



Toàn Công Ty  
Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4/2014**

*Đà Nẵng, năm 2014*

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

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014

**1. Thông tin chung về công ty:**

**Thành lập:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG (sau đây gọi tắt là Công ty) là Công ty Cổ phần được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0400101323 ngày 31 tháng 03 năm 2010 do Sở kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập do chuyển đổi từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Doanh nghiệp nhà nước) theo phương án cổ phần hóa căn cứ vào Quyết định số 9721/QĐ - UBND ngày 28/12/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng. Vốn đăng ký 90.000.000.000 đồng, tương đương 9.000.000 cổ phần.

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

**Đơn vị phụ thuộc**

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

**Ngành nghề kinh doanh**

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

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Vinh

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

**Ngành nghề kinh doanh**

quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

**Công ty con**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới được Sở kế hoạch Đầu tư thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401402429 cấp lần đầu vào ngày 11 tháng 01 năm 2011, thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 02 năm 2014

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

Vốn điều lệ: 27.500.000.000 đồng tương đương 2.750.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

**Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.**

**Hoạt động chính của Công ty:**

theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, vận 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 - chuyên giao(BOT), đầu tư - chuyên giao(BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.
- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.
- Tái chế phế liệu, thu gom rác thải độc hại và không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.
- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại. Quản lý dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư. Xử lý môi trường.

**Mã chứng khoán niêm yết:**

NDN

**Trụ sở chính:**

186 Trần Phú - Phường Phước Ninh - Quận Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng

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

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

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

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

**Hội đồng Quản trị**

	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
	Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	25/03/2010
	Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	16/6/2012
	Ông Huỳnh Thanh Hoàng	Thành viên	06/05/2011
	Bà Mai Trương Tú Oanh	Thành viên	23/04/2013
	Ông Diệp Bảo Châu	Thành viên	16/6/2012
<b>Ban Kiểm soát</b>			
	Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	25/03/2010
	Ông Trần Viết Em	Thành viên	25/03/2010
	Ông Phan Trọng Hiến	Thành viên	16/6/2012
<b>Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng</b>			
	Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	27/04/2013
	Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	27/04/2013
	Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng giám đốc	31/05/2014
	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	01/09/2013
	Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2014

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

**VỐN GÓP**

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



- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 5 ngày 30/12/2014, vốn điều lệ 161.652.720.000 đồng tương đương 16.165.272 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% cho số cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 11.546.720 cổ phiếu và chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 3.464.016 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2014 là 161.652.720.000 đồng.

- Số cổ phiếu quỹ tại 31/12/2014: không có

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2014. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
  - Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

#### 5. Xác nhận

ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/01/2014 đến ngày 31/12/2014.

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



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 01 năm 2015

**Thay mặt Hội đồng quản trị**

**Nguyễn Quang Trung**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

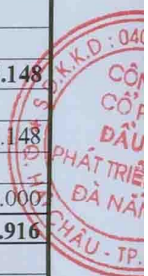




**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

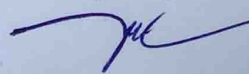
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN(100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>266.579.799.029</b>	<b>412.199.266.149</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>4.325.799.301</b>	<b>1.322.951.877</b>
1. Tiền	111	V.1.1	2.936.128.262	1.322.951.877
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.1.2	1.389.671.039	
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>6.312.754.979</b>	<b>322.429.923</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.1	6.320.694.164	341.140.868
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129	V.2.2	-7.939.185	(18.710.945)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.3</b>	<b>75.753.781.483</b>	<b>83.576.324.022</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.3.1	73.024.569.745	76.072.169.566
2. Trả trước cho người bán	132	V.3.2	843.728.434	5.829.447.265
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
5. Các khoản phải thu khác	135	V.3.3	1.885.483.304	1.674.707.191
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139			
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.4</b>	<b>177.107.618.567</b>	<b>326.444.635.179</b>
1. Hàng tồn kho	141		177.107.618.567	326.444.635.179
2. Chi phí SXKD dở dang	144			
3. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho(*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.5</b>	<b>3.079.844.699</b>	<b>532.925.148</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.5.1	190.600	514.885.148
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		3.025.155.656	
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.5.2	54.498.443	18.040.000
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>205.915.870.670</b>	<b>97.050.847.916</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.6</b>	<b>27.765.573.589</b>	<b>27.588.556.184</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.1	17.532.566.900	459.729.992
- Nguyên giá	222		22.411.206.566	4.813.322.396
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-4.878.639.666	(4.353.592.404)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.6.2	9.845.441.830	8.840.725.000
- Nguyên giá	228		9.895.441.830	8.890.725.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-50.000.000	(50.000.000)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.6.3	387.564.859	18.288.101.192
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.7</b>	<b>132.679.087.588</b>	<b>16.306.498.766</b>
- Nguyên giá	241		132.679.087.588	16.306.498.766
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.8</b>	<b>45.446.831.781</b>	<b>52.706.853.168</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		25.300.000.000	
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	11.316.975.000	44.116.975.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.8.2	11.598.000.000	11.598.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		-2.768.143.219	(3.008.121.832)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.9</b>	<b>24.377.712</b>	<b>448.939.798</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.1	24.377.712	448.939.798
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>472.495.669.699</b>	<b>509.250.114.065</b>



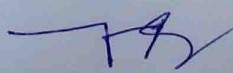
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>245.001.191.782</b>	<b>366.466.862.047</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>V.10</b>	<b>148.662.356.587</b>	<b>188.897.845.454</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.1	9.500.000.000	42.604.219.000
2. Phải trả người bán	312	V.10.2	117.585.994.654	103.587.632.601
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10.3	7.540.071.180	10.079.104.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.10.4	1.734.684.404	51.380.025
5. Phải trả người lao động	315			520.000.000
6. Chi phí phải trả	316	V.10.5	387.101.971	145.314.374
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.10.6	11.221.517.013	31.955.691.761
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		692.987.365	(45.496.807)
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.11</b>	<b>96.338.835.195</b>	<b>177.569.016.593</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.11.1	18.913.835.195	45.724.556.493
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.11.2	74.425.000.000	131.844.460.100
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339	V.11.3	3.000.000.000	
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>227.494.477.917</b>	<b>142.783.252.018</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>227.494.477.917</b>	<b>142.783.252.018</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		161.652.720.000	115.467.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.609.600	(32.171.800)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu quỹ (*)	414			(5.368.378.575)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.413.426.586	2.455.426.561
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.319.000.000	361.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		61.103.721.731	29.900.175.832
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	432			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+ 400)</b>	<b>440</b>		<b>472.495.669.699</b>	<b>509.250.114.065</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

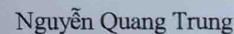
Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 01 năm 2015  
**Tổng Giám đốc**

  
 Nguyễn Quang Trung



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**TỔNG HỢP CÔNG TY**  
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**QUÝ 4 NĂM 2014**

Mẫu số B 02 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.24	68.995.160.730	21.919.361.758	215.832.807.249	132.330.233.291
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V.25	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.26	68.995.160.730	21.919.361.758	215.832.807.249	132.330.233.291
4. Giá vốn hàng bán	11	V.27	42.726.427.899	10.689.757.509	131.932.314.253	86.874.381.086
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>26.268.732.831</b>	<b>11.229.604.249</b>	<b>83.900.492.996</b>	<b>45.455.852.205</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.28	404.576.816	403.557.648	2.016.096.001	2.717.114.780
7. Chi phí tài chính	22	V.29	(29.754.341)	5.366.768.983	5.794.181.260	12.181.481.790
8. Chi phí bán hàng	24		7.744.000	249.931.364	2.554.873.485	1.687.772.765
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.601.166.838	1.443.491.291	7.651.459.784	6.363.614.129
<b>10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)</b>	<b>30</b>		<b>22.094.153.150</b>	<b>4.572.970.259</b>	<b>69.916.074.468</b>	<b>27.940.098.301</b>
1. Thu nhập khác	31	V.30	185.439.154	100.039.499	187.278.810	874.362.309
2. Chi phí khác	32	V.31	193.316.183	203.151.392	1.366.729.227	771.681.166
<b>3. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(7.877.029)</b>	<b>(103.111.893)</b>	<b>(1.179.450.417)</b>	<b>102.681.143</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>22.086.276.121</b>	<b>4.469.858.366</b>	<b>68.736.624.051</b>	<b>28.042.779.444</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.31	5.624.521.014	2.403.463.484	16.752.472.730	8.871.877.395
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>16.461.755.107</b>	<b>2.066.394.882</b>	<b>51.984.151.321</b>	<b>19.170.902.049</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.32	1.018	181	3.216	1.682

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hiệp

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung

KQKD - Tổng hợp Cty

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

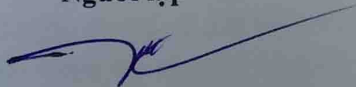
(Theo phương pháp trực tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số	TM	Năm 2014	Năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	1		301.361.291.692	257.912.083.521
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	2		(153.319.884.674)	(136.178.047.944)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(3.843.500.375)	(2.869.985.303)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(13.131.874.470)	(6.871.010.947)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(18.926.106.251)	(9.283.192.703)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		69.152.846.351	82.020.082.956
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(116.764.627.246)	(172.237.211.596)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>64.528.145.027</b>	<b>12.492.717.984</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(309.148.889)	(6.724.039.165)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		242.492.611	1.699.921.378
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(66.656.278)</b>	<b>(5.024.117.787)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CS	31		34.639.830.000	-
2. Phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		43.093.436.500	90.037.782.500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(133.617.115.600)	(96.839.403.400)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.574.792.225)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(61.458.641.325)</b>	<b>(6.801.620.900)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>3.002.847.424</b>	<b>666.979.297</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>1.322.951.877</b>	<b>655.972.580</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ng	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>4.325.799.301</b>	<b>1.322.951.877</b>

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng

Bất động sản

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

4. Đặc điểm hoạt động của Doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không

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

1. Kỳ kế toán năm:

Bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Báo cáo này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2014 đến ngày 31/12/2014.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

### III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán Việt Nam.

2. 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 và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. 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

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

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.

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi đồng tiền khác sang đồng tiền sử dụng trong kế toán: theo tỷ giá tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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 tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán trong thời gian là 3 năm.

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

Quyền sử dụng đất không xác định được thời hạn nên không tính khấu hao theo quy định tại Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

**6. 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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 năm. Tăng hoặc giảm số dư tại khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận theo giá Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn thực hiện theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

**8. 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.

**9. Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm**

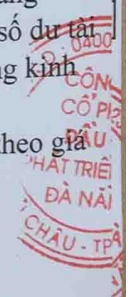
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 3% trên tổng quỹ lương đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ.

Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

**10. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương**

Tiền lương phải trả cho cán bộ công nhân viên theo thời gian và năng suất làm việc.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**





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

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của Chủ sở hữu

Lợi nhuận chưa phân phối: là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế

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

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, khế ước vay, phiếu thu, chứng từ

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính 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 để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

**14. 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.

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

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị phải nộp cho (hoặc được thu hồi) 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.

**V. Các sự kiện hoặc giao dịch trọng yếu trong kỳ kê toán giữa niên độ**

**2. Tính chất và giá trị của một số khoản mục ảnh hưởng chủ yếu trong kỳ: Không**

**3. Biên động trong nguồn vốn chủ sở hữu:**

**3.1. Biên động trong nguồn vốn kinh doanh và các quỹ:**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>1. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>110.066.649.625</b>	<b>51.591.679.975</b>	-	<b>161.658.329.600</b>
Vốn cổ phần	115.467.200.000	46.185.520.000	-	161.652.720.000
Thặng dư vốn cổ phần	(32.171.800)	37.781.400	-	5.609.600
Cổ phiếu quỹ	(5.368.378.575)	5.368.378.575	-	-
<b>2. Các quỹ</b>	<b>2.816.426.561</b>	<b>1.916.000.025</b>	-	<b>4.732.426.586</b>
- Quỹ Đầu tư phát triển	2.455.426.561	958.000.025	-	3.413.426.586
- Quỹ dự phòng Tài chính	361.000.000	958.000.000	-	1.319.000.000

**3.2. Biên động về lợi nhuận chưa phân phối:**

- Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	29.900.175.832	đồng
- Phát sinh tăng:	51.984.151.321	đồng
+ Lợi nhuận sau thuế kỳ này (Quý 4/20)	16.461.755.107	đồng
- Phát sinh giảm	20.780.605.422	đồng
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối kỳ	61.103.721.731	đồng

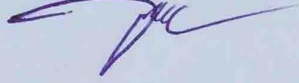
**3.3 Cổ phiếu:**

Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phát hành	16.165.272	11.546.720
- Cổ phiếu phổ thông	16.165.272	11.546.720
- Cổ phiếu ưu đãi	0	478.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	0	478.000
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi	16.165.272	11.068.720
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.165.272	11.068.720
- Cổ phiếu phổ thông		
- Cổ phiếu ưu đãi		

0132  
CÔNG TY  
LIÊN  
TƯ  
NHÀ  
C  
ĐÀ N


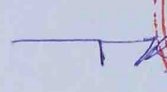
4. Những thay đổi trong ước tính kế toán đã được báo cáo trong niên độ trước: Không có
5. Phát hành, mua lại và hoàn trả các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn: Không có
6. Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông.
7. Doanh thu và kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý trên cơ sở phân chia
8. Những sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ chưa được phản ánh trong báo
9. Những thay đổi trong các khoản nợ tiềm tàng hoặc tài sản tiềm tàng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán gần nhất:

**Người lập biểu**



Nguyễn Thị Hiệp

**Kế toán trưởng** **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG** **Tổng Giám đốc**



Đà Nẵng, ngày 10 tháng 01 năm 2015

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung

