Phát triển CN Đà Nẵng HĐTD số 01/2010/HĐ ngày 10/11/2010, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là: 15 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất của khu đất A2.2 thuộc KDC số 04 Nguyễn Tri Phương thành phố Đà Nẵng.
- 2- Khoản vay CN ngân hàng đầu tư & Phát triển CN Đà Nẵng HĐTD số 02/2010/HĐ ngày 24/11/2010, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là: 40 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 645891 do UBND TPĐN cấp ngày 27/12/2010.
- 3- Khoản vay CN ngân hàng đầu tư & Phát triển CN Đà Nẵng HĐTD số 01/2011/HĐ ngày 14/03/2011, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là: 17,777 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 579274 do UBND TPĐN cấp ngày 06/04/2011.
- 4- Khoản vay CN ngân hàng đầu tư & Phát triển CN Đà Nẵng HĐTD số 02/2011/HĐ ngày 26/03/2011, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là: 47 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại Lô đất A5 mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh nối dài tại phường Nam Dương, Quận Hải Châu, thành Phố Đà Nẵng.
- 5- Khoản vay CN ngân hàng đầu tư & Phát triển CN Đà Nẵng HĐTD theo hạn mức số 01/2011/HĐTDHM ngày 09/09/2011, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là: 12,81 tỷ đồng thời hạn vay 12 tháng, chưa có hợp đồng thế chấp, Công ty đang làm hồ sơ để tăng hạn mức vay.

18- Phải trả cho người bán

		<u>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
Phải trả cho người bán	(*)	86.049.591.646	42.523.164.585
Cộng		86.049.591.646	42.523.164.585
(*) Trong đó:			
Phải trả cho người bán - Xây lắp		84.194.851.481	38.451.439.568
Phải trả cho người bán - Khác		1.819.740.165	4.068.725.017
Phải trả của Sản giao dịch BĐS		35.000.000	-
Cộng		86.049.591.646	42.520.164.585

Công ty theo dõi công nợ phải trả theo từng hoạt động.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-
Ban hành theo QĐ số 13/2006/QĐ-L
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

19- Người mua trả tiền trước

	Cuối năm	Đầu năm
Trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản	1.655.796.497	1.678.166.173
Trả trước hoạt động xây lắp	4.220.667.000	123.520.000
Trả trước hoạt động dịch vụ	8.856.966.123	7.773.075.874
Cộng	14.733.429.620	9.574.762.047

Công ty theo dõi công nợ phải thu theo từng hoạt động.

20- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (*)

	Cuối năm	Đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	9.866.760
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.523.793.151
Thuế thu nhập cá nhân	-	20.877.314
Thuế phải nộp của Trung tâm tư vấn	-	-
Thuế phải nộp của Sàn giao dịch BĐS	-	-
Cộng	-	4.554.537.225

(*) Đơn vị thực hiện việc cân trừ các khoản thuế khi trình bày trên báo cáo tài chính.

21- Phải trả người lao động

	Cuối năm	Đầu năm
Lương cán bộ công nhân viên T12/2011	-	280.000.000
Thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát quý 4/2011	-	124.500.000
Lương của công ty đầu tư phát triển nhà chuyển sang	-	887.338.557
Lương của cán bộ công nhân viên Sàn giao dịch BĐS	16.793.000	-
Lương cán bộ công nhân viên TTTV thiết kế xây dựng	55.260.798	32.250.276
Cộng	72.053.798	1.324.088.833

(*) Công ty không theo dõi chi tiết đối với khoản mục này.

22- Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Kinh phí công đoàn	-	335.760
BHTN	4.566.000	663.400
BH Y tế	10.737.000	-
Phải trả về cổ phần hóa cho Nhà nước (#)	-	42.958.308.709
Bảo hiểm xã hội	37.881.910	-
Phải trả khác (*)	35.079.833.721	52.717.344.996
Cộng	35.133.018.631	95.676.652.865

(#) Xem thuyết minh số V.23

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

(*) a. Phải trả chi phí các khu quy hoạch	10.564.899.061	12.769.768.378
Chi phí ban đầu các khu quy hoạch	161.719.000	122.390.000
Chi phí thiết kế, giám sát, kiểm tra các khu quy hoạch	60.540.432	106.872.013
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	852.143.409	710.209.000
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	8.596.983.220	10.599.072.900
Chi phí quản lý các khu quy hoạch	893.513.000	1.231.224.465

Đây là các khoản theo dõi hộ Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao cho công ty quản lý để theo dõi và lập đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi dự án hoàn thành

b. Phải trả phải nộp khác	24.514.934.660	39.947.576.618
Phải trả bảo lãnh dự thầu	20.010.000	20.010.000
Phải trả CCTNT	-	5.582.844.893
Phải trả thanh lý	404.123.532	404.123.532
Phải trả thuế	17.863.097	17.863.097
Phải trả phạt chậm tiến độ (XNVT)	15.000.000	15.000.000
Phải trả Nguyễn Thị Thu Trang	(**) 20.469.370.581	8.788.699.500
Phải trả Nhà xuất bản GD Đà Nẵng	-	500.000.000
Phải trả khác của TTTV xây dựng	-	1.044.000
Công ty xây dựng Nam Việt	143.875.000	-
Phải trả NS tiền ĐB đất DA 10,5m	230.303.000	-
Thủ lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát quý 4/2011	124.500.000	-
Phải trả CP đền bù và tháo dỡ 13 NCThanh	71.497.560	-
Phải trả Công ty Quả cầu vàng	60.000.000	-
Phải trả Công ty CP ĐT tia sáng mới	1.059.175.934	-
Phải trả của Trung tâm tư vấn	5.254.000	-
Ban quản trị 06 Nguyễn Du	1.893.961.936	-
Phải trả công ty Phương Trang	-	24.617.991.596
Cộng	35.079.833.721	52.717.344.996

(**) Đây là khoản tiền nhận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 81/HĐHT ngày 19/7/2010 giữa Công ty với Bà Nguyễn Thị Thu Trang. Bà Trang chiếm tỷ lệ 30% và Công ty chiếm tỷ lệ 70%. Như nêu tại thuyết minh V.07.

23- Phải trả dài hạn khác

	Cuối năm	Đầu năm
Phải trả về cổ phần hóa cho Nhà nước (#)	42.958.308.709	-
Phải trả tiền thu hộ tiền đất của người dân cho nhà nước	-	4.331.023.594
Cộng	42.958.308.709	4.331.023.594

(#) Theo Biên bản bàn giao tài sản, nguồn vốn khi cổ phần hóa ngày 30/7/2010, Công ty có nghĩa vụ quản lý số tiền thu từ cổ phần hóa cho đến khi có quyết định thu nộp của Nhà nước. Năm nay Công ty phân loại sang nợ phải trả dài hạn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

24- Vay và nợ dài hạn

	Cuối năm	Đầu năm
Vay trung và dài hạn		
Vay ngân hàng (*)	50.704.100.000	48.500.000.000
Cộng	50.704.100.000	48.500.000.000

(*) **Chi tiết**

Công ty ghi nhận chi phí lãi vay theo nguyên tắc thực chi

- a- Khoản vay Quỹ đầu tư phát triển TP Đà Nẵng HĐTD số 07/2010/HĐ ngày 26/11/2010, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là 16.683.100.000 đồng, tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại 38 Nguyễn Chí Thanh, TP Đà Nẵng số BA 599050 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 31/12/2009, thời hạn vay là 3 năm.
- b- Khoản vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn HĐTD số 21/2010/HĐTD-SCB -ĐN.10 ngày 02/11/2010, số dư nợ vay tại ngày 31/12/2011 là 34.021.000.000 đồng, tài sản thế chấp là giấy chứng nhận quyền sở hữu và sử dụng hợp pháp Bất động sản tại khu dân cư văn hóa thể thao An Trung 2, phường An Hải Tây, Sơn Trà, TP Đà Nẵng số A0768428 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 27/11/2009.

25- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (#)	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Cổ phiếu quỹ (*)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng vốn trong năm trước	90.000.000.000	-	-	-	-	16.172.360.523	106.172.360.523
- Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước, số dư đầu năm nay	90.000.000.000	-	-	-	-	16.172.360.523	106.172.360.523
- Tăng vốn trong năm	10.200.000.000	(23.641.000)	-	-	(5.615.460.575)	-	4.568.898.425
- Tăng khác	-	-	808.600.000	808.600.000	-	-	1.617.200.000
- Giảm khác	-	-	-	-	123.541.000	(13.934.400.000)	(13.810.859.000)
- Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	28.999.663.630	28.999.663.630
Số dư cuối kỳ	100.200.000.000	(23.641.000)	808.600.000	808.600.000	(5.491.919.575)	31.237.624.153	127.539.263.578

(*) Số cổ phiếu quỹ Công ty mua vào trong kỳ là 500.000 cổ phiếu với số tiền thực chi là 5.615.460.575 đồng. Và đã tái phát hành 11.000 cổ phiếu quỹ với giá xuất bình quân giá quyền là 123.541.000 đồng và lỗ do tái phát hành ghi nhận vào khoản mục thặng dư vốn cổ phần là 23.641.000 đồng.

(#) Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng thay đổi lần 2 cấp ngày 04 tháng 8 năm 2011, vốn điều lệ là 100.200.000.000 đồng tương đương với 10.020.000 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 8.500.000 cổ phiếu tương đương với 10.200.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 29/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

TÊN CỔ ĐÔNG		Tại thời điểm 31/12 của năm tài chính			
		31/12/2011		31/12/2010	
		Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
Cổ đông thuộc vốn nhà nước	(*)			1.127.000	12,52%
Cổ đông trong nước	(*)			7.873.000	87,48%
Cổ đông nước ngoài	(*)			-	-
Cổ phiếu quỹ		489.000	4,88%	-	-
Cộng		10.020.000	100%	9.000.000	100%

(*) Danh sách cổ đông được hưởng quyền và nghĩa vụ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011 sẽ tùy thuộc vào việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

		Tại thời điểm 31/12/2011					
TÊN CỔ ĐÔNG		31/12/2011		31/12/2010		Biến động	
		Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ	Số Cổ Phần	Tỷ lệ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ							
Nguyễn Quang Trung							
- Đại diện vốn nhà nước	(*)						
- Cá nhân		527.136	5,26%	202.800	2,25%	324.336	3,01%
Nguyễn Văn Nam		157.680	1,57%	51.500	0,57%	106.180	1,00%
Huỳnh Thanh Hoàng	(*)						
Lâm Phụng Tiên		72.000	0,72%	22.000	0,24%	50.000	0,47%
Lê Khánh Hiền	(*)						
BAN KIỂM SOÁT							
Đào Thị Phước	(*)			200	0,0022%		
Trần Việt Em	(*)			50.000	0,56%		
Trần Thanh Tùng	(*)						
BAN ĐIỀU HÀNH							
Nguyễn Quang Trung (như trên)							
Nguyễn Văn Nam (như trên)							
Lâm Phụng Tiên (như trên)							
Lương Thanh Viên		73.408	0,73%	20.900	0,23%	52.508	0,50%
Nguyễn Quang Vinh	(*)						
Đỗ Thanh Huân	(*)			7.700	0,09%		
Lưu Thị Quý Hương	(*)			22.100	0,25%		

(*) Số liệu căn cứ vào thông tin trên website của Công ty CP phát triển nhà Đà Nẵng.

Danh sách cổ đông được hưởng quyền và nghĩa vụ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2011 sẽ tùy thuộc vào việc chốt danh sách người sở hữu chứng khoán của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	-	-
+ Vốn góp đầu năm	90.000.000.000	-
+ Vốn góp tăng trong năm	10.200.000.000	90.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	100.200.000.000	90.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.200.000.000	-

c- Các quỹ của doanh nghiệp

	Cuối năm	Đầu năm
- Quỹ khoa học và công nghệ	1.820.000.000	1.820.000.000
- Quỹ dự phòng tài chính	808.600.000	-
- Quỹ đầu tư phát triển	808.600.000	-
Cộng	3.437.200.000	1.820.000.000

d- Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành đầu năm	9.000.000	-
- Số lượng cổ phiếu phát hành trong năm 2010	-	9.000.000
- Số lượng cổ phiếu phát hành ngày 04/8/2011	1.020.000	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại đến ngày 30/6/2011	(500.000)	-
- Số lượng cổ phiếu quỹ tái phát hành đến ngày 31/12/2011	11.000	-
- Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ	9.115.085	9.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	9.531.000	9.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/cổ phiếu	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN

Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

e. Chi tiết phát sinh Cổ Phiếu quỹ

STT	Ngày mua	Số lượng	Đơn giá	Phí mua	Thành tiền
01	19-05-2011	38.500	11.800	681.450	454.981.450
02	19-05-2011	63.200	11.700	1.109.160	740.549.160
03	19-05-2011	61.000	11.900	1.088.850	726.988.850
04	19-05-2011	15.700	11.500	270.825	180.820.825
05	19-05-2011	54.100	11.600	941.340	628.501.340
06	20-05-2011	15.800	11.500	272.550	181.972.550
07	20-05-2011	13.500	11.400	230.850	154.130.850
08	20-05-2011	17.200	11.600	299.280	199.819.280
09	20-05-2011	20.000	11.800	354.000	236.354.000
10	20-05-2011	1.000	11.300	16.950	11.316.950
11	20-05-2011	2.500	11.700	43.875	29.293.875
12	23-05-2011	2.000	11.500	34.500	23.034.500
13	23-05-2011	100	10.900	1.635	1.091.635
14	23-05-2011	10.000	11.400	171.000	114.171.000
15	23-05-2011	11.000	11.600	191.400	127.791.400
16	23-05-2011	4.000	11.100	66.600	44.466.600
17	23-05-2011	6.000	11.300	101.700	67.901.700
18	24-05-2011	1.100	11.200	18.480	12.338.480
19	24-05-2011	7.800	10.800	126.360	84.366.360
20	24-05-2011	200	10.700	3.210	2.143.210
21	24-05-2011	5.000	11.000	82.500	55.082.500
22	24-05-2011	3.000	10.600	47.700	31.847.700
23	24-05-2011	8.900	11.300	150.855	100.720.855

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

e. Chi tiết phát sinh Cổ Phiếu quỹ (tiếp theo)

STT	Ngày mua	Số lượng	Đơn giá	Phí mua	Thành tiền
24	25-05-2011	5.000	10.800	81.000	54.081.000
25	25-05-2011	15.000	10.000	225.000	150.225.000
26	25-05-2011	2.000	10.200	30.600	20.430.600
27	25-05-2011	5.000	10.900	81.750	54.581.750
28	26-05-2011	9.900	9.700	144.045	96.174.045
29	26-05-2011	9.000	10.200	137.700	91.937.700
30	26-05-2011	2.800	9.900	41.580	27.761.580
31	26-05-2011	2.200	9.800	32.340	21.592.340
32	27-05-2011	9.000	10.200	137.700	91.937.700
33	27-05-2011	10.000	10.100	151.500	101.151.500
34	02-06-2011	7.000	10.500	110.250	73.610.250
35	03-06-2011	4.900	9.800	72.030	48.092.030
36	03-06-2011	100	9.700	1.455	971.455
37	02-06-2011	2.000	9.800	29.400	19.629.400
38	02-06-2011	6.800	10.000	102.000	68.102.000
39	02-06-2011	10.200	9.900	151.470	101.131.470
40	02-06-2011	1.000	10.100	15.150	10.115.150
41	03-06-2011	2.700	10.700	43.335	28.933.335
42	03-06-2011	1.000	10.800	16.200	10.816.200
43	03-06-2011	100	10.200	1.530	1.021.530
44	03-06-2011	100	10.100	1.515	1.011.515
45	03-06-2011	2.600	10.600	41.340	27.601.340
46	03-06-2011	2.000	10.400	31.200	20.831.200
47	03-06-2011	10.500	10.500	165.375	110.415.375
48	06-06-2011	400	10.400	6.240	4.166.240
49	06-06-2011	1.600	10.500	25.200	16.825.200
50	06-06-2011	10.500	9.800	154.350	103.054.350
51	06-06-2011	5.000	9.900	74.250	49.574.250
Cộng		500.000	546.700	8.410.575	5.615.460.575

Chi tiết phát sinh Cổ Phiếu quỹ (tt)

STT	Ngày bán	Số lượng	Giá xuất	Giá vốn	Giá trị bán	Lãi/lỗ
1	16-12-2011	3.000	11.231	33.693.000	27.600.000	(6.093.000)
2	21-12-2011	7.000	11.231	78.617.000	63.000.000	(15.617.000)
3	22-12-2011	1.000	11.231	11.231.000	9.300.000	(1.931.000)
Cộng		11.000	(*)	123.541.000	99.900.000	(23.641.000)

(*) Công ty sử dụng phương pháp bình quân gia quyền để xác định giá vốn xuất bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trên bảng kết quả kinh doanh.

01- Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Doanh thu từ công trình xây lắp	25.011.831.827	66.037.143.267
Doanh thu từ kinh doanh nhà (06 Nguyễn Du)	2.694.340.948	5.962.343.442
Doanh thu từ chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	82.763.430.968	26.927.038.640
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	33.368.659	986.759.302
Doanh thu từ Sân giao dịch BĐS	110.422.545	8.265.159
Doanh thu từ Trung tâm tư vấn xây dựng	675.733.987	250.459.368
Cộng	111.289.128.934	100.172.009.178

02- Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Giá vốn công trình xây lắp	23.950.260.055	63.838.440.538
Giá vốn kinh doanh nhà (06 Nguyễn Du) (*)	-	239.265.400
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất (**)	59.448.245.184	12.079.414.500
Giá vốn tại Trung tâm tư vấn xây dựng	355.682.182	79.662.592
Giá vốn tại Sân giao dịch BĐS	-	-
Cộng	83.754.187.421	76.236.783.030

(*) Công ty chưa ước tính giá vốn của hoạt động cho thuê nhà.

(**) Công ty tính giá vốn theo giá ước tính khi lập dự toán.

03- Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Lãi tiền gửi	349.629.181	2.579.364.879
Phí chuyển nhượng CK	-	125.612.000
Doanh thu hoạt động kinh doanh chứng khoán	511.607.719	2.420.700.874
Cổ tức được chia	1.066.628.000	1.875.000.000
Chênh lệch tỷ giá	1.250.729.219	-
Trung tâm tư vấn	573.811	-
Sân giao dịch Bất động sản	1.269.666	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

04- Chi phí tài chính

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Lỗ do hoạt động KD chứng khoán trong kỳ	4.270.016.646	4.427.847.097
Chi phí lãi vay	10.000.000	621.917.400
Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	192.394.617	3.184.417.022
Hoàn nhập dự phòng đầu tư dài hạn	(474.223.387)	-
Chi phí bán chứng khoán	16.621.773	-
Khác	315.880.000	-
Cộng	4.330.689.649	8.234.181.519

05- Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Chi phí nhân viên quản lý	1.325.303.207	937.209.164
Chi phí vật liệu quản lý	167.146.088	119.456.058
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.158.000	16.708.795
Chi phí khấu hao TSCĐ	438.080.443	337.947.360
Thuế phí và lệ phí	169.686.276	12.770.131
Chi phí dự phòng	72.911.915	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.598.476	52.984.503
Chi phí bằng tiền khác	281.784.474	1.746.553.805
Chi phí tại Sàn giao dịch Bất động sản	100.045.617	-
Chi phí tại Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng	317.305.767	168.151.041
Cộng	2.994.020.263	3.391.780.857

06- Thu nhập khác

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Chênh lệch đánh giá lại góp vốn liên doanh	13.139.722.392	1.361.398.080
Thu nhập vật tư mua hộ - Chi hộ NDX	13.809.817.711	4.481.177.120
Phí BQL - Công ty Thiên Tân	143.354.536	-
Thu khoán cọc nhồi - Chi hộ NDX	618.334.091	-
Thu tiền phạt hợp đồng Kiến Mỹ	30.000.000	-
Thu phí sử dụng máy Toàn Đạt	24.750.000	-
Hoàn nhập dự phòng nợ khó đòi	315.880.000	-
Khác	1.735.714	222.424.431
Cộng	28.083.594.444	6.064.999.631

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-DN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

07- Chi phí khác

	Năm nay	Kỳ trước (01/04 - 31/12/2010)
Chi phí vật tư mua hộ NDX	13.871.707.862	4.481.177.120
CP khoan cọc nhồi - Chi hộ NDX	618.334.091	-
Phí BQL-Công ty Thiên Tân	143.354.536	-
Khác	5.003.550	1.562.756
Cộng	14.638.400.039	4.482.739.876

VII. Thông tin khác

1- Các khoản chi cho các vị trí điều hành

	Năm nay	Năm trước
Lương và các quyền lợi gộp khác (*)	2.114.812.100	-
Cộng	2.114.812.100	-

(*) Thông tin này phục vụ cho mục đích công bố về các bên liên quan. Các vị trí quản lý chủ chốt bao gồm các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc. Trong khoản mục này chưa bao gồm các quyền lợi gộp khác.

a- Các giao dịch tài chính.

	Quan hệ	Nội dung	Số tiền/Số lượng
Công ty Cổ Phần Tia Sáng Mới	Công ty liên kết	Góp vốn	25.300.000.000
Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	Mua bổ sung cổ phiếu	300.000 CP
Nguyễn Văn Nam	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGĐ	Mua bổ sung cổ phiếu	*
Lâm Phụng Tiên	UV HĐQT kiêm Phó TGĐ	Mua bổ sung cổ phiếu	50.000 CP
Lương Thanh Viên	Phó TGĐ	Mua bổ sung cổ phiếu	50.000 CP
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Công ty liên kết	Mua cổ phần	1.100.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09-ĐN
Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC
ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2011 kết thúc vào ngày 31/12/2011

b- Doanh thu cung cấp nội bộ	Quan hệ	Nội dung	Số tiền
Doanh thu của Trung tâm tư vấn thực hiện cho NDN	Đơn vị phụ thuộc	Dịch vụ	676.307.798
Doanh thu của Sàn giao dịch BĐS thực hiện cho NDN	Đơn vị phụ thuộc	Môi giới bán BĐS	71.331.636
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Cty liên kết	Thu nhập khác	14.428.151.802
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Cty liên kết	Chi phí khác	14.490.041.953

3- Số dư với các bên liên quan

Tên Công ty	Công nợ	Số tiền
Công ty CP Chứng Khoán Đà Nẵng	Phải thu	47.339.231
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phải thu	8.690.992.687
Công ty CP Đầu tư Phương Trang	Phải thu	17.327.440.956
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Phải trả	20.469.370.581
Cộng		46.535.143.455

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 4 năm 2012

Người lập biểu



Hoàng Thị Thanh Hoa

Kế toán trưởng



Lưu Thị Quý Hương

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

