

**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: 03/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 01 năm 2018

“V/v: Giải trình BCTC quý 4.2017”

**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 2017 được lập ngày 16/01/2018 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 2017 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với quý 4 năm 2016 như sau: (ĐVT: đồng)

STT	Chỉ Tiêu	Quý 4/2016	Quý 4/2017	Chênh lệch (tăng/giảm %)
1	Tổng doanh thu	100,967,397,705	71,961,546,485	140%
2	Lợi nhuận trước thuế	30,884,125,853	25,268,453,434	119%
3	Lợi nhuận sau thuế	30,370,904,702	17,069,054,383	122%

Lợi nhuận, doanh thu Quý 4/2017 tăng so với Quý 4/2016 là do:

- Doanh thu, lợi nhuận Q4.2017 tăng là do hoạt động xây lắp tốt hơn đồng thời hoạt động đầu tư tài chính có hiệu quả làm cho lợi nhuận tăng mạnh so với cùng kỳ. Cả năm 2017 công ty đạt được lợi nhuận hơn 85 tỷ đồng hoàn thành 237% so với kế hoạch năm 2017 đề ra.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: 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.

Nội nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV/2017

Từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

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

Từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

Công ty con

đăng ký doanh nghiệp số 0401736767 cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 02 năm 2016 thay đổi lần 1 vào ngày 09/05/2017

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 Lương Thanh Viên

2. 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 Kần, 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	Nguyễn Thị Kiều Giang	Thành viên	20/05/2017

Miễn nhiệm bà Tổng Thị Hà Phương làm thành viên Ban kiểm soát từ ngày 20/05/2017

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 Phú Đông Hà	Phó Tổng giám đốc	01/11/2016
Ông	Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng giám đốc	22/09/2016
Bà	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 7 ngày 04/02/2016, vốn điều lệ 421,369,940,000 đồng tương đương 42,136,994 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.
- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2017 là 421,369,940,000 đồng.
- Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2017: 39.636.994 Cổ phiếu

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017. 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;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công 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

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 01 năm 2018

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31/12/2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		557,587,667,774	423,641,554,136
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		28,659,575,189	22,752,229,542
1. Tiền	111		24,959,575,189	7,752,229,542
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,700,000,000	15,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		277,136,441,436	162,531,659,430
1. Chứng khoán kinh doanh	121		141,106,864,221	92,655,565,743
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(970,422,785)	(39,123,906,313)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		137,000,000,000	109,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79,205,580,945	102,113,329,934
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		39,707,243,883	95,750,599,499
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		9,442,799,982	1,458,551,930
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		30,055,537,080	4,904,178,505
IV. Hàng tồn kho	140		165,943,843,521	135,302,426,522
1. Hàng tồn kho	141		165,943,843,521	135,302,426,522
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6,642,226,683	941,908,708
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		7,799,079	875,560,621
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1,851,892,768	66,348,087
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4,649,534,336	
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		133,000,500	
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		152,011,580,678	187,903,639,775
II. Tài sản cố định	220		10,841,338,090	11,840,554,882
1. Tài sản cố định hữu hình	221		9,916,237,660	10,663,207,552
- Nguyên giá	222		14,734,073,676	14,734,073,676
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4,817,836,016)	(4,070,866,124)
3. Tài sản cố định vô hình	227		925,100,430	1,177,347,330
- Nguyên giá	228		1,105,625,930	1,307,346,830
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(180,525,500)	(129,999,500)
III. Bất động sản đầu tư	230		16,306,498,766	25,079,740,061
- Nguyên giá	231		16,306,498,766	25,947,423,266
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	(867,683,205)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		16,180,587,991	16,006,051,651
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16,180,587,991	16,006,051,651
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		108,340,224,156	134,603,824,947
1. Đầu tư vào công ty con	251		91,500,000,000	115,800,000,000
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		(1,273,227,173)	(1,309,626,382)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		342,931,675	373,468,234
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		342,931,675	373,468,234
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		709,599,248,452	611,545,193,911

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2017


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		168,724,317,084	117,707,034,400
I. Nợ ngắn hạn	310		154,210,608,776	110,651,507,914
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		47,682,530,209	49,168,374,568
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		35,982,051,113	27,498,602,215
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		20,847,432	3,954,142,335
4. Phải trả người lao động	314		100,312,325	264,202,501
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		67,945,792	4,168,768,516
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		40,906,038,595	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		14,046,114,416	13,116,963,611
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15,404,768,894	12,480,454,168
II. Nợ dài hạn	330		14,513,708,308	7,055,526,486
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		458,181,822	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		4,055,526,486	7,055,526,486
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		10,000,000,000	
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		540,874,931,368	493,838,159,511
I. Vốn chủ sở hữu	410		540,874,931,368	493,838,159,511
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		421,369,940,000	421,369,940,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		421,369,940,000	421,369,940,000
- 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		(21,258,785,340)	(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		130,919,849,640	81,456,057,783
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45,738,781,903	81,456,057,783
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		85,181,067,737	
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		709,599,248,452	611,545,193,911

Người lập



Lê Anh Thư

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 01 năm 2018



Tổng giám đốc

Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Quý 4.2017

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		100,967,397,705	71,961,546,485	199,138,533,480	235,932,627,957
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		100,967,397,705	71,961,546,485	199,138,533,480	235,932,627,957
4. Giá vốn hàng bán	11		96,287,910,024	29,321,238,453	148,024,840,140	145,117,371,407
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4,679,487,681	42,640,308,032	51,113,693,340	90,815,256,550
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		31,030,459,388	3,768,114,636	49,068,034,824	13,774,100,370
7. Chi phí tài chính	22		3,891,737,932	19,693,687,332	2,940,714,345	43,302,503,070
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-	-	323,082,027
8. Chi phí bán hàng	25		107,232,507	40,645,697	309,153,317	217,077,050
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,566,058,616	1,424,533,197	4,890,235,543	3,971,193,900
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		30,144,918,014	25,249,556,442	92,041,624,959	57,098,582,900
11. Thu nhập khác	31		781,343,285	31,914,065	784,109,914	135,458,952
12. Chi phí khác	32		42,135,446	13,017,073	90,263,279	362,797,136
13. Lợi nhuận khác	40		739,207,839	18,896,992	693,846,635	(227,338,184)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		30,884,125,853	25,268,453,434	92,735,471,594	56,871,244,716
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		513,221,151	8,199,399,051	7,554,403,857	16,853,353,906
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		30,370,904,702	17,069,054,383	85,181,067,737	40,017,890,810
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70			721	2,022	950

Đà Nẵng, ngày 16 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Anh Thư

Mai Trương Tú Oanh



Tổng Giám đốc

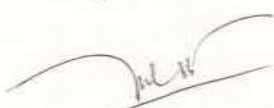
Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
NĂM 2017

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi Tiêu		Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		338,090,220,969	221,999,143,735
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(208,773,637,985)	(114,390,727,166)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,235,838,880)	(3,565,756,524)
4.	Tiền chi trả lãi vay	04		-	(323,082,027)
5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(15,858,162,860)	(10,393,053,297)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		209,185,806,049	75,301,784,019
7.	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(312,165,133,334)	(119,780,586,114)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD		20		7,243,253,959	48,847,722,626
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		(117,737,273)	(93,894,167)
2.	Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		(250,565,282,196)	(165,500,338,889)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		224,775,852,176	123,500,000,000
5.	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		(10,000,000,000)	(92,800,000,000)
6.	Tiền thu hồi vốn đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		13,620,000,000	-
7.	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		45,050,334,021	9,738,145,616
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		30		22,763,166,728	(125,156,087,440)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CS	31		-	98,063,400,000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(2,427,020,000)	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		10,000,000,000	49,000,000,000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		-	(55,331,000,000)
5.	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,672,055,040)	(22,659,492,250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40		(24,099,075,040)	69,072,907,750
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)		50		5,907,345,647	(7,235,457,064)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		60		22,752,229,542	13,490,925,612
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)		70		28,659,575,189	6,255,468,548

Người lập biểu



Lê Anh Thư

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017.

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.

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Công Nghệ Nước và Môi Trường NDN 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, thay đổi lần thứ 1 ngày 09 tháng 05 năm 2017, 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 31/12/2017, 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 31/12/2017, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại công ty con này là 10% và của công ty Cổ phần Công Nghệ Nước và Môi Trường NDN là 64%, tỉ lệ quyền biểu quyết 74% và tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ là 67.6%

Công ty liên kết

- Công ty Cổ phần Nước Sài Gòn – An Khê được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5901039114 cấp lần đầu vào ngày 08 tháng 06 năm 2016 của Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Kon Tum, thay đổi lần thứ 1 vào ngày 09 tháng 06 năm 2016, có trụ sở chính tại 08 đường Ngô Mây, phường An Tân, thị xã An Khê, tỉnh Gia Lai. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là đầu tư và cung cấp các dịch vụ có liên quan đến ngành nước sinh hoạt,... Tại ngày 31/12/2017, tỷ lệ góp vốn của Công ty tại công ty con này là 48,9%, tỉ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017 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 46 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 44 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo tài chính này là báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017.

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:

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dư 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 dư 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

mà Công ty đã chỉ 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 phân 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 hoá, 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

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:

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 ghi 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 cố 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	655,773,234	4,566,839,427
Tiền gửi ngân hàng	24,303,801,955	3,185,390,115
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	3,700,000,000	15,000,000,000
Cộng	28,659,575,189	22,752,229,542

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản 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 kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Cổ phiếu	141,106,864,227	169,724,655,120	970,422,785	92,655,565,743
Công ty CP ĐT TM BDS An Dương Tháo Điền (HAR)	-	-	-	53,555,889,680
Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam (VIIG)	-	48,600	-	10,401,478,560
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	-	-	-	6,962,716,800
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	35,520	-	846,300,000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG)	-	-	-	8,011,288,320
Công ty CP Xuất nhập khẩu Quảng Bình (QBS)	-	-	-	589,104,000
Công ty CP CMC (CVT)	-	-	-	720,750,000
Công ty CP CT Giao thông Vận tải Quảng Nam (QTC)	-	-	-	1,376,882,227
Công ty CP Sonadezi Long Thành (SZL)	-	-	-	9,041,832,685
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	-	-	-	230,825,720
Công ty CP Xây dựng số 7 (VC7)	5,459,386,809	6,816,150,000	-	2,740,271,750
Công ty Cổ phần Chiêu xạ An Phú (APC)	693,448,614	471,200,000	222,248,614	14,297,353,910
Công ty CP Cơ khí Xăng Dầu (PMS)	2,155,681,679	2,043,621,000	112,060,679	270,164,640
Công ty CP giống cây trồng Trung Ương (NSC)	54,004,143,864	68,380,810,000	-	-
Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận (PNJ)	2,068,998,848	1,597,500,000	471,498,848	-
Công ty CP Siam Brothers Việt Nam (SBV)	5,282,411,750	5,602,500,000	-	-
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	399,859,391	391,000,000	8,859,391	-
Công ty cổ phần Long Hậu (LHG)	5,321,475,253	5,165,720,000	155,755,253	-
Công ty CP Bóng đèn phích nước Rạng Đông (RAL)	52,005,504,906	56,865,520,000	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội	13,715,953,113	22,390,550,000	-	-
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC)	-	-	-	-
Tổng cộng	141,106,864,227	169,724,655,120	970,422,785	92,655,565,743
Dự phòng				
				39,123,906,313
				13,957,014,384
				15,960,632,691
				859,054,200
				6,700,383,051
				410,262,805
				656,132,227
				237,582,685
				17,525,720
				289,153,910
				36,164,640
				53,555,889,680
				53,555,889,680
				39,123,906,313

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

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 31/12/2017 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	39,123,906,313	12,921,693,918
Trích lập dự phòng	3,838,280,317	15,226,157,568
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(41,991,763,845)	(3,452,706,581)
Giảm khác	-	-
Số cuối kỳ	<u>970,422,785</u>	<u>24,695,144,905</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn	137,000,000,000	109,000,000,000
Các khoản đầu tư khác		
Dài hạn	<u>137,000,000,000</u>	<u>109,000,000,000</u>
Cộng		

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
		<u>175,953,000</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	175,953,000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<u>39,707,243,883</u>	<u>95,574,646,499</u>
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	28,832,624,870	71,490,771,864
+ Dự án DaNang Plaza	26,204,990,000	20,604,411,388
+ Các khách hàng khác	2,627,634,870	50,886,360,476
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	10,421,555,927	23,999,157,127
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	5,323,798,600	19,030,637,999
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	3,257,173,101	4,692,494,226
+ Công ty CP nước Sài Gòn - An Khê	1,840,584,226	276,024,902
- Các khách hàng khác	453,063,086	84,717,508
Cộng	<u><u>39,707,243,883</u></u>	<u><u>95,750,599,499</u></u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<u>7,040,725,959</u>	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6,640,725,959	-
- Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	400,000,000	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<u>2,402,074,023</u>	<u>1,458,551,930</u>
- Công ty TNHH Giải pháp công nghệ Danatel	107,488,000	-
- Công Ty TNHH Hưng Thịnh	164,436,645	-
- Công ty CP Kiến trúc Roxan	-	300,000,000
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1,473,798,056	-
- Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Miền Trung	-	48,000,000
- Công ty CP Đầu tư và Công nghệ xây dựng IBST	-	165,000,000
- Các đối tượng người bán khác	656,351,322	945,551,930
Cộng	<u><u>9,442,799,982</u></u>	<u><u>1,458,551,930</u></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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	25,297,640,000	-	3,006,201,195	-
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	879,640,000	-	-	-
Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	24,418,000,000	-	3,006,201,195	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	4,364,168,080	-	1,653,986,027	-
- Hợp tác đầu tư đường vành đai 4 - vùng Hà Nội	-	-	300,000,000	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	834,072,285	-	165,154,476	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	1,902,812,445	-	404,513,889	-
- Các đối tượng phải thu khác	1,627,283,350	-	784,317,662	-
Tạm ứng CBCNV	393,729,000	-	243,991,283	-
Cộng	30,055,537,080	-	4,904,178,505	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221,327,870	-	244,164,234	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	165,722,515,651	-	135,058,262,288	-
Cộng	165,943,843,521	-	135,302,426,522	-

Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh tại ngày 31/12/2017:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	165,633,557,204	135,058,262,288
- Khu phức hợp Monarchy - Block A, Tp. Đà Nẵng	29,781,828,346	45,577,556,380
- Khu phức hợp Monarchy - Block B, Tp. Đà Nẵng	117,118,492,602	70,334,976,876
- Dự án Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng	4,721,470,476	6,777,116,897
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	5,937,838,028	8,607,092,721
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	3,024,564,231	-
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	5,049,363,521	3,761,519,414
- KDC Bắc Phan Bá Phiến	-	-
- KDC Hòa Phát 3 mở rộng, Tp. Đà Nẵng	88,958,447	-
Chi phí xây lắp	165,722,515,651	135,058,262,288
Cộng		

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

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.tiền vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	7,956,959,670	2,418,450,447	4,035,400,000	323,263,559	14,734,073,676
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Đ/ur XD/CB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>7,956,959,670</u>	<u>2,418,450,447</u>	<u>4,035,400,000</u>	<u>323,263,559</u>	<u>14,734,073,676</u>
Trong đó:					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2,378,395,902	-	287,863,559	2,666,259,461
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	716,126,373	2,388,409,536	672,566,658	293,763,557	4,070,866,124
Khấu hao trong kỳ	318,278,388	13,351,512	403,539,996	11,799,996	746,969,892
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>1,034,404,761</u>	<u>2,489,705,698</u>	<u>1,076,106,656</u>	<u>217,618,903</u>	<u>4,817,836,016</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7,240,833,297	30,040,911	3,362,833,342	29,500,002	10,663,207,552
Số cuối kỳ	<u>6,922,554,909</u>	<u>16,689,399</u>	<u>2,959,293,344</u>	<u>17,700,006</u>	<u>9,916,237,660</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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá	1,004,716,830	302,630,000	1,307,346,830
Số đầu năm	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	1,004,716,830	302,630,000	1,307,346,830
Trong đó:			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50,000,000	50,000,000
- Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn		129,999,500	129,999,500
Số đầu năm	-	50,526,000	50,526,000
Khấu hao trong kỳ	201,720,900	-	201,720,900
Thanh lý, nhượng bán	201,720,900	180,525,500	382,246,400
Số cuối kỳ	201,720,900	180,525,500	382,246,400
Giá trị còn lại	1,004,716,830	172,630,500	1,177,347,330
Số đầu năm	802,995,930	122,104,500	925,100,430
Số cuối kỳ	802,995,930	122,104,500	925,100,430

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2017 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
Cộng	802,995,930	-	802,995,930

9. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tôn 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
Cộng	16,306,498,766	-	16,306,498,766

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ DÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

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 TSCD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định					212,647,793
Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách	155,848,726	56,799,067	-	-	15,967,940,198
Sửa chữa lớn tài sản cố định	15,850,202,925	117,737,273	-	-	15,787,374,977
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15,787,374,977	-	-	-	42,827,948
- Nhà máy nước Đồng Nam Quảng Trị	42,827,948	117,737,273	-	-	137,737,273
- Dự án Đầm rừng Hòa Nhơn	20,000,000	117,737,273	-	-	16,180,587,991
Cộng	16,006,051,651	117,737,273	-	-	16,180,587,991

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	3,839,262,202	8,285,403,273
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	20,525,449,150	5,815,652,791
- Công Ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	20,260,139,347	
- Cty TNHH MTV XD và TM Đak Pơ	216,521,133	
- Công Ty TNHH MTV Nguyễn Hoàng Phúc	539,864,377	
- Công Ty TNHH Tư Vấn Phát Triển Điện EDC	289,645,059	
- Người bán khác	2,011,648,941	14,746,289,799
Cộng	47,682,530,209	49,168,374,570

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Khách hàng trả trước mua căn hộ Khu phức hợp Monarchy Block A	359,230,556	22,916,574,426
- Công ty cổ phần đầu tư Phương Trang	34,930,781,506	
- Các khách hàng khác	692,039,051	4,582,027,789
Cộng	35,982,051,113	27,498,602,215

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	171,856,646	-	10,592,513	69,552,429
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,753,132,221	-	-	4,550,626,782
Thuế thu nhập cá nhân	28,461,468	-	9,562,919	-
Thuế nhà đất	-	-	-	29,355,125
Các loại thuế khác	692,000	-	692,000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-
Cộng	3,954,142,335	-	20,847,432	4,649,534,336

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:

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

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	100,312,325	264,202,501
Cộng	100,312,325	264,202,501

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 67,945,792 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	19,131,510	50,501,998
Bảo hiểm xã hội		42,765,806
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	-
Phải trả các đối tượng khác		12,442,270,862
- Phí bảo trì 06 Nguyễn Du	1,958,245,810	2,274,266,833
- Phí bảo trì CC Monarchy A	3,330,170,520	350,103,455
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	576,337,263	1,943,247,621
- Phải trả các đối tượng tại Sân giao dịch bất động sản	6,795,901,271	7,404,718,356
- Doanh thu chưa thực hiện	40,906,038,595	
- Cổ tức phải trả	171,837,100	134,296,940
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ Thuật Việt	-	335,635,657
- Phải trả các đối tượng khác	1,194,490,942	
Cộng	54,952,153,011	12,535,538,666

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.

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	5,829,522,907	2,003,840,340	-	-	-	7,833,363,247
Quỹ phúc lợi	3,147,931,261	2,003,840,340	-	1,083,365,954	-	4,068,405,647
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3,503,000,000	-	-	-	-	3,503,000,000
Cộng	12,480,454,168	4,007,680,680	-	1,083,365,954	-	15,404,768,894

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ DÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	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	323,305,440,000	5,609,600	-	9,838,317,468	-	69,889,866,013	403,039,233,081
Bán cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	98,064,500,000	-	-	-	-	-	98,064,500,000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(18,831,765,340)	-	-	-	(18,831,765,340)
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	40,076,806,810	40,076,806,810
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)
Số dư cuối năm trước	421,369,940,000	5,609,600	- 18,831,765,340	9,838,317,468	-	81,456,057,783	493,838,159,511
Số dư đầu năm nay	421,369,940,000	5,609,600	(18,831,765,340)	9,838,317,468	-	81,456,057,783	493,838,159,511
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(2,427,020,000)	-	-	-	(2,427,020,000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	85,181,067,737	85,181,067,737
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(4,007,680,680)	(4,007,680,680)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(31,709,595,200)	(31,709,595,200)
Số dư cuối năm nay	421,369,940,000	5,609,600	- 21,258,785,340	9,838,317,468	-	130,599,248,452	540,874,931,368

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 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	95,446,293,479	2,911,561,255
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5,521,104,226	69,049,985,230
Cộng	100,967,397,705	71,961,546,485

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	94,417,917,420	2,280,876,440
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1,869,992,604	27,040,362,013
Cộng	96,287,910,024	29,321,238,453

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,040,841,680	2,278,043,201
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3,382,442,844	246,534,713
Lãi từ đầu tư CK, Cổ tức được chia	25,607,174,864	1,243,536,723
Cộng	31,030,459,388	3,768,114,636

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lãi vay	4,621,725,742	5,213,925,924
Lỗ đầu tư chứng khoán	1,098,574,171	18,056,458,565
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	780,000	51,000,000
Chi phí tài chính khác	(2,033,664,847)	(3,627,697,157)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	204,322,866	
Phí lưu ký chứng khoán	3,891,737,932	19,693,687,332
Cộng		

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	17,286,000	26,784,545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89,946,507	13,861,152
Chi phí khác		
Cộng	107,232,507	40,645,697

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 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	831,931,709	693,938,839
Chi phí đồ dùng văn phòng	12,196,333	52,790,139
Chi phí khấu hao TSCĐ	199,373,973	292,833,219
Thuế, phí lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	294,822,494	132,446,817
Chi phí bằng tiền khác	227,734,107	252,524,183
Cộng	1,566,058,616	1,424,533,197

Tp. Đà Nẵng, ngày 16 tháng 01 năm 2018



LÊ ANH THU
 Người lập biểu



MAI TRƯƠNG TÚ OANH
 Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG
 Tổng Giám đốc