

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 07/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2016

"Y/v: Giải trình BCTC Quý IV/2015 công ty mẹ"

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0511.3872213 Fax: 0511.3872213
5. Người công bố thông tin: Ông Lương Thanh Viên, chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
6. Nội dung thông tin công bố:
 - 6.1. Báo cáo tài chính quý IV năm 2015 được lập ngày 19/01/2016 bao gồm:
 - Bảng cân đối kế toán
 - Báo cáo kết quả kinh doanh
 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
 - Thuyết minh báo cáo tài chính
 - 6.2. Nội dung giải trình: chênh lệch >10% LNST so với cùng kì năm ngoái
Tình hình sản xuất kinh doanh quý IV năm 2015 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với quý IV năm 2014 như sau:

ĐVT: đồng

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ IV/2015	QUÝ IV/2014	CHÈNH LỆCH
1	Doanh thu	19.223.792.361	68.995.160.730	-72%
2	Lợi nhuận sau thuế	8.834.443.969	16.461.755.107	-46%

Lũy kế cả năm 2015, Doanh thu đạt 230,8 tỷ tăng so với 2014 là 7%. Lợi nhuận sau thuế cả năm 2015 đạt 59,6 tỷ tăng so với 2014 là 15% và vượt kế hoạch 11%.

Giải trình: Nguồn vốn từ Phát hành thêm chỉ mới được sử dụng khoản 05 tháng trong năm 2015, chưa đem lại lợi nhuận nhanh được ngay trong năm và do đã hoàn thành Kế hoạch 2015 nên Công ty tập trung mọi nguồn lực để chuẩn bị cho Kế hoạch SXKD năm 2016.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: www.ndn.com.vn
8. Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT
CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ
ĐÀ NẴNG
HẢI CHÂU - TP. Đ. N.

Lương Thanh Viên

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 4/2015

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015

TỔNG HỢP CÔNG TY

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015

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 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015

I. Thông tin chung về công ty:

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

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

Đăng ký thay đổi lần 06 ngày 22 tháng 06 năm 2015. Tăng vốn điều lệ lên 323.305.440.000 đồng.

Đơn vị phụ thuộc

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Vinh

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

Ngành nghề kinh doanh

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

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

Công ty 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:

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

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

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

- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng công trình giao thông, xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, xây dựng công trình điện từ 110kv trở xuống, xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu.
- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.
- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện cơ động cơ.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao(BOT), đầu tư - chuyển giao(BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.
- Xúc tiến thương mại, nối 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	2/10/2015
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên	2/10/2015
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên	2/10/2015
Ông	Triệu Việt Thanh	Thành viên	2/10/2015
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên	2/10/2015

Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban	2/10/2015
Ông	Trần Việt Em	Thành viên	2/10/2015
Ông	Tổng Thị Hà Phương	Thành viên	10/9/2015

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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
Bà	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2014

Ông Nguyễn Văn Hiếu - Phó Tổng giám đốc thời nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 31/03/2015

Ông Nguyễn Văn Ngọc - Thành viên Ban kiểm soát thời nhiệm chức vụ từ ngày 10/09/2015

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 6 ngày 22/06/2015, vốn điều lệ 323.305.440.000 đồng tương đương 32.330.544 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2015 là 323.305.440.000 đồng.

- Số cổ phiếu quỹ tại 31/12/2015: 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 03 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2015. 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 2015, 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 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015.

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

Đã làm, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị

ĐẠI BIỂU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2015
Tại ngày 31/12/2015

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		349,918,556,809	270,916,214,046
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		95,490,925,612	4,325,799,301
1. Tiền	111		1,790,925,612	2,936,128,262
2. Các khoản tương đương tiền	112		93,700,000,000	1,389,671,039
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		79,119,253,645	6,312,754,979
1. Chứng khoán kinh doanh	121		92,040,947,563	6,320,694,164
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(12,921,693,918)	(7,939,185)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52,736,012,737	77,480,351,001
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		49,578,235,386	74,698,653,247
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		523,757,085	843,728,434
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		2,634,020,266	1,937,969,320
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		121,762,985,970	181,438,077,094
1. Hàng tồn kho	141		121,762,985,970	181,438,077,094
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		809,858,045	1,359,231,671
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		37,812,909	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	190,600
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		771,975,136	1,359,041,071
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		146,097,154,649	190,372,096,791
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		21,712,236,628	27,378,008,730
1. Tài sản cố định hữu hình	221		20,484,363,298	17,532,566,900
- Nguyên giá	222		24,299,343,631	22,411,206,566
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,815,180,333)	(4,878,639,666)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		1,227,873,330	9,845,441,830
- Nguyên giá	228		1,307,346,830	9,895,441,830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(79,473,500)	(50,000,000)
III. Bất động sản đầu tư	230		24,788,732,562	24,788,732,562
- Nguyên giá	231		24,788,732,562	24,788,732,562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		57,237,479,659	100,572,342,160
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		57,237,479,659	100,572,342,160
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		42,358,785,800	45,608,635,627
1. Đầu tư vào công ty con	251		25,300,000,000	25,300,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	11,316,975,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18,113,451,329	11,598,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1,054,745,529)	(2,606,339,373)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	24,377,712
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	24,377,712
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thuết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		496,016,110,658	469,288,310,837

CHỖ
 CÔNG
 GỖ P
 ĐẦU
 ÁT TR
 ĐÀ N
 HẬU

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		93,466,653,277	243,768,946,121
I. Nợ ngắn hạn	310		79,099,126,791	150,370,110,926
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		30,979,635,009	119,260,078,156
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		30,001,926,036	7,540,071,180
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		199,914,009	1,734,684,404
4. Phải trả người lao động	314		697,875,318	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		2,019,600	387,101,971
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		9,281,987,827	11,255,187,850
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	9,500,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,912,768,992	692,987,365
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		14,366,526,486	93,338,835,195
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		8,055,526,486	18,911,835,195
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		6,331,000,000	74,425,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		402,549,457,381	225,579,364,716
I. Vốn chủ sở hữu	410		402,549,457,381	225,579,364,716
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		323,305,440,000	161,652,720,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		323,305,440,000	161,652,720,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5,609,600	5,609,600
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		9,838,317,468	4,732,436,586
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		69,400,090,313	59,188,608,530
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21,090,684,716	8,915,755,607
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48,309,405,597	50,272,852,923
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		496,016,110,658	469,288,310,837

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Người lập

Kế toán trưởng



Lê Anh Thư

Mai Trương Tú Anh

Nguyễn Quang Trung

10/1 2016 10/1 2016

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 2015

Mẫu số B 02 - DN
 (theo hình thức Thống kê số 2002/2014/TC-BTC)
 ngày 22/12/2014 (qua BTC)

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lấy kể đầu năm đến cuối Quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch	01		19,223,792,361	68,995,160,730	230,865,348,029	215,832,807,249
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		19,223,792,361	68,995,160,730	230,865,348,029	215,832,807,249
4. Giá vốn hàng bán	11		1,475,175,861	42,726,427,899	142,576,088,351	131,932,314,253
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		17,748,616,500	26,268,732,831	88,289,259,678	83,900,492,996
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		4,303,277,285	404,576,816	9,202,416,661	2,016,096,001
7. Chi phí tài chính	22		7,939,058,430	(29,754,341)	17,132,437,190	5,794,181,260
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		48,001,333	-	423,983,778	-
8. Chi phí bán hàng	25		595,995,912	7,744,000	6,028,562,984	2,554,873,485
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		829,835,334	4,601,166,838	4,873,187,967	7,651,459,784
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		12,687,004,109	22,094,153,150	69,457,488,198	69,916,074,468
11. Thu nhập khác	31		12,483,936	185,439,154	19,477,998,449	187,278,810
12. Chi phí khác	32		56,685,300	193,316,183	9,660,713,712	1,366,729,227
13. Lợi nhuận khác	40		(44,201,364)	(7,877,029)	9,817,284,737	(1,179,450,417)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12,642,802,745	22,086,276,121	79,274,772,935	68,736,624,051
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3,808,358,776	5,624,521,014	19,649,762,483	16,752,472,730
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		8,834,443,969	16,461,755,107	59,625,010,452	51,984,151,321
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		273	1,844	1,844	3,216

Người lập biểu

(Chữ ký)

Lê Anh Thư

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)
QUÝ 4 NĂM 2015

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số TM	Năm 2015	Năm 2014
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01	347,062,754,193	301,361,291,692
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02	(390,933,829,548)	(153,319,884,674)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2,512,384,892)	(3,843,500,375)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(526,240,731)	(13,131,874,470)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(19,210,909,121)	(18,926,106,251)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	137,032,886,629	69,152,846,351
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(53,817,640,924)	(116,764,627,246)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	17,094,635,606	64,528,145,027
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	(2,410,876,434)	(309,148,889)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22	19,385,611,364	-
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 góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	6,301,050,035	242,492,611
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	23,275,784,965	(66,656,278)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CS	31	161,652,720,000	34,639,830,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	6,590,000,000	43,093,436,500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(84,184,000,000)	(133,617,115,600)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33,264,014,260)	(5,574,792,225)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	50,794,705,740	(61,458,641,325)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	91,165,126,311	3,002,847,424
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4,325,799,301	1,322,951,877
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ng	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	95,490,925,612	4,325,799,301

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2016

Tổng Giám đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

2. Loại 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 cơ 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 01/10/2015 đến ngày 31/12/2015.

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

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

Được áp dụng xác định giá trị hàng tồn kho, hình thành giá quyết.

Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

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 chỉ 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 như sau với hướng dẫn tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài Chính.

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 chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên tắc dùng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình là phần mềm kế toán trong thời gian từ 1 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 trên chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí đăng ký quyền sử dụng đất không xác định được thời hạn nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 298/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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.

Đánh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư các khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động.

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 phương pháp trích lập dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn, dài hạn thực hiện theo quy định tại Thông tư số 204/2009/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. Nguyên tắc ghi nhận tiền lương

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

10. 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.

11. 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.

12. 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, kế ước vay, phiếu thu, chứng từ.

Các 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, được ban thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

13. 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.

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

Chi phí 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.

- ✓ Các sự kiện hoặc giao dịch trọng yếu trong kỳ kế toán giữa niên độ
- ✓ Các thuộc về tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ kế toán giữa niên độ
- ✓ Loại, khối và giá trị của một số khoản mục ảnh hưởng chủ yếu trong kỳ: Không

Hiện đồng trong nguồn vốn chủ sở hữu:

1. Hiện đồng trong nguồn vốn kinh doanh và các quỹ

Đơn vị tính: Đồng

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
1. Vốn góp chủ sở hữu	161.658.329.600	161.652.720.000	-	323.311.049.600
Vốn cổ phần	161.652.720.000	161.652.720.000	-	323.305.440.000
Thặng dư vốn cổ phần	5.609.600			5.609.600
- Chưa quỹ				-
2. Các quỹ	4.732.426.586	5.105.890.882	-	9.838.317.468
- Quỹ Đầu tư phát triển	4.732.426.586	5.105.890.882	-	9.838.317.468

1.7. Hiện đồng về lợi nhuận chưa phân phối

- Lợi nhuận chưa phân phối đầu : 59.188.608.530 đồng
- Phát sinh tăng: 59.625.010.452 đồng
- Lợi nhuận sau thuế kỳ này (Quý 4/2): 8.834.443.969 đồng
- Phát sinh giảm: 49.413.528.669 đồng
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối: 69.400.090.313 đồng

1.3.1. Cổ phiếu

Nội dung	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phát hành	32.330.544	161.652.720
Cổ phiếu phổ thông	32.330.544	161.652.720
Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Số lượng cổ phiếu quỹ	0	0
- Cổ phiếu phổ thông	0	0
- Cổ phiếu ưu đãi	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.330.544	161.652.720
Cổ phiếu phổ thông	32.330.544	161.652.720
Cổ phiếu ưu đãi	0	0

- 1. Những thay đổi trong ước tính kế toán đã được báo cáo trong niên độ trước: Không có
- 2. Phải thanh (mua lại và hoàn trả các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn): Không có
- 3. Các lỗi, đòi trả của cổ phiếu phổ thông.
- 4. Các sự kiện và kết quả kinh doanh hệ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý trên cơ sở phân chia làm báo cáo bộ phận: Doanh thu trong kỳ chủ yếu phát sinh tại Văn phòng Công ty.
- 8. Những sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ chưa được phản ánh trong báo cáo tài chính giữa niên độ đó: Không có
- 9. Những truy đòi trong các khoản nợ tiềm tàng hoặc tài sản tiềm tàng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán gần

Người lập biểu

Kế toán trưởng



[Signature]

[Signature]

Lê Anh Thư

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung