

**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: 11 /CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

"V/v: Giải trình BCTC quý 4.2016"

**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: 38 Nguyễn Chí Thanh, P.Thạch Thang, Q.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 4 năm 2016 được lập ngày 19/01/2017 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 kỳ năm ngoái

Tình hình sản xuất kinh doanh quý 4 năm 2016 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với quý 4 năm 2015 như sau: (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ Tiêu	Quý 4/2016	Quý 4/2015	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Tổng doanh thu	71,961,546,485	19,223,792,361	374%
2	Lợi nhuận trước thuế	25,268,453,434	12,642,802,735	200%
3	Lợi nhuận sau thuế	17,069,054,383	8,834,443,959	193%

Lợi nhuận Quý 4/2016 giảm so với Quý 4/2015 là do:

- Lợi nhuận Q4.2016 tại công ty mẹ tăng so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân là do doanh thu kinh doanh bất động sản tăng hơn 200% so với cùng kỳ năm trước.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndn.com.vn](http://www.ndn.com.vn)

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.

**Nghị định:**

- Nhutren
- Lưu VT-NDN

**NGƯỜI THỰC HIỆN**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
PHÁT TRIỂN NHÀ  
ĐÀ NẴNG  
Q. HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG  
Lương Thanh Viên

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

## **QUÝ 4/2016**

*Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016*

**TỔNG HỢP CTY**  
**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 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

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 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

**1. Thông tin chung về công ty:**

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

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

Đăng ký thay đổi lần 07 ngày 04 tháng 02 năm 2016. Tăng vốn điều lệ lên 421,369,940,000 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: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Võ Tín

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 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: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

**Công ty con**

1. 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

2. Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Đà Nẵng được Sở kế hoạch Đầu tư thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767 cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 02 năm 2016

Văn phòng công ty tại: 38 Nguyễn Chí Thanh - P.Thạch Thang - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng tương đương 10.000.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Huy Tâm

3. Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Kon Tum thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, cấp lần đầu vào ngày 08 tháng 06 năm 2016

Văn phòng công ty tại: Số nhà 323, Đường Nguyễn Sinh Sắc, Thị Trấn, Plei Kản, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam



Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng tương đương 1.500.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

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

38 Nguyễn Chí Thanh - Phường Thạch Thang - 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	10/02/2015
Ông	Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015
Ông	Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015
Bà	Mai Thị Thi	Thành viên	21/07/2016
Ông	Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015

### Ban Kiểm soát

Bà	Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015
Ông	Trần Viết Em	Thành viên	10/02/2015
Bà	Tổng Thị Hà Phương	Thành viên	09/10/2015

### 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 Văn Nam	Phó Tổng giám đốc	22/09/2016
Bà	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2014

Ông Nguyễn Quang Vinh - Phó Tổng giám đốc thôi nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc từ ngày 31/05/2016

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung







**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN**

Quý 4 năm 2016  
Tại ngày 31/12/2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>422,935,759,850</b>	<b>349,383,443,232</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6,255,468,548</b>	<b>13,490,925,612</b>
1. Tiền	111		6,255,468,548	1,790,925,612
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	11,700,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>177,531,659,430</b>	<b>161,119,253,645</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		92,655,565,743	92,040,947,563
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(39,123,906,313)	(12,921,693,918)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		124,000,000,000	82,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>102,968,192,034</b>	<b>51,890,623,442</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		95,911,669,499	48,757,187,616
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1,458,551,930	523,757,085
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		5,597,970,605	2,609,678,741
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>135,302,426,522</b>	<b>121,762,905,970</b>
1. Hàng tồn kho	141		135,302,426,522	121,762,905,970
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>878,013,316</b>	<b>1,119,734,563</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		811,665,229	37,882,909
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		66,348,087	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	1,081,851,654
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 4 năm 2016  
Tại ngày 31/12/2016

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>189,135,573,446</b>	<b>146,507,043,863</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20,619,696,175</b>	<b>21,712,236,628</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		19,442,348,845	20,484,363,298
- Nguyên giá	222		24,374,998,176	24,299,543,631
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4,932,649,331)	(3,815,180,333)
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		1,177,347,330	1,227,873,330
- Nguyên giá	228		1,307,346,830	1,307,346,830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(129,999,500)	(79,473,500)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>16,306,498,766</b>	<b>24,799,248,562</b>
- Nguyên giá	231		16,306,498,766	24,799,248,562
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>16,306,051,651</b>	<b>57,226,963,659</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16,306,051,651	57,226,963,659
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>135,451,187,393</b>	<b>42,768,595,014</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		115,800,000,000	25,300,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2,000,000,000	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18,113,451,329	18,113,451,329
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(462,263,936)	(644,856,315)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>452,139,461</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		452,139,461	
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>612,071,333,296</b>	<b>495,890,487,095</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2016  
Tại ngày 31/12/2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>118,292,089,785</b>	<b>92,851,254,014</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>111,236,563,299</b>	<b>82,982,727,528</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		49,143,642,317	30,979,635,009
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		27,659,672,215	30,000,754,105
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		3,710,030,387	206,713,042
4. Phải trả người lao động	314		264,202,501	921,075,318
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		5,482,210,100	2,019,600
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		12,496,351,611	8,441,761,462
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	4,518,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12,480,454,168	7,912,768,992
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7,055,526,486</b>	<b>9,868,526,486</b>
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		7,055,526,486	8,055,526,486
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	1,813,000,000
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		-	



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2016  
Tại ngày 31/12/2016

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>493,779,243,511</b>	<b>403,039,233,081</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>493,779,243,511</b>	<b>403,039,233,081</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		421,369,940,000	323,305,440,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		421,369,940,000	323,305,440,000
- 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		(18,831,765,340)	-
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	9,838,317,468
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		81,397,141,783	69,889,866,013
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		41,379,250,973	69,889,866,013
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		40,017,890,810	-
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>612,071,333,296</b>	<b>495,890,487,095</b>

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Lê Văn Tâm



Mai Trương Tú Oanh



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 2016**

Mẫu số B 02 - DN  
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
 ngày 22/12/2014 của BTC)

Đơn vị tính: Đồng

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	01		71,961,546,485	19,223,792,361	235,932,627,957	230,865,348,029
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		71,961,546,485	19,223,792,361	235,932,627,957	230,865,348,029
4. Giá vốn hàng bán	11		29,321,238,453	1,475,175,861	145,117,371,407	142,576,088,351
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		42,640,308,032	17,748,616,500	90,815,256,550	88,289,259,678
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		3,768,114,636	4,303,277,285	13,774,100,370	9,202,416,661
7. Chi phí tài chính	22		19,693,687,332	7,939,058,430	43,302,503,070	17,132,437,190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	48,001,333	323,082,027	423,983,778
8. Chi phí bán hàng	25		40,645,697	595,995,912	217,077,050	6,028,562,984
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,424,533,197	829,835,344	3,971,193,900	4,873,187,967
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		25,249,556,442	12,687,004,099	57,098,582,900	69,457,488,198
11. Thu nhập khác	31		31,914,065	12,483,936	135,458,952	19,477,998,449
12. Chi phí khác	32		13,017,073	56,685,300	362,797,136	9,660,713,712
13. Lợi nhuận khác	40		18,896,992	(44,201,364)	(227,338,184)	9,817,284,737
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		25,268,453,434	12,642,802,735	56,871,244,716	79,274,772,935
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		8,199,399,051	3,808,358,776	16,853,353,906	19,649,762,483
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17,069,054,383	8,834,443,959	40,017,890,810	59,625,010,452
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		428	273	1,002	1,844

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc






Lê Văn Tâm

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung

KQKD - Tổng hợp Cty



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẰNG  
TỔNG HỢP CÔNG TY

Mẫu B03-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp trực tiếp)

QUÝ 4 NĂM 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số TM	Năm 2016	Năm 2015
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01	221,999,143,735	347,062,754,193
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02	(114,390,727,166)	(390,933,829,548)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(3,565,756,524)	(2,512,384,892)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(323,082,027)	(526,240,731)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(10,393,053,297)	(19,210,909,121)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	75,301,784,019	137,032,886,629
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07	(119,780,586,114)	(53,817,640,924)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>	<b>48,847,722,626</b>	<b>17,094,635,606</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	(93,894,167)	(2,410,876,434)
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	(165,500,338,889)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	123,500,000,000	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	(92,800,000,000)	-
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	9,738,145,616	6,301,050,035
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(125,156,087,440)</b>	<b>23,275,784,965</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	98,063,400,000	161,652,720,000
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	49,000,000,000	6,590,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(55,331,000,000)	(84,184,000,000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(22,659,492,250)	(33,264,014,260)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>69,072,907,750</b>	<b>50,794,705,740</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(7,235,457,064)</b>	<b>91,165,126,311</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>13,490,925,612</b>	<b>4,325,799,301</b>
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>6,255,468,548</b>	<b>95,490,925,612</b>

Người lập biểu



Lê Văn Tâm

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016.

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 7 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 04/02/2016.

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

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

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

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



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

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

**6. Cấu trúc Công ty**

**Công ty con**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới được Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng 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, có trụ sở chính tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây lắp và dịch vụ. Tại ngày 31/12/2016, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 92%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

- Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Đà Nẵng được Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767, cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 02 năm 2016, có trụ sở chính tại 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác, xử lý và cung cấp nước. Tại ngày 31/12/2016, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại công ty con này là 90%, tỉ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

- Công ty Cổ phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Kon Tum thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, cấp lần đầu vào ngày 08 tháng 06 năm 2016, có trụ sở chính tại Số nhà 323, Đường Nguyễn Sinh Sắc, Thị Trấn, Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là Sản xuất và cung cấp nước sinh hoạt và phục vụ sản xuất. Tại ngày 31/12/2016, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại công ty con này là 10% và của công ty Cổ phần Hạ Tầng nước Đà Nẵng là 64%, tỉ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ là 67.6% (10% + 90%\*64%).

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

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước năm trước.

**8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 41 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 40 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

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

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

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

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

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

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

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

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

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

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

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

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

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

**3. Các khoản đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Các khoản cho vay**

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



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

**Công ty con**

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

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

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

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

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

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

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

**4. Các khoản phải thu**

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

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

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

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

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



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

## 5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

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

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

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

## 6. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## 7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Kỳ này</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 07



<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Kỳ này</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

#### **8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

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

#### **9. Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

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

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

##### ***Quyền sử dụng đất***

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

##### ***Chương trình phần mềm***

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí



mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

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

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

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

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

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

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

#### **12. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### **13. Vốn chủ sở hữu**

##### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

##### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

**Vốn khác của chủ sở hữu**

Vốn khác được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**Cổ phiếu quỹ**

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

**14. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

***Tiền lãi***

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

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

**16. Các khoản giảm trừ doanh thu**

---

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

**17. Giá vốn hàng bán**

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

**18. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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

**20. Chi phí đi vay**

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**21. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

***Thuế thu nhập hiện hành***

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

***Thuế thu nhập hoãn lại***

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



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

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

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

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

## 22. Báo cáo theo bộ phận

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

## 23. Bên liên quan

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

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

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

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	4,566,839,427	660,104,697
Tiền gửi ngân hàng	1,688,629,121	1,130,820,915
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng		11,700,000,000
<b>Cộng</b>	<u><b>6,255,468,548</b></u>	<u><b>13,490,925,612</b></u>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối quý			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>92,655,565,743</b>	<b>53,555,889,680</b>	<b>39,123,906,313</b>	<b>92,040,947,563</b>	<b>79,147,698,100</b>	<b>12,921,693,918</b>
Công ty CP Tập đoàn Đức Long - Gia Lai	-	-	-	9,139,189,317	8,056,510,000	1,082,679,317
Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Thảo Điền	24,358,492,944	10,401,478,560	13,957,014,384	22,845,233,464	18,292,621,600	4,552,611,864
Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam	22,923,349,491	6,962,716,800	15,960,632,691	31,453,124,973	27,908,816,500	3,544,308,473
Công ty CP Kim khí Miền Trung	-	-	-	185,307,545	191,750,000	-
Công ty CP Tập đoàn FLC	-	-	-	6,134,187,491	5,925,000,000	209,187,491
Công ty CP đầu tư quốc tế KLF	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn	-	-	-	1,191,785,000	1,110,000,000	81,785,000
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	1,705,354,200	846,300,000	859,054,200	3,058,610,040	2,451,000,000	607,610,040
Công ty CP Đầu tư F.I.T	14,711,671,371	8,011,288,320	6,700,383,051	10,640,937,492	9,100,000,000	1,540,937,492
Công ty CP Nông được H.A.I	-	-	-	655,982,499	520,000,000	135,982,499
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	999,366,805	589,104,000	410,262,805	1,333,998,000	1,356,000,000	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Quang Bình	1,376,882,227	720,750,000	656,132,227	5,252,366,744	4,092,000,000	1,160,366,744
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	-	-	-	150,224,998	144,000,000	6,224,998
Công ty Cổ phần CMC	9,041,832,685	8,804,250,000	237,582,685	-	-	-
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Vận tải Quảng Nam	230,825,720	213,300,000	17,525,720	-	-	-
Công ty cổ phần Somadezi Long Thành	2,740,271,750	2,764,502,000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam	14,297,353,910	14,008,200,000	289,153,910	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	270,164,640	234,000,000	36,164,640	-	-	-
<b>Trái phiếu</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>92,655,565,743</b>	<b>53,555,889,680</b>	<b>39,123,906,313</b>	<b>92,040,947,563</b>	<b>79,147,698,100</b>	<b>12,921,693,918</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2016 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

**Dự phòng chứng khoán kinh doanh**

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	12,921,693,918	7,939,185
Trích lập dự phòng	33,282,616,133	12,913,754,733
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	7,080,403,738	-
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>39,123,906,313</b>	<b>12,921,693,918</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kỳ hạn	124,000,000,000	82,000,000,000
Các khoản đầu tư khác		
<b>Dài hạn</b>		
<b>Cộng</b>	<b>124,000,000,000</b>	<b>82,000,000,000</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**2c. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>115,800,000,000</b>	<b>116,470,838,078</b>	-	<b>25,300,000,000</b>	<b>25,499,960,445</b>	-
Công ty CP Tia Sáng Mới	25,300,000,000	25,804,148,130	-	25,300,000,000	25,499,960,445	-
Công ty CP Hạ tầng nước Đà Nẵng	90,000,000,000	90,166,689,948	-	-	-	-
Công ty CP Cấp nước Ngọc Hồi	500,000,000	500,000,000	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>2,000,000,000</b>	<b>2,000,000,000</b>	-	-	-	-
Công ty Cổ phần nước Sài Gòn-An Khê	2,000,000,000	2,000,000,000	-	-	-	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>18,113,451,329</b>	<b>20,483,160,533</b>	<b>644,856,315</b>	<b>18,113,451,329</b>	<b>10,953,143,685</b>	<b>644,856,315</b>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	11,598,000,000	10,953,143,685	644,856,315	11,598,000,000	10,953,143,685	644,856,315
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6,515,451,329	9,530,016,848	-	6,515,451,329	8,158,056,275	-
<b>Cộng</b>	<b>135,913,451,329</b>	<b>138,953,998,611</b>	<b>644,856,315</b>	<b>43,413,451,329</b>	<b>36,453,104,130</b>	<b>644,856,315</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn, do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của các công ty trên.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	462,263,936	2,606,339,373
Trích lập dự phòng	-	-
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(1,961,483,058)
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>462,263,936</b>	<b>644,856,315</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>175,953,000</i>	<i>1,128,833,296</i>
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	175,953,000	1,128,833,296
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>95,735,716,499</i>	<i>47,628,354,320</i>
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	71,490,771,864	28,617,258,203
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	20,604,411,388	25,604,411,388
+ Các khách hàng khác	50,886,360,476	3,012,846,815
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	23,978,109,225	18,863,389,277
+ Ban quản lý dự án Xây dựng số 3	19,285,614,999	18,863,389,277
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	4,692,494,226	-
- Các khách hàng khác	266,835,410	147,706,840
<b>Cộng</b>	<b>95,911,669,499</b>	<b>48,757,187,616</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>1,458,551,930</i>	<i>523,757,085</i>
- Công ty CP Bình Trung	60,720,000	60,720,000
- Công ty cổ phần Kiến Trúc Roxan	300,000,000	-
- Công ty TNHH CP Kiến trúc Phong cảnh Việt Nam	-	60,000,000
- Công ty TNHH Kiến trúc AG	-	36,960,000
- Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Miền Trung	48,000,000	48,000,000
- Công ty Cổ phần truyền thông Techcube	274,001,000	-
- Công ty CP Đầu tư và Công nghệ xây dựng IBST	165,000,000	-
- Các đối tượng người bán khác	610,830,930	318,077,085
<b>Cộng</b>	<b>1,458,551,930</b>	<b>523,757,085</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>4,502,962,189</b>	-	<b>1,863,514,551</b>	-
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	1,496,760,994	-	1,863,514,551	-
- Công ty CP Hạ Tầng Nước Đà Nẵng	3,006,201,195	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>851,017,133</b>	-	<b>263,458,607</b>	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	165,154,476	-	185,154,476	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	428,389,248	-	-	-
- Các đối tượng phải thu khác	257,473,409	-	78,304,131	-
<b>Tạm ứng CBCNV</b>	<b>243,991,283</b>	-	<b>482,705,583</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>5,597,970,605</b>	-	<b>2,609,678,741</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	244,164,234	-	927,314,352	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	135,058,262,288	-	120,835,591,618	-
<b>Cộng</b>	<b>135,302,426,522</b>	-	<b>121,762,905,970</b>	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh tại ngày 31/12/2016:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>135,058,262,288</b>	<b>120,192,639,989</b>
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng	45,577,556,380	94,556,660,349
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng	70,334,976,876	70,445,455
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng	6,777,116,897	8,012,424,248
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	8,607,092,721	7,594,159,754
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	-	7,129,074,675
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	3,761,519,414	2,829,875,508
- KDC Bắc Phan Bá Phiến, Tp. Đà Nẵng	-	-
<b>Chi phí xây lắp</b>	-	<b>642,951,629</b>
- Chung cư E2 Nam cầu Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng	-	642,951,629
<b>Cộng</b>	<b>135,058,262,288</b>	<b>120,835,591,618</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	17,597,884,170	2,466,340,552	4,035,400,000	199,918,909	24,299,543,631
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	75,454,545	75,454,545
Đ/từ XDCB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>17,597,884,170</b>	<b>2,466,340,552</b>	<b>4,035,400,000</b>	<b>275,373,454</b>	<b>24,374,998,176</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2,466,340,552	-	199,918,909	2,666,259,461
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	879,894,210	2,466,340,550	269,026,664	199,918,909	3,815,180,333
Khấu hao trong kỳ	703,915,368	-	403,539,996	10,013,634	1,117,468,998
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,583,809,578</b>	<b>2,466,340,550</b>	<b>672,566,660</b>	<b>209,932,543</b>	<b>4,932,649,331</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	16,717,989,960	2	3,766,373,336	-	20,484,363,298
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16,014,074,592</b>	<b>2</b>	<b>3,362,833,340</b>	<b>65,440,911</b>	<b>19,442,348,845</b>

**8. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	1,004,716,830	302,630,000	1,307,346,830
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,004,716,830</b>	<b>302,630,000</b>	<b>1,307,346,830</b>
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50,000,000	50,000,000
- Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	79,473,500	79,473,500
Khấu hao trong kỳ	-	50,526,000	50,526,000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>129,999,500</b>	<b>129,999,500</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	1,004,716,830	223,156,500	1,227,873,330
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1,004,716,830</b>	<b>172,630,500</b>	<b>1,177,347,330</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2016 hiện có:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2 Lapaz Tower	802,995,930	-	802,995,930
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2, 3 - DaNang Plaza	201,720,900	-	201,720,900
<b>Cộng</b>	<b>1,004,716,830</b>	<b>-</b>	<b>1,004,716,830</b>

**9. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	24,799,248,562	-	24,799,248,562
Tăng khác	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>24,799,248,562</b>	<b>-</b>	<b>24,799,248,562</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết			
<b>Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>			
Số đầu năm	-	-	-
Tồn thất do giảm giá trị trong năm	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(8,492,749,796)	-	(8,492,749,796)
<b>Số cuối năm</b>	<b>8,492,749,796</b>	<b>-</b>	<b>8,492,749,796</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	24,799,248,562	-	24,799,248,562
<b>Số cuối năm</b>	<b>16,306,498,766</b>	<b>-</b>	<b>16,306,498,766</b>

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

Danh mục Bất động sản hiện Công ty đang nắm giữ tại ngày 31/12/2016:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16,306,498,766	-	16,306,498,766
<b>Cộng</b>	<b>16,306,498,766</b>	<b>-</b>	<b>16,306,498,766</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định	-	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách	204,876,052	11,011,674	-	60,039,000	155,848,726
Sửa chữa lớn tài sản cố định	57,022,087,607	362,827,948	-	41,234,712,630	16,150,202,925
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15,787,374,977	-	-	-	15,787,374,977
- Công trình lô A5 Nguyễn Văn Linh	41,234,712,630	-	-	41,234,712,630	-
- Công trình lô A1.22 Nguyễn Hữu Thọ	-	-	-	-	-
- Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị	-	42,827,948	-	-	42,827,948
- Dự án Đất rừng Hòa Nhơn	-	20,000,000	-	-	20,000,000
- Dự án: Đường vành đai 4 - Vùng Hà Nội	-	300,000,000	-	-	300,000,000
<b>Cộng</b>	<b>57,226,963,659</b>	<b>373,839,622</b>	<b>-</b>	<b>41,294,751,630</b>	<b>16,306,051,651</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>28,581,699,727</i>	<i>10,124,147,641</i>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	20,321,028,707	3,779,173,761
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	8,260,671,020	6,344,973,880
<i>Phải trả các người bán khác</i>	<i>20,561,942,590</i>	<i>20,855,487,368</i>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	5,815,652,791	8,415,652,791
- Các đối tượng người bán khác	14,746,289,799	12,439,834,577
<b>Cộng</b>	<b>49,143,642,317</b>	<b>30,979,635,009</b>

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>27,659,672,215</i>	<i>30,000,754,105</i>
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A	22,916,574,426	27,671,670,649
- Khách hàng trả trước mua Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng	-	1,922,679,420
- Các khách hàng khác	4,743,097,789	406,404,036
<b>Cộng</b>	<b>27,659,672,215</b>	<b>30,000,754,105</b>

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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	195,727,009	-	18,725,468,331	18,757,848,112	163,347,228	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1,081,851,654	16,853,353,907	12,262,649,291	3,508,852,962	-
Thuế thu nhập cá nhân	6,799,033	-	1,029,733,476	1,002,889,312	33,643,197	-
Thuế nhà đất	-	-	95,823,269	95,823,269	-	-
Các loại thuế khác	4,187,000	-	3,000,000	3,000,000	4,187,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	264,000,000	264,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>206,713,042</b>	<b>1,081,851,654</b>	<b>36,971,378,983</b>	<b>32,386,209,984</b>	<b>3,710,030,387</b>	<b>-</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Theo Luật số 32/2013/QH13 về sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19 tháng 6 năm 2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông giảm từ 22% xuống còn 20% từ ngày 01 tháng 01 năm 2016.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**14. Phải trả người lao động**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	264,202,501	921,075,318
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>264,202,501</b>	<b>921,075,318</b>

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản chi phí thi công công trình Khu dân cư Bắc nút giao thông Hòa Cầm, tp. Đà Nẵng, số tiền 5.480,210,100 đồng, chi phí khác là 2.019.600 đồng.

**16. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	50,501,998	46,372,104
Bảo hiểm xã hội	41,818,203	1,177,501
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	250,000,000
Phải trả các đối tượng khác	12,404,031,410	8,144,211,857
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)	354,800,060	1,108,383,264
- Phí bảo trì 06 Nguyễn Du	2,274,266,833	1,902,601,956
- Phí bảo trì CC Monarchy A	350,105,455	-
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	1,943,247,621	856,550,021
- Phải trả các đối tượng tại Sân giao dịch bất động sản	6,902,606,356	3,912,744,409
- Có tức phải trả	134,296,940	107,419,730
- Các đối tượng phải trả khác	444,708,145	256,512,477
<b>Cộng</b>	<b>12,496,351,611</b>	<b>8,441,761,462</b>

(\*) Là các khoản chi phí theo dõi hộ UBND thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao thông trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các dự án này được UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty quản lý, theo dõi, lập kế hoạch đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi các dự án hoàn thành.

**16b. Phải trả dài hạn khác**

Là khoản lãi phải trả cho Tổng Công ty Tổng Công ty Đầu tư Kinh doanh vốn Nhà Nước.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	2,890,522,907	2,939,000,000	-	-	-	5,829,522,907
Quỹ phúc lợi	1,384,246,085	2,939,000,000	-	1,175,314,824	-	3,147,931,261
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3,638,000,000	-	-	135,000,000	-	3,503,000,000
<b>Cộng</b>	<b>7,912,768,992</b>	<b>5,878,000,000</b>	<b>-</b>	<b>1,310,314,824</b>	<b>-</b>	<b>12,480,454,168</b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**18. Vốn chủ sở hữu****18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	161,652,720,000	5,609,600	-	4,732,426,586	-	59,188,608,530	225,579,364,716
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	5,105,890,882	-	-	5,105,890,882
Bản cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	161,652,720,000	-	-	-	-	-	161,652,720,000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	60,114,871,697	60,114,871,697
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(13,848,781,764)	(13,848,781,764)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(35,564,832,450)	(35,564,832,450)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>323,305,440,000</b>	<b>5,609,600</b>	<b>-</b>	<b>9,838,317,468</b>	<b>-</b>	<b>69,889,866,013</b>	<b>403,039,233,081</b>
Số dư đầu năm nay	323,305,440,000	5,609,600	-	9,838,317,468	-	69,889,866,013	403,039,233,081
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	98,064,500,000	-	-	-	-	-	98,064,500,000
Mua lại cổ phiếu để phát hành	-	-	(18,831,765,340)	-	-	-	(18,831,765,340)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	40,017,890,811	40,017,890,811
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(5,878,000,000)	(5,878,000,000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(22,632,615,040)	(22,632,615,040)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>421,369,940,000</b>	<b>5,609,600</b>	<b>(18,831,765,340)</b>	<b>9,838,317,468</b>	<b>-</b>	<b>81,397,141,784</b>	<b>493,779,243,512</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	-	-
Vốn góp của các cổ đông khác	421,369,940,000	323,305,440,000
<b>Cộng</b>	<b>421,369,940,000</b>	<b>323,305,440,000</b>

**18c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	323,305,440,000	161,652,720,000
+ Vốn góp tăng trong năm	98,064,500,000	161,652,720,000
+ Vốn góp giảm trong năm	18,831,765,340	-
+ Vốn góp cuối năm	402,538,174,660	323,305,440,000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	22,632,615,040	35,564,832,450

**18d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42,136,994	32,330,544
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42,136,994	32,330,544
- Cổ phiếu thường	42,136,994	32,330,544
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,214,300	-
- Cổ phiếu thường	2,214,300	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39,922,694	32,330,544
- Cổ phiếu thường	39,922,694	32,330,544
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

**18e. Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 01/NQ-ĐHDCĐ-NDN ngày 04/06/2016 như sau:

- Tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông (%) : 15%
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (đồng) : 5.878.000.000



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (đơn vị tính: VNĐ)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu xây lắp	2,911,561,255	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	69,049,985,230	19,223,792,361
<b>Cộng</b>	<b>71,961,546,485</b>	<b>19,223,792,361</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	2,280,876,440	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	27,040,362,013	4,803,600,592
<b>Cộng</b>	<b>29,321,238,453</b>	<b>4,803,600,592</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,278,043,201	1,414,613,367
Cổ tức, lợi nhuận được chia	246,534,712	1,313,056,829
Lãi đầu tư chứng khoán	1,243,536,723	1,575,607,089
<b>Cộng</b>	<b>3,768,114,636</b>	<b>4,303,277,285</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lãi vay	-	48,001,333
Lỗ đầu tư chứng khoán	5,213,925,924	2,701,127,363
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	18,056,458,565	6,929,945,167
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(3,627,697,157)	(2,235,576,345)
Phí lưu bán chứng khoán	-	85,671,698
Chi phí tài chính khác	51,000,000	409,889,214
<b>Cộng</b>	<b>19,693,687,332</b>	<b>7,939,058,430</b>

**5. Chi phí bán hàng**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	26,784,545	25,769,612
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13,861,152	570,226,300
<b>Cộng</b>	<b>40,645,697</b>	<b>595,995,912</b>

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	693,938,839	318,542,100
Chi phí đồ dùng văn phòng	52,790,139	13,174,545
Chi phí khấu hao TSCĐ	292,833,219	289,495,341
Thuế, phí lệ phí		432,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	132,446,817	139,870,094
Chi phí bằng tiền khác	252,524,183	68,321,254
<b>Cộng</b>	<b>1,424,533,197</b>	<b>829,835,334</b>

Tp. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2016



**LÊ VĂN TÂM**  
Người lập biểu



**MAI TRƯƠNG TÚ OANH**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
Tổng Giám đốc