

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: M77CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 10 năm 2018

"V/v: Điều chỉnh số lũy kế Quý 3.2018"

**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, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0511.3872213 Fax: 0511.3872213

Vào ngày 20/10/2018 chúng tôi có gửi BCTC hợp nhất Q3.2018 thực hiện công bố thông tin. Tuy nhiên, trong quá trình nhập liệu dẫn đến sai sót số liệu lũy kế tại chỉ tiêu số 21. Doanh thu tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dẫn đến số lũy kế tại chỉ tiêu 60. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp bị sai. Nên chúng tôi xin được gửi lại Báo cáo tài chính, chi tiết các chỉ tiêu đính chính như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế đến cuối Quý 3.2018		Lý do chênh lệch
			Số liệu điều chỉnh	Số liệu đã công bố	
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	86,973,856,873	37,300,347,048	Chưa cộng số 6 tháng đầu năm 2018 vào chỉ tiêu doanh thu hoạt động tài chính
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		99,157,062,865	49,483,553,040	
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		99,835,535,190	50,162,025,365	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		82,967,630,796	33,294,120,971	

Tất cả các chỉ tiêu còn lại đều không thay đổi

Bảng công văn này, Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng kính giải trình và xin được nộp BCTC hợp nhất Quý 3.2018.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT-NDN

NGƯỜI THỰC HIỆN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN



Luong Thanh Viên

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

## *Quý III/2018*

*Từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018*

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018.

### 1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng 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, 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 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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.

Vốn điều lệ tính đến ngày 30/09/2018: 479.323.980.000 đồng

#### Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 03 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

#### Công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	-	82,8%	-	92,0%
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	-	90,0%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	10,0%	80,1%	10,0%	89,0%

#### Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 872 213
- Fax : (+84) 0236 – 3 872 213
- Website : www.ndn.com.vn



## 2. Ngành nghề kinh doanh

- 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;
- Sàn 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,...

## 3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### 3.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn 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	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015	
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016	

### 3.2 Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015	
Ông Trần Việt Em	Thành viên	10/02/2015	
Bà Nguyễn Thị Kiều Giảng	Thành viên	20/05/2017	

### 3.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bỏ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	28/04/2016	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2013	
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2016	15/06/2018
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc	01/11/2016	31/07/2018
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017	



**4. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc

**5. Đánh giá tình hình hoạt động**

Kết quả hoạt động hợp nhất và tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**7. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**8. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018 phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)  
Cho kỳ kế toán 6 tháng, từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

---



**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 18 tháng 10 năm 2018



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 30/09/2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30/09/2018

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1,231,883,795,977</b>	<b>672,711,194,059</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>106,693,270,808</b>	<b>34,520,193,154</b>
111	1. Tiền		100,723,270,808	26,800,617,542
112	2. Các khoản tương đương tiền		5,970,000,000	7,719,575,612
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	<b>683,683,603,828</b>	<b>342,897,367,744</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	76,616,554,496	159,467,918,029
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(104,988,878)	(970,550,285)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	607,172,038,210	184,400,000,000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	V.3	<b>145,109,503,574</b>	<b>112,671,150,168</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.4	28,672,945,869	63,398,565,825
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	47,865,660,152	20,324,738,482
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	68,570,897,553	28,947,845,861
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	V.6	<b>289,199,689,289</b>	<b>174,812,786,349</b>
141	1. Hàng tồn kho		-	-
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		7,197,728,478	7,809,696,644
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	V.7a	<b>276,648,779</b>	<b>52,716,184</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		6,892,494,498	3,646,932,937
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		28,585,201	4,110,047,523
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	217,263,228,155	102,740,054,720
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>48,353,333,220</b>	<b>36,557,703,991</b>
220	<b>II. Tài sản cố định</b>	V.8	<b>47,756,152,508</b>	<b>10,412,338,723</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		50,522,946,373	15,312,055,494
222	- Nguyên giá		(2,766,793,865)	(4,899,716,771)
223	- Giá trị hao mòn lũy kế	V.9	597,180,712	26,145,365,268
227	2. Tài sản cố định vô hình		845,437,271	26,340,598,930
228	- Nguyên giá		(248,256,559)	(195,233,662)
229	- Giá trị hao mòn lũy kế	V.10	44,634,813,709	16,306,498,766
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>45,167,257,955</b>	<b>16,306,498,766</b>
231	- Nguyên giá		(532,444,246)	-
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		16,506,267,043	30,318,721,965
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>16,506,267,043</b>	<b>-</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	30,318,721,965
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	62,173,852,330	18,890,591,329
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	V.2c	-	-
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	12,173,852,330	18,890,591,329
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	-	-
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		50,000,000,000	-
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		45,594,961,853	666,538,669
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	V.7b	<b>45,594,961,853</b>	<b>341,509,054</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	325,029,615
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1,449,147,024,132</b>	<b>775,451,248,779</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 30/09/2018

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>836,443,292,735</b>	<b>215,200,247,073</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>807,296,433,690</b>	<b>184,193,580,765</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	29,384,753,957	46,382,661,179
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	689,900,950,990	43,704,761,210
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2,445,891,518	2,571,130,066
314	4. Phải trả người lao động	V.15	998,320,995	643,449,092
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	22,305,768,105	67,945,792
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.17a	3,206,143,836	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.18a	32,908,619,779	65,329,408,254
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	9,997,796,937
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	26,145,984,510	15,496,428,235
323	13. Quỹ bình ổn giá		-	-
324	14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>29,146,859,045</b>	<b>31,006,666,308</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	684,545,460	458,181,822
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	1,623,119,861	4,055,526,486
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	26,442,958,000	26,492,958,000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		396,235,724	-
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>612,703,731,397</b>	<b>560,251,001,706</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>612,703,731,397</b>	<b>560,251,001,706</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	479,323,980,000	421,369,940,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		479,323,980,000	421,369,940,000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	V.21	5,609,600	5,609,600
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)	V.21	(39,015,220,100)	(21,258,785,340)
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	6. Quỹ đầu tư phát triển	V.21	9,838,317,468	9,838,317,468
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	145,347,151,423	133,196,552,932
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		62,778,766,835	45,657,993,631
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		82,568,384,588	87,538,559,301
422	9. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.21	17,203,893,006	17,099,367,046
430	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1,449,147,024,132</b>	<b>775,451,248,779</b>

Người lập biểu

LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng

MAI TRƯƠNG TÚ OANH



Đà Nẵng, ngày 18 tháng 10 năm 2018

Trưởng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

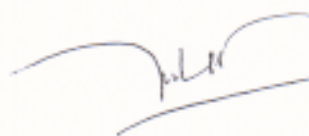
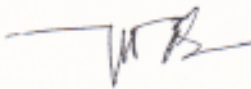
ĐVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế đến cuối kỳ này		
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1		3	4	5	6	7	
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	17,595,102,612	55,601,130,415	161,697,091,551	125,542,275,354	
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-	
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		17,595,102,612	55,601,130,415	161,697,091,551	125,542,275,354	
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	14,592,078,133	26,817,830,468	120,003,725,458	76,386,033,294	
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,003,024,479	28,783,299,947	41,693,366,093	49,156,242,060	
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	37,300,347,040	4,535,470,120	86,973,856,873	17,420,992,130	
22	Chi phí tài chính	VI.4	(5,442,059,685)	2,630,878,312	24,778,393,285	625,834,005	
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		-	193,253,942	-	451,661,112	
24	Phản lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	-	(107,156,963)	
25	Chi phí bán hàng	VI.5	92,727,896	58,902,810	318,266,572	201,920,810	
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	1,825,549,243	926,431,177	4,413,500,244	4,260,233,774	
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		43,827,154,065	29,702,557,768	99,157,062,865	61,382,088,638	
31	Thu nhập khác		489,318,181	500,000	729,581,160	2,766,929	
32	Chi phí khác	VI.7	14,255,776	10,756,452	51,108,835	61,115,600	
40	Lợi nhuận khác		475,062,405	(10,256,452)	678,472,325	(58,348,671)	
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44,302,216,470	29,692,301,316	99,835,535,190	61,323,739,967	
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	8,945,628,609	4,026,188,894	16,478,651,604	8,112,140,026	
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		239,750,358	-	389,252,790	46,243,041	
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		35,116,837,503	25,666,112,422	82,967,630,796	53,165,356,900	
61	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		34,662,600,978	25,512,939,626	82,568,384,588	52,691,760,070	
62	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		454,236,525	153,172,796	399,246,208	473,596,831	
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8		723	545	1,723	1,262
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9		723	545	1,723	1,262

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 10 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

LÊ ANH THU

MAI TRƯƠNG TÚ OANH



NGUYỄN QUANG TRUNG



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý 3.2018

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Mã số	Chi Tiêu	TM	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác		1,313,428,981,313	534,106,843,641
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ		(772,877,627,770)	(486,010,706,405)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(6,352,028,836)	(3,334,220,599)
04	Tiền chi trả lãi vay		(1,088,314,919)	-
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(13,375,949,972)	(15,858,162,860)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		295,345,060,822	28,383,710,360
07	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(315,825,856,423)	(39,213,276,182)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>		<b>499,254,264,216</b>	<b>18,074,187,955</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	(117,737,273)
22	Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác		-	19,256,333,466
23	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác		(705,880,000,000)	(193,235,852,176)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		245,998,047,672	165,235,852,176
25	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác		(8,588,843,200)	(10,000,000,000)
26	Tiền thu hồi vốn đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5,968,442,199	13,620,000,000
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia		67,915,398,463	17,193,212,151
30	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(394,586,954,866)</b>	<b>11,951,808,344</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH		-	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(17,756,434,760)	(2,427,020,000)
33	Tiền thu từ đi vay		33,512,391,867	10,000,000,000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(43,560,188,804)	-
35	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4,690,000,000)	(31,672,055,040)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(32,494,231,697)</b>	<b>(24,099,075,040)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>		<b>72,173,077,653</b>	<b>5,926,921,259</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>34,520,193,154</b>	<b>22,752,229,542</b>
61	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>		<b>106,693,270,808</b>	<b>28,679,150,801</b>

Người lập biểu

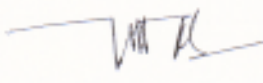
Kế toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 18 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Lê Anh Thư



Mai Trương Tú Oanh




Nguyễn Quang Trung



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

**Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018**

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

### **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 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 07/08/2018.

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;
- Sàn 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 năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến tích cực cùng với việc tập trung nghiên cứu đầu tư vào các cổ phiếu có khả năng sinh lợi cao làm cho lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán tăng mạnh.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện nào khác 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 năm.

**6. Cấu trúc Công ty**

*Công ty con*

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	
						Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	82,8%	-	92% (*)
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	90,0%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	90,1%	10,0%	89,0%

(\*) Vào ngày 30/09/2018, Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới là công ty con của Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN với tỷ lệ sở hữu là 92%.

*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	Trần Hưng Đạo, Q.Sơn Trà, Tp.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 năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2018 so sánh được với số liệu tương ứng cùng kỳ năm trước.

**8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 32 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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018.

### **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.

Theo đó, bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính tại ngày 30/09/2018 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

### **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.

### **3. Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.**

## **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.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính tổng hợp toàn Công ty.

### **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.

---



## **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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

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

---

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi 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 niên độ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc niên độ 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 niên độ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ 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

---

**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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

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

---

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.

**Công ty liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**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 năm tài chính 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 năm tài chính 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.

- 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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 24 tháng.

### **Chi phí môi giới bất động sản**

Chi phí môi giới bất động sản khi phát sinh sẽ hạch toán vào chi phí hoạt động bất động sản được xác định tiêu thụ trong năm.

## 7. 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 phân 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.

## 8. 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 năm.

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 năm.

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:

---



**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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06

**9. 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 năm.

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.

**10. 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 năm 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 năm.

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.

#### **11. 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.

#### **12. 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.

#### **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.

##### **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 được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

##### ***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 tư vấn thiết kế, môi giới bất động sản***

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 năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. 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 năm tài chính.
- 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 là công trình do Công ty là chủ đầu tư***

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 bán 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 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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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 năm tài chính.
- 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.

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, doanh thu được ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức.
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản.
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.



**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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

**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 tặng 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 tổng giá vốn của hàng hóa, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của thành phẩm 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.

Giá vốn của hoạt động bất động sản đầu tư gồm có chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê bất động sản theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐSĐT...

**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; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái ....

**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 năm, 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 năm tài chính 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 thúc năm tài chính 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 năm tài chính. 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 mỗi 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: VND)**

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	300,509,325	780,509,923
Tiền gửi ngân hàng	100,422,761,484	26,020,107,619
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	5,970,000,000	7,719,575,612
<b>Cộng</b>	<b><u>106,693,270,809</u></b>	<b><u>34,520,193,154</u></b>

**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:

**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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính***2a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	73,731,225,121	7,742,103	141,106,864,227	970,422,785
Công ty Cổ phần Chiếu xạ An Phú (APC)	-	-	5,459,386,809	-
Công ty CP Cơ khí Xăng Dầu (PMS)	-	-	693,448,614	222,248,614
Công ty CP giống cây trồng Trung Ương (NSC)	-	-	2,155,681,679	112,060,679
Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận (PNJ)	-	-	62,365,282,779	-
Công ty CP Siam Brothers Việt Nam (SBV)	-	-	2,068,998,848	471,498,848
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	-	-	5,282,411,750	-
Công ty cổ phần Long Hậu (L.HG)	-	-	399,859,391	8,859,391
Công ty CP Bóng đèn phích nước Rạng Đông (RAL)	-	-	5,321,475,253	155,755,253
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	2,885,453,278	97,265,878	61,920,292,299	-
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC)	18,036,724,778	-	13,715,953,113	-
Tổng công ty hàng không Việt Nam (HVN)	2,485,723,000	7,723,000	-	-
Cty CP sữa Việt Nam (VNM)	45,830,602,940	-	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	2,520,775,500	-	-	-
Công ty Cổ phần FPT (FPT)	4,857,275,000	-	-	-
<b>Trái phiếu</b>	-	-	-	-
<b>Các khoản đầu tư khác</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	76,616,554,496	104,988,878	159,467,918,035	970,422,785



**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 gia đoạn từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2018 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).

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi có kì hạn	607,172,038,210	184,400,000,000
<b>Cộng</b>	<b>607,172,038,210</b>	<b>184,400,000,000</b>

**2c. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Giá gốc	Giá gốc
<b>Đầu tư dài hạn khác (*)</b>	<b>12,173,852,330</b>	<b>18,113,451,329</b>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	5,646,511,932	11,598,000,000
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6,527,340,398	6,515,451,329
Dự phòng đầu tư dài hạn		
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	50,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>62,173,852,330</b>	<b>18,890,591,329</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>195,000,000</b>	
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	195,000,000	
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>28,477,945,869</b>	
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	2,133,316,663	30,727,614,785
+ <i>Võ Phi Hải</i>		
+ Các khách hàng khác	2,133,316,663	30,727,614,785
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	22,718,335,484	10,521,094,213
+ <i>Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI</i>	3,406,925,359	3,257,173,101
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	621,782,328	5,323,798,600
+ Công ty CP xây dựng công trình thủy Hà Nội	273,138,181	
+ Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	247,841,718	
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	6,984,630,353	
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	11,184,017,545	20,840,031,906
- Phải thu phí vận hành các tòa nhà	2,279,001,146	1,509,093,717
+ <i>CC Lapaz</i>	790,383,855	
+ <i>CC DaNang Plaza</i>	1,110,402,116	
+ <i>CC Monarchy A</i>	378,215,175	
- Các khách hàng khác	1,347,292,576	2,433,824,864
<b>Cộng</b>	<b>28,672,945,869</b>	<b>58,957,738,373</b>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>5,400,000,000</b>	<b>7,040,725,959</b>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	6,640,725,959
- Công ty CP Công nghệ nước và môi trường NDN	5,400,000,000	400,000,000
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>46,211,564,225</b>	<b>2,374,074,023</b>
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	-	1,473,798,056
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	39,589,784,850	
- Công ty TNHH MTV Toàn Thành	5,567,720,000	
- Các đối tượng người bán khác	1,054,059,375	900,275,967
<b>Cộng</b>	<b>51,611,564,225</b>	<b>9,414,799,982</b>
<b>5. Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>284,876,627,884</b>	<b>135,058,262,288</b>
<b>Thành phẩm BDS</b>		
- Khu phức hợp Monarchy - Block A	3,518,647,136	45,577,556,380
- Khu dân cư An Trung 2 (Trần Hưng Đạo - Tp.Đà Nẵng)	4,721,470,476	6,777,116,897
- Chung cư Lapaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	-	8,607,092,721
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	3,154,962,622	-
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	5,173,536,453	3,761,519,414
<b>Chi phí sản xuất dở dang</b>		
- Khu phức hợp Monarchy - Block B	268,308,011,197	70,334,976,876
<b>Chi phí xây lắp</b>	<b>4,090,369,899</b>	<b>-</b>
<b>Công cụ dụng cụ</b>	<b>232,691,506</b>	<b>221,327,870</b>
<b>Cộng</b>	<b>289,199,689,289</b>	<b>135,279,590,158</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 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

**6. 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 dư đầu năm này	421,369,940,000	5,609,600	(21,258,785,340)	9,838,317,468	-	131,805,806,836	541,760,888,564
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(17,756,434,760)	-	-	0	-17,756,434,760
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	82,568,384,588	82,568,384,588
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(11,073,000,000)	-11,073,000,000
Lợi ích CEKKS	-	-	-	-	-	17,203,893,006	17,203,893,006
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	57,954,040,000	-	-	-	-	(57,954,040,000)	0
<b>Số dư cuối năm này</b>	<b>479,323,980,000</b>	<b>5,609,600</b>	<b>(39,015,220,100)</b>	<b>9,838,317,468</b>	<b>-</b>	<b>162,551,044,430</b>	<b>612,703,731,398</b>

**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 nay	Kỳ trước
Doanh thu xây lắp	8,159,403,661	2,307,359,633
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,183,278,794	6,445,877,818
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7,252,420,157	46,847,892,964
<b>Cộng</b>	<b>17,595,102,612</b>	<b>55,601,130,415</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Kỳ nay	Kỳ trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	7,787,808,747	1,234,637,653
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,407,286,556	159,711,904
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	5,396,982,830	25,423,480,911
<b>Cộng</b>	<b>14,592,078,133</b>	<b>26,817,830,468</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ nay	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8,691,044,619	3,174,184,043
Đ thu tài chính khác	4,487,548,945	
Cổ tức được chia	998,878,000	
Lãi đầu tư chứng khoán	23,122,875,476	1,361,286,077
<b>Cộng</b>	<b>37,300,347,040</b>	<b>4,535,470,120</b>


**4. Chi phí tài chính**

	Kỳ nay	Kỳ trước
Tiền lãi vay	845,253,605	-
Lỗ đầu tư chứng khoán	14,109,551,479	1,015,903,594
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	104,988,878	2,449,167,403
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	(834,192,685)
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(20,913,259,732)	
Phí lưu bán chứng khoán	411,406,086	
<b>Cộng</b>	<b>(5,442,059,685)</b>	<b>2,630,878,312</b>

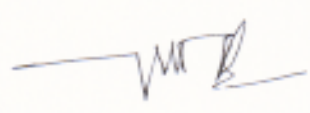


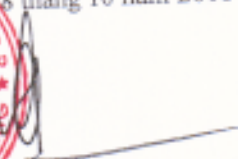
	Kỳ nay	Kỳ trước
<b>5. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí cho nhân viên	15,351,000	16,899,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77,376,896	42,003,810
Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>92,727,896</b>	<b>58,902,810</b>
<b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	1,072,507,139	495,744,367
Chi phí đồ dùng văn phòng	84,907,100	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	215,714,568	199,373,973
Thuế, phí lệ phí	3,599,926	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	278,717,562	126,358,582
Chi phí bằng tiền khác	170,102,948	104,954,255
<b>Cộng</b>	<b>1,825,549,243</b>	<b>926,431,177</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	312,045,455	500,000
Thanh lý TSCĐ	177,272,726	-
<b>Cộng</b>	<b>489,318,181</b>	<b>500,000</b>
<b>8. Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	14,255,776	10,756,452
Chi phí thanh lý TSCĐ	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14,255,776</b>	<b>10,756,452</b>

TP. Đà Nẵng, ngày 18 tháng 10 năm 2018



  
**LÊ ANH THU**  
 Người lập biểu

  
**MAI TRƯƠNG TÚ OANH**  
 Kế toán trưởng

  
**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
 Tổng Giám đốc