

**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: 167/CV-NDN

Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2016

"V/v: Giải trình BCTC hợp nhất quý 3.2016"

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

1. Tên công ty: Công ty cổ phần đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDN
3. Địa chỉ trụ sở chính: 38 Nguyễn Chí Thanh, P.Thạch Thang, Q.Hải Châu, TP.Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0511.3872213 Fax: 0511.3872213
5. Người công bố thông tin: Ông Lương Thanh Viên, chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính quý 3 năm 2016 được lập ngày 19/10/2016 bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

6.2. Nội dung giải trình: chênh lệch >10% LNST so với cùng kỳ năm ngoái

Tình hình sản xuất kinh doanh quý 3 năm 2016 của NDN có sự biến động về doanh thu và lợi nhuận so với quý 3 năm 2015 như sau: (ĐVT: đồng)

| STT | Chỉ Tiêu             | Quý 3/2016     | Quý 3/2015     | Chênh lệch<br>(tăng/giảm %) |
|-----|----------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| 1   | Tổng doanh thu       | 68,390,681,637 | 61,118,530,098 | 12%                         |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế | 15,193,793,253 | 29,097,092,094 | -48%                        |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế   | 11,464,986,613 | 21,868,189,656 | -48%                        |

Lợi nhuận Quý 3/2016 giảm so với Quý 3/2015 là do:

- Lợi nhuận Q3.2016 tại công ty mẹ giảm so với cùng kỳ năm ngoái nguyên nhân là do biên lợi nhuận quý 3 năm 2016 tại công ty mẹ thấp hơn biên lợi nhuận năm 2015

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

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**Nội hàm:**

- Nhtưtrên
- Lưu VT-NDN

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



Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3/2016

*Thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016*

*Đà Nẵng, Tháng 4 năm 2016*

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

### 1. Thông tin chung về công ty:

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

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

- 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.

#### 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, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố 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.Phước Ninh - Q.Hải Châu - Tp.Đà Nẵng

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

#### Công ty con

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

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





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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

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

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Huy Tâm

**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 - P. Thạch Thang - Q. Hải Châu - Tp. 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 hợp nhất 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 hợp nhất này gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

| Họ và tên              | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm |
|------------------------|------------|---------------|
| Ông Nguyễn Quang Trung | Chủ tịch   | 10/2/2015     |
| Ông Lương Thanh Viên   | Thành viên | 10/2/2015     |
| Ông Bùi Lê Duy         | Thành viên | 10/2/2015     |
| Ông Mai Thị Thi        | Thành viên | 4/6/2016      |

10/10/2016



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

| TÀI SẢN     |                                                  | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2016             | 01/01/2016             |
|-------------|--------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>521,059,514,113</b> | <b>353,305,462,581</b> |
|             | (100 = 110+120+130+140+150)                      |            |             |                        |                        |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |             | <b>23,432,764,145</b>  | <b>13,905,503,409</b>  |
| 1.          | Tiền                                             | 111        |             | 23,432,764,145         | 2,205,503,409          |
| 2.          | Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | 11,700,000,000         |
| <b>II.</b>  | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                 | <b>120</b> |             | <b>278,777,749,789</b> | <b>161,119,253,645</b> |
| 1.          | Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 87,172,555,805         | 92,040,947,563         |
| 2.          | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)     | 122        |             | (24,695,144,905)       | (12,921,693,918)       |
| 3.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | 216,300,338,889        | 82,000,000,000         |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>               | <b>130</b> |             | <b>95,164,811,030</b>  | <b>55,254,153,074</b>  |
| 1.          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        |             | 78,098,438,576         | 52,018,438,248         |
| 2.          | Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | 11,235,342,891         | 530,660,385            |
| 3.          | Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4.          | Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5.          | Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6.          | Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        |             | 5,831,029,563          | 2,705,054,441          |
| 7.          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)           | 137        |             | -                      | -                      |
| 8.          | Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                              | <b>140</b> |             | <b>121,473,059,355</b> | <b>121,906,817,890</b> |
| 1.          | Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 121,473,059,355        | 121,906,817,890        |
| 2.          | Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>2,211,129,794</b>   | <b>1,119,734,563</b>   |
| 1.          | Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 1,972,418,435          | 37,882,909             |
| 2.          | Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        |             | 238,711,359            | -                      |
| 3.          | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        |             | -                      | 1,081,851,654          |
| 4.          | Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5.          | Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

| TÀI SẢN     |                                             | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2016             | 01/01/2016             |
|-------------|---------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>B.</b>   | <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>108,008,076,897</b> | <b>146,406,256,469</b> |
|             | (200 = 210+220+240+250+260)                 |            |             |                        |                        |
| <b>I.</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | -                      | -                      |
| 1.          | Phải thu dài hạn của khách hàng             | 211        |             | -                      | -                      |
| 2.          | Trả trước cho người bán dài hạn             | 212        |             | -                      | -                      |
| 3.          | Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc          | 213        |             | -                      | -                      |
| 4.          | Phải thu nội bộ dài hạn                     | 214        |             | -                      | -                      |
| 5.          | Phải thu về cho vay dài hạn                 | 215        |             | -                      | -                      |
| 6.          | Phải thu dài hạn khác                       | 216        |             | -                      | -                      |
| 7.          | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)       | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II.</b>  | <b>Tài sản cố định</b>                      | <b>220</b> |             | <b>46,583,826,848</b>  | <b>46,909,388,628</b>  |
| 1.          | Tài sản cố định hữu hình                    | 221        |             | 20,196,696,018         | 20,484,363,298         |
|             | - Nguyên giá                                | 222        |             | 24,857,779,994         | 24,299,543,631         |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 223        |             | (4,661,083,976)        | (3,815,180,333)        |
| 2.          | Tài sản cố định thuê tài chính              | 224        |             | -                      | -                      |
|             | - Nguyên giá                                | 225        |             | -                      | -                      |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 226        |             | -                      | -                      |
| 3.          | Tài sản cố định vô hình                     | 227        |             | 26,387,130,830         | 26,425,025,330         |
|             | - Nguyên giá                                | 228        |             | 26,504,498,830         | 26,504,498,830         |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế                    | 229        |             | (117,368,000)          | (79,473,500)           |
| <b>III.</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>                  | <b>230</b> |             | <b>24,799,248,562</b>  | <b>24,799,248,562</b>  |
|             | - Nguyên giá                                | 231        |             | 24,799,248,562         | 24,799,248,562         |
|             | - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                | 232        |             | -                      | -                      |
| <b>IV.</b>  | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>18,340,697,651</b>  | <b>57,226,963,659</b>  |
| 1.          | Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | -                      | -                      |
| 2.          | Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        |             | 18,340,697,651         | 57,226,963,659         |
| <b>V.</b>   | <b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> |             | <b>17,651,187,393</b>  | <b>17,468,595,014</b>  |
| 1.          | Đầu tư vào công ty con                      | 251        |             | -                      | -                      |
| 2.          | Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        |             | -                      | -                      |
| 3.          | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |             | 18,113,451,329         | 18,113,451,329         |
| 4.          | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)       | 254        |             | (462,263,936)          | (644,856,315)          |
| 5.          | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |             | -                      | -                      |
| <b>VI.</b>  | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>633,116,443</b>     | <b>2,060,606</b>       |
| 1.          | Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        |             | 633,116,443            | 2,060,606              |
| 2.          | Tài sản thuê thu nhập hoãn lại              | 262        |             | -                      | -                      |
| 3.          | Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263        |             | -                      | -                      |
| 4.          | Tài sản dài hạn khác                        | 268        |             | -                      | -                      |
| 5.          | Lợi thế thương mại                          | 269        |             | -                      | -                      |
|             | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                    | <b>270</b> |             | <b>629,067,591,010</b> | <b>499,711,719,050</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

| NGUỒN VỐN  |                                            | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2016             | 01/01/2016            |
|------------|--------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| <b>C.</b>  | <b>NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>       | <b>300</b> |             | <b>119,964,768,257</b> | <b>94,255,137,659</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                         | <b>310</b> |             | <b>111,909,241,771</b> | <b>84,386,611,173</b> |
| 1.         | Phải trả người bán ngắn hạn                | 311        |             | 29,824,914,336         | 25,059,825,429        |
| 2.         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn          | 312        |             | 38,838,344,873         | 30,020,996,543        |
| 3.         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước        | 313        |             | 5,521,340,553          | 298,164,203           |
| 4.         | Phải trả người lao động                    | 314        |             | 362,854,528            | 999,498,718           |
| 5.         | Chi phí phải trả ngắn hạn                  | 315        |             | 3,502,019,600          | 2,019,600             |
| 6.         | Phải trả nội bộ ngắn hạn                   | 316        |             | -                      | -                     |
| 7.         | Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng    | 317        |             | -                      | -                     |
| 8.         | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn          | 318        |             | -                      | -                     |
| 9.         | Phải trả ngắn hạn khác                     | 319        |             | 16,137,133,648         | 11,107,218,852        |
| 10.        | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 320        |             | 4,998,338,054          | 8,920,157,825         |
| 11.        | Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 321        |             | -                      | -                     |
| 12.        | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 322        |             | 12,724,296,179         | 7,978,730,003         |
| 13.        | Quỹ bình ổn giá                            | 323        |             | -                      | -                     |
| 14.        | Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ | 324        |             | -                      | -                     |
| <b>II.</b> | <b>Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>8,055,526,486</b>   | <b>9,868,526,486</b>  |
| 1.         | Phải trả người bán dài hạn                 | 331        |             | -                      | -                     |
| 2.         | Người mua trả tiền trước dài hạn           | 332        |             | -                      | -                     |
| 3.         | Chi phí phải trả dài hạn                   | 333        |             | -                      | -                     |
| 4.         | Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh          | 334        |             | -                      | -                     |
| 5.         | Phải trả nội bộ dài hạn                    | 335        |             | -                      | -                     |
| 6.         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn           | 336        |             | -                      | -                     |
| 7.         | Phải trả dài hạn khác                      | 337        |             | 8,055,526,486          | 8,055,526,486         |
| 8.         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn           | 338        |             | -                      | 1,813,000,000         |
| 9.         | Trái phiếu chuyển đổi                      | 339        |             | -                      | -                     |
| 10.        | Cổ phiếu ưu đãi                            | 340        |             | -                      | -                     |
| 11.        | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 341        |             | -                      | -                     |
| 12.        | Dự phòng phải trả dài hạn                  | 342        |             | -                      | -                     |
| 13.        | Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 343        |             | -                      | -                     |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2016

|            | NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | Thuyết minh | 30/09/2016             | 01/01/2016             |
|------------|----------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>D.</b>  | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>      | <b>400</b> |             | <b>509,102,822,753</b> | <b>405,456,581,391</b> |
| <b>I.</b>  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> |             | <b>509,102,822,753</b> | <b>405,456,581,391</b> |
| 1.         | Vốn đầu tư của chủ sở hữu                    | 411        |             | 421,369,940,000        | 323,305,440,000        |
|            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết     | 411a       |             | 421,369,940,000        | 323,305,440,000        |
|            | - Cổ phiếu ưu đãi                            | 411b       |             | -                      | -                      |
| 2.         | Thặng dư vốn cổ phần                         | 412        |             | 5,609,600              | 5,609,600              |
| 3.         | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu             | 413        |             | -                      | -                      |
| 4.         | Vốn khác của chủ sở hữu                      | 414        |             | -                      | -                      |
| 5.         | Cổ phiếu quỹ (*)                             | 415        |             | -                      | -                      |
| 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        |             | 65,605,524,925         | 70,089,826,458         |
|            | - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước      | 421a       |             | 41,587,012,264         |                        |
|            | - LNST chưa phân phối kỳ này                 | 421b       |             | 24,018,512,661         |                        |
| 12.        | Nguồn vốn đầu tư XDCB                        | 422        |             | -                      | -                      |
| 13.        | Lợi ích cổ đông không kiểm soát              | 429        |             | 12,283,430,760         | 2,217,387,865          |
| <b>II.</b> | <b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>              | <b>430</b> |             |                        |                        |
| 1.         | Nguồn kinh phí                               | 431        |             | -                      | -                      |
| 2.         | Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ            | 432        |             | -                      | -                      |
|            | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b> | <b>440</b> |             | <b>629,067,591,010</b> | <b>499,711,719,050</b> |

Người lập biểu



Lê Anh Thư

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
QUÝ 3 NĂM 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Quý 3          |                | Lũy kế đầu năm đến cuối Quý này |                 |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|----------------|---------------------------------|-----------------|
|                                                                        |       |             | Năm nay        | Năm trước      | Năm nay                         | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    |             | 68,390,681,637 | 61,118,530,098 | 169,231,822,254                 | 224,942,128,699 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    |             | -              | -              | -                               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                     | 10    |             | 68,390,681,637 | 61,118,530,098 | 169,231,822,254                 | 224,942,128,699 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                    | 11    |             | 48,107,575,473 | 34,866,524,130 | 119,854,489,264                 | 156,968,658,523 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)     | 20    |             | 20,283,106,164 | 26,252,005,968 | 49,377,332,990                  | 67,973,470,176  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    |             | 4,330,951,059  | 1,342,664,753  | 11,818,691,983                  | 3,348,447,960   |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    |             | 8,005,188,952  | 6,216,548,466  | 23,938,171,885                  | 9,336,693,324   |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                              | 23    |             | 96,178,733     | 51,166,889     | 652,438,174                     | 519,297,009     |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên kết                             | 24    |             | -              | 1,027,934,908  | -                               | 1,778,844,319   |
| 9. Chi phí bán hàng                                                    | 25    |             | 60,123,130     | 1,744,458,963  | 176,431,353                     | 1,900,587,443   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    |             | 1,109,965,474  | 1,292,814,719  | 3,511,189,744                   | 4,662,372,480   |
| 11. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25) | 30    |             | 15,438,779,667 | 19,368,783,481 | 33,570,231,991                  | 57,201,109,208  |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31    |             | 102,644,887    | 19,287,939,532 | 103,544,887                     | 19,465,514,513  |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32    |             | 347,631,301    | 9,559,630,919  | 361,922,671                     | 9,606,711,485   |
| 14. Lợi nhuận khác                                                     | 40    |             | (244,986,414)  | 9,728,308,613  | (258,377,784)                   | 9,858,803,028   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                | 50    |             | 15,193,793,253 | 29,097,092,094 | 33,311,854,207                  | 67,059,912,236  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                        | 51    |             | 3,728,806,640  | 7,228,902,438  | 8,997,713,279                   | 15,926,014,876  |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                         | 52    |             | -              | -              | -                               | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)    | 60    |             | 11,464,986,613 | 21,868,189,656 | 24,314,140,928                  | 51,133,897,360  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                  | 61    |             | 11,381,555,853 | 18,100,219,336 | 24,185,737,960                  | 51,110,991,155  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                     | 62    |             | 83,430,760     | 8,152,757      | 128,402,968                     | 22,906,204      |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)                                       | 70    |             | 272            | 609            | 577                             | 1,581           |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                     | 71    |             | 272            | 609            | 577                             | 1,581           |

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Lê Anh Thư

Mai Trương Tú Anh

Đà Nẵng, ngày 10 tháng 10 năm 2016  
Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Mẫu số B03-DN/HN  
 (Ban hành theo TT 202/2014/TT-BTC ngày  
 22/12/2014 của Bộ Tài Chính)

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý 3 Năm 2016

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã số     | TM | Năm 2016                 | Năm 2015                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|--------------------------|-------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                          |           |    |                          |                         |
| 1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác                                     | 01        |    | 196,499,917,898          | 362,493,848,353         |
| 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ                                        | 02        |    | (120,331,478,543)        | (412,710,815,545)       |
| 3. Tiền chi trả cho người lao động                                                         | 03        |    | (3,252,964,762)          | (2,743,178,822)         |
| 4. Tiền chi trả lãi vay                                                                    | 04        |    | (652,438,174)            | (423,983,778)           |
| 5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp                                                 | 05        |    | (3,087,210,258)          | (19,102,328,744)        |
| 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 06        |    | 61,493,783,827           | 138,797,098,125         |
| 7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                   | 07        |    | (73,003,389,713)         | (53,820,371,699)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>                                               | <b>20</b> |    | <b>57,666,220,275</b>    | <b>12,490,267,890</b>   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                             |           |    |                          |                         |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21        |    | (612,075,985)            | (4,825,108,667)         |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác                                         | 22        |    | -                        | 19,385,611,364          |
| 3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |    | (216,300,338,889)        | (82,000,000,000)        |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |    | 82,000,000,000           | -                       |
| 5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác                                                 | 25        |    | (2,300,000,000)          | -                       |
| 6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác                                                 | 26        |    | -                        | 4,952,073,600           |
| 7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia                                     | 27        |    | 9,404,367,356            | 5,662,712,712           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b> |    | <b>(127,808,047,518)</b> | <b>(56,824,710,991)</b> |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                         |           |    |                          |                         |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH                                    | 31        |    | 108,063,400,000          | 161,652,720,000         |
| 2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |    | -                        | -                       |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33        |    | 56,429,879,054           | 10,195,803,653          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34        |    | (62,164,698,825)         | (85,323,896,537)        |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35        |    | -                        | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36        |    | (22,659,492,250)         | (36,007,412,720)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b> |    | <b>79,669,087,979</b>    | <b>50,517,214,396</b>   |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                                      | <b>50</b> |    | <b>9,527,260,736</b>     | <b>6,182,771,295</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                                                     | <b>60</b> |    | <b>13,905,503,409</b>    | <b>9,829,270,226</b>    |
| <b>Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại</b>                              | <b>61</b> |    | <b>-</b>                 | <b>-</b>                |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                                    | <b>70</b> |    | <b>23,432,764,145</b>    | <b>16,012,041,521</b>   |

Người lập biểu



Lê Anh Thu

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2016

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung



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

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 năm đến ngày 30/09/2016

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 02 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016.

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa theo Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 ngày 31/03/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, 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**

Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn thường kéo dài trên 12 tháng.

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







## **2. Cơ sở hợp nhất**

### **2a. Hợp nhất với Công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc năm tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

## **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### **4. 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 Tập đoàn 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. 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.

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 trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 kỳ 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 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 Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn 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.

#### **5. 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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.

#### **6. 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 bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp, chi phí 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 giá 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.

---

**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 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.

**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 Tập đoàn 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. Tập đoàn khấu hao 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              |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 08                   |
| Thiết bị dụng cụ quản lý        | 03 - 06              |

**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 Tập đoàn 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 năm.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

### **10. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

### **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 Tập đoàn) 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. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Việc hợp nhất kinh doanh được kế toán theo phương pháp mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm: giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do Tập đoàn phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày nắm giữ quyền kiểm soát.

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí

---



khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/06/2016.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con được ghi nhận là lợi thế thương mại. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và nợ tiềm tàng được ghi nhận tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh thì phần chênh lệch được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 10 năm. Khi có bằng chứng cho thấy lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ thì số phân bổ trong kỳ là số tổn thất phát sinh.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả và nợ tiềm tàng được ghi nhận.

### 13. 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 Tập đoàn, 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.

### 14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn 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.

#### **15. 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 của Tập đoàn.

##### ***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 Tập đoàn 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".

#### **16. 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 của 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.

#### **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
-



- Tập đoàn đã 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã đã 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### **Doanh thu chuyển nhượng bất động sản**

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tập đoàn đã đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn đã 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.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Tập đoàn đã thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

---





Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm/kỳ trước, đến năm nay/kỳ này mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, trả lại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 của kỳ sau.

**19. 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.

**20. 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.

**21. 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.

**22. 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 tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

**23. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập 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 hoàn 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 hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

- Tập đoàn 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
  - Tập đoàn 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.

## **24. 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.

---

10/10 NH 0/01



**25. 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.

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

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

|                                                           | <u>Số cuối kỳ</u>            | <u>Số đầu năm</u>            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt                                                  | 705,081,613                  | 794,589,658                  |
| Tiền gửi ngân hàng                                        | 22,727,682,532               | 1,410,913,751                |
| Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng |                              | 11,700,000,000               |
| <b>Cộng</b>                                               | <u><u>23,432,764,145</u></u> | <u><u>13,905,503,409</u></u> |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm: đầu tư chứng khoán kinh doanh, 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 Tập đoàn 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 HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

**2a. Chứng khoán kinh doanh**

|                                             | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm            |                       |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                             | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        |
| <b>Cổ phiếu</b>                             |                       |                       |                       |                       |
| Công ty CP Tập đoàn Đức Long - Gia Lai      | 87,172,555,805        | 62,477,410,900        | 24,695,144,905        | 12,921,693,918        |
| Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Tháo Điện | 25,629,777,008        | 20,401,095,000        | 5,228,682,008         | 1,082,679,317         |
| Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam          | 25,043,524,978        | 17,876,352,000        | 7,167,172,978         | 4,552,611,864         |
| Công ty CP Kim khí Miền Trung               | 185,307,545           | 177,000,000           | 8,307,545             | 3,544,308,473         |
| Công ty CP Tập đoàn FLC                     | 11,061,567,471        | 8,618,400,000         | 2,443,167,471         | -                     |
| Công ty CP đầu tư quốc tế KL.F              | 2,899,302,440         | 1,921,400,000         | 977,902,440           | 209,187,491           |
| Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn              | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy         | 2,930,388,996         | 1,992,400,000         | 937,988,996           | 81,785,000            |
| Công ty CP Đầu tư F.I.T                     | 15,793,291,431        | 8,864,643,900         | 6,928,647,531         | 607,610,040           |
| Công ty CP Nông được H.A.I                  | -                     | -                     | -                     | 1,540,937,492         |
| Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long       | 2,088,267,710         | 1,558,620,000         | 529,647,710           | 135,982,499           |
| Công ty CP Xuất nhập khẩu Quảng Bình        | 1,541,128,226         | 1,067,500,000         | 473,628,226           | -                     |
| Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật      | -                     | -                     | -                     | 1,160,366,744         |
| <b>Trái phiếu</b>                           |                       |                       |                       |                       |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b>                |                       |                       |                       |                       |
|                                             |                       |                       |                       | 6,224,998             |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>87,172,555,805</b> | <b>62,477,410,900</b> | <b>24,695,144,905</b> | <b>12,921,693,918</b> |

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2016 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

|                    | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u>             |
|--------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Số đầu năm         | 12,921,693,918               | 3,443,149,991               |
| Trích lập dự phòng | 15,226,157,568               | 4,618,267,638               |
| Tăng khác          | -                            | -                           |
| Hoàn nhập dự phòng | (3,452,706,581)              | (243,981,747)               |
| Giảm khác          | -                            | -                           |
| <b>Số cuối kỳ</b>  | <b><u>24,695,144,905</u></b> | <b><u>7,817,435,882</u></b> |

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

|                       | <u>Số cuối kỳ</u>             | <u>Số đầu năm</u>            |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|
| <i>Ngắn hạn</i>       |                               |                              |
| Tiền gửi có kì hạn    | 216,300,338,889               | 82,000,000,000               |
| Các khoản đầu tư khác |                               |                              |
| <i>Dài hạn</i>        |                               |                              |
| <b>Cộng</b>           | <b><u>216,300,338,889</u></b> | <b><u>82,000,000,000</u></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 HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                           | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm         |                       |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
|                                           | Giá trị ghi số        | Giá trị hợp lý        | Dự phòng           | Giá trị hợp lý        |
| <b>Đầu tư dài hạn khác</b>                |                       |                       |                    |                       |
| Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng            | 18,113,451,329        | 20,665,752,913        | 462,263,936        | 18,113,451,329        |
| Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng | 11,598,000,000        | 11,135,736,064        | 462,263,936        | 10,953,143,685        |
|                                           | 6,515,451,329         | 9,530,016,848         | -                  | 8,158,056,275         |
| <b>Cộng</b>                               | <b>18,113,451,329</b> | <b>20,665,752,913</b> | <b>462,263,936</b> | <b>19,111,199,960</b> |
|                                           |                       |                       |                    | <b>644,856,315</b>    |

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn, do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 của các công ty trên.

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

|                    | Kỳ này             | Kỳ trước             |
|--------------------|--------------------|----------------------|
| Số đầu năm         | 644.856.315        | 2.606.339.373        |
| Trích lập dự phòng | -                  | -                    |
| Tăng khác          | -                  | -                    |
| Hoàn nhập dự phòng | (182.592.379)      | (1.551.593.844)      |
| Giảm khác          | -                  | -                    |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>462.263.936</b> | <b>1.054.745.529</b> |



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

|                                                                                         | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>                                                       | <i>1,949,521,132</i>  | <i>1,206,662,296</i>  |
| - Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng                                             | 1,949,521,132         | 1,206,662,296         |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i>                                                     | <i>76,148,917,444</i> | <i>50,811,775,952</i> |
| - Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản                                            | 46,814,775,754        | 28,617,258,203        |
| + Công ty CP Đầu tư Phương Trang                                                        | 20,604,411,388        | 25,604,411,388        |
| + Các khách hàng khác                                                                   | 26,210,364,366        | 3,012,846,815         |
| - Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp                                                 | 23,851,847,257        | 18,863,389,277        |
| + Ban quản lý dự án Xây dựng số 3                                                       | 19,030,637,999        | 18,863,389,277        |
| + Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI | 4,821,209,258         | -                     |
| - Các khách hàng khác                                                                   | 5,482,294,433         | 3,331,128,472         |
| <b>Cộng</b>                                                                             | <b>78,098,438,576</b> | <b>52,018,438,248</b> |

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

|                                                 | Số cuối kỳ            | Số đầu năm         |
|-------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| - Công ty CP Bình Trung                         | 60,720,000            | 60,720,000         |
| - Công ty CP Thiên Kim                          | 264,383,171.0         | -                  |
| - Công ty CP Phần mềm Bravo                     |                       | 50,000,000         |
| - Công ty TNHH CP Kiến trúc Phong cảnh Việt Nam |                       | 48,000,000         |
| - Công ty TNHH Kiến trúc AG                     |                       | 349,539,985        |
| - Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Miền Trung        | 48,000,000            |                    |
| - Công ty TNHH Thái Bình Dương                  | 7,384,347,209         |                    |
| - Các đối tượng người bán khác                  | 3,477,892,511         | 22,400,400         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>11,235,342,891</b> | <b>530,660,385</b> |

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

|                                          | Số cuối kỳ                   | Số đầu năm                     |
|------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Phải thu các tổ chức cá nhân khác</b> |                              |                                |
| - Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng         | 4,876,855,180<br>235,390,761 | 2,158,798,858<br>1,863,514,551 |
| - Công ty CP Hạ tầng nước Đà Nẵng        | 22,913,668                   |                                |
| - Chi phí thẩm tra, kiểm toán KQH        | 294,976,121                  | 185,154,476                    |
| - Phải thu khác                          | 4,323,574,630                | 110,129,831                    |
| <b>Tạm ứng CBCNV</b>                     | <b>381,316,383</b>           | <b>546,255,583</b>             |
| <b>Cầm cổ, ký cược, ký quỹ</b>           | <b>572,858,000</b>           |                                |
| <b>Cộng</b>                              | <b>5,831,029,563</b>         | <b>2,705,054,441</b>           |

**6. Hàng tồn kho**

|                      | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|----------------------|------------------------|------------------------|
| Công cụ, dụng cụ     | 317,361,235            | 927,314,352            |
| Chi phí SXKD dở dang | 121,155,698,120        | 120,979,503,538        |
| <b>Cộng</b>          | <b>121,473,059,355</b> | <b>121,906,817,890</b> |

Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 30/09/2016:

|                                                             | Số cuối kỳ             | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Dự án Bất động sản</b>                                   | <b>120,581,121,809</b> | <b>120,192,639,989</b> |
| - Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng             | 44,104,233,330         | 94,556,660,349         |
| - Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng             | 57,461,930,714         | 70,445,455             |
| - Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng | 6,777,116,897          | 8,012,424,248          |
| - Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)  | 8,552,448,086          | 7,594,159,754          |
| - KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng               | 499,085,764            | 7,129,074,675          |
| - Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)        | 3,186,307,018          | 2,829,875,508          |
| - KDC Bắc Phan Bá Phiến, Tp. Đà Nẵng                        |                        |                        |
| <b>Chi phí xây lắp</b>                                      | <b>494,252,311</b>     | <b>786,863,549</b>     |
| - Chung cư E2 Nam cầu Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng                   | 494,252,311            | 642,951,629            |
| - Công trình nâng cấp mở rộng đường HCM                     | -                      | 143,911,920            |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>121,075,374,120</b> | <b>120,979,503,538</b> |

11/27/2016 10:24 AM



**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 HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

**7. Tài sản cố định hữu hình**

|                                         | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc | Máy móc,<br>thiết bị | P.tiện vận tải<br>truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng             |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá                              |                           |                      |                              |                                 |                       |
| Số đầu năm                              | 7,597,884,170             | 378,395,902          | 4,035,400,000                | 287,863,559                     | 4,299,543,631         |
| Mua sắm trong kỳ                        | -                         | 40,054,545           | 518,181,818                  | -                               | 558,236,363           |
| Đ/tư XDCB h/thành                       | -                         | -                    | -                            | -                               | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán                    | -                         | -                    | -                            | -                               | -                     |
| Giảm khác                               | -                         | -                    | -                            | -                               | -                     |
| Số cuối kỳ                              | <u>7,597,884,170</u>      | <u>2,418,450,447</u> | <u>4,553,581,818</u>         | <u>287,863,559</u>              | <u>24,857,779,994</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                              | 79,894,210                | 378,395,902          | 269,026,662                  | 287,863,559                     | 3,815,180,333         |
| Khấu hao trong kỳ                       | 27,936,526                | 6,675,756            | 311,291,361                  | -                               | 845,903,643           |
| T/ly, nhượng bán                        | -                         | -                    | -                            | -                               | -                     |
| Giảm khác                               | -                         | -                    | -                            | -                               | -                     |
| Số cuối kỳ                              | <u>407,830,736</u>        | <u>2,385,071,658</u> | <u>580,318,023</u>           | <u>287,863,559</u>              | <u>661,083,976</u>    |
| Giá trị còn lại                         |                           |                      |                              |                                 |                       |
| Số đầu năm                              | 6,717,989,960             | -                    | 3,766,373,338                | -                               | 20,484,363,298        |
| Số cuối kỳ                              | <u>6,190,053,434</u>      | <u>33,378,789</u>    | <u>3,973,63,795</u>          | -                               | <u>20,196,696,018</u> |

**8. Tài sản cố định vô hình**

|                                         | Quyền sử dụng đất     | Phần mềm máy tính  | Tổng cộng             |
|-----------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Nguyên giá                              |                       |                    |                       |
| Số đầu năm                              | 26,201,868,830        | 302,630,000        | 26,504,498,830        |
| Mua trong kỳ                            | -                     | -                  | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán                    | -                     | -                  | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                       | <b>26,201,868,830</b> | <b>302,630,000</b> | <b>26,504,498,830</b> |
| <i>Trong đó:</i>                        |                       |                    |                       |
| - Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                     | 50,000,000         | 50,000,000            |
| - Chờ thanh lý                          | -                     | -                  | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                  |                       |                    |                       |
| Số đầu năm                              | -                     | 79,473,500         | 79,473,500            |
| Khấu hao trong kỳ                       | -                     | 37,894,500         | 37,894,500            |
| Thanh lý, nhượng bán                    | -                     | -                  | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                       | <b>-</b>              | <b>117,368,000</b> | <b>117,368,000</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b>                  |                       |                    |                       |
| Số đầu năm                              | 26,201,868,830        | 223,156,500        | 26,425,025,330        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                       | <b>26,201,868,830</b> | <b>185,262,000</b> | <b>26,387,130,830</b> |

Danh mục Quyền sử dụng đất hiện có của Tập đoàn tại ngày 30/09/2016

|                                                                                                 | Nguyên giá            | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2 Lapaz Tower                                                     | 802.995.930           | -              | 802.995.930           |
| Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2, 3 - DaNang Plaza                                               | 201.720.900           | -              | 201.720.900           |
| Quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng | 25.197.152.000        | -              | 25.197.152.000        |
| <b>Cộng</b>                                                                                     | <b>26.201.868.830</b> | <b>-</b>       | <b>26.201.868.830</b> |

**9. Bất động sản đầu tư**

**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 HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

|                                                                   | <u>Quyền sử dụng đất</u> | <u>Nhà cửa</u> | <u>Tổng cộng</u>      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                                 |                          |                |                       |
| Số đầu năm                                                        | 24.799.248.562           | -              | 24.799.248.562        |
| Tăng khác                                                         | -                        | -              | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán                                              | -                        | -              | -                     |
| <b>Số cuối năm</b>                                                | <b>24.799.248.562</b>    | <b>-</b>       | <b>24.799.248.562</b> |
| <i>Trong đó:</i>                                                  |                          |                |                       |
| Đã khấu hao hết                                                   |                          |                |                       |
| <b>Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>              |
| <b>Tồn thất do suy giảm giá trị</b>                               |                          |                |                       |
| Số đầu năm                                                        | -                        | -              | -                     |
| Tồn thất do giảm giá trị trong kỳ                                 | -                        | -              | -                     |
| Thanh lý, nhượng bán                                              | -                        | -              | -                     |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                 | <b>-</b>                 | <b>-</b>       | <b>-</b>              |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                            |                          |                |                       |
| Số đầu năm                                                        | 24.799.248.562           | -              | 24.799.248.562        |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                                 | <b>24.799.248.562</b>    | <b>-</b>       | <b>24.799.248.562</b> |

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

Danh mục Bất động sản hiện có của Tập đoàn tại ngày 30/09/2016

|                                                  | <u>Nguyên giá</u>     | <u>Hao mòn lũy kế/<br/>Tồn thất do suy<br/>giảm giá trị</u> | <u>Giá trị còn lại</u> |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| Quyền sử dụng đất tại lô A2.21<br>Phan Đăng Lưu  | 16.306.498.766        | -                                                           | 16.306.498.766         |
| Quyền sử dụng đất tại lô A1.22<br>Nguyễn Hữu Thọ | 8.492.749.796         | -                                                           | 8.492.749.796          |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>24.799.248.562</b> | <b>-</b>                                                    | <b>24.799.248.562</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 HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

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

|                                                       | Số đầu năm            | Chi phí phát sinh trong kỳ | Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ | Kết chuyển giảm khác  | Số cuối kỳ            |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mua sắm tài sản cố định                               | -                     | -                          | -                            | -                     | -                     |
| Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách | 204,876,052           | 11,011,674                 | -                            | 25,393,000            | 190,494,726           |
| Sửa chữa lớn tài sản cố định                          | 57,022,087,607        | 42,827,948                 | -                            | 41,234,712,630        | 15,830,202,925        |
| - Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu                       | 15,787,374,977        | -                          | -                            | -                     | 15,787,374,977        |
| - Công trình lô A5 Nguyễn văn Linh                    | 41,234,712,630        | -                          | -                            | 41,234,712,630        | 42,827,948            |
| - Công trình Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị          | -                     | 42,827,948                 | -                            | -                     | 42,827,948            |
| - Công ty Cổ phần nước Sài Gòn- An Khê                | -                     | 2,000,000,000              | -                            | -                     | 2,000,000,000         |
| - Dự án Đất rừng Hòa Nhơn                             | -                     | 20,000,000                 | -                            | -                     | 20,000,000            |
| - Dự án: Đường vành đai 4- Vùng Hà Nội                | -                     | 300,000,000                | -                            | -                     | 300,000,000           |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>57,226,963,659</b> | <b>2,416,667,570</b>       | <b>-</b>                     | <b>82,469,425,260</b> | <b>18,340,697,651</b> |



**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                             | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>           | <i>12,104,995,224</i> | <i>4,098,173,761</i>  |
| - Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng | 12,104,995,224        | 4,098,173,761         |
| <i>Phải trả các người bán khác</i>          | <i>17,719,919,112</i> | <i>20,961,651,668</i> |
| - Công ty TNHH Thái Bình Dương              | -                     | 8,415,652,791         |
| - Các đối tượng người bán khác              | 17,719,919,112        | 12,545,998,877        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>29,824,914,336</b> | <b>25,059,825,429</b> |

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

|                                                                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước của khách hàng Xây lắp</i>                              | <i>5,597,796,290</i>  | -                     |
| - Công ty CP DINCO                                                   | 5,597,796,290         |                       |
| <i>Trả trước của các khách hàng BĐS</i>                              | <i>33,240,548,583</i> | <i>30,000,754,105</i> |
| - Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A        | 32,090,222,103        | 27,671,670,649        |
| - Khách hàng trả trước mua Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng |                       | 1,922,679,420         |
| - Các khách hàng khác                                                | 1,150,326,480         | 406,404,036           |
| <b>Cộng</b>                                                          | <b>38,838,344,873</b> | <b>30,000,754,105</b> |

**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             | 199,222,009        | -                    | 2,207,385,296        |          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp             | -                  | 1,081,851,654        | 3,273,851,791        |          |
| Thuế thu nhập cá nhân                  | 6,799,033          | -                    | 39,411,466           |          |
| Các loại thuế khác                     | 692,000            | -                    | 692,000              |          |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác |                    | -                    |                      |          |
| <b>Cộng</b>                            | <b>206,713,042</b> | <b>1,081,851,654</b> | <b>5,521,340,553</b> | -        |

**Thuế giá trị gia tăng**

Tập đoàn 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**

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

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

**14. Phải trả người lao động**

|                      | Số cuối kỳ         | Số đầu năm         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Tiền lương phải trả  | 362,854,528        | 999,498,718        |
| Tiền thưởng phải trả | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>          | <b>362,854,528</b> | <b>999,498,718</b> |

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản chi phí đã thi công công trình Khu dân cư Bắc nút giao thông Hòa Cầm, tp. Đà Nẵng, số tiền 3.500.000.000 đồng, chi phí khác là 2.019.600 đồng.

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

**16a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                         | Số cuối kỳ            | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Kinh phí công đoàn                                      | 49,883,914            | 85,794,036            |
| Bảo hiểm xã hội                                         | -                     | 14,323,386            |
| Ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                | -                     | 250,000,000           |
| Phải trả các đối tượng khác                             | 16,087,249,734        | 10,757,101,430        |
| - Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)                | 883,603,172           | 1,108,383,264         |
| - Ban quản trị 06 Nguyễn Du                             | 2,280,421,833         | 1,902,601,956         |
| - Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh              | 1,943,247,621         | -                     |
| - Phải trả các đối tượng tại Sân giao dịch bất động sản | 7,322,606,356         | 3,912,744,409         |
| - Cổ tức phải trả                                       | 134,296,940           | 107,419,730           |
| - Phải trả các đội, BCH                                 | 1,778,733,199         | 2,612,808,621         |
| - Các đối tượng phải trả khác                           | 1,744,340,613         | 1,113,143,450         |
| <b>Cộng</b>                                             | <b>16,137,133,648</b> | <b>11,107,218,852</b> |



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

**16b. Phải trả dài hạn khác**

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

**17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|                                                 | Số cuối kỳ           |                       | Số đầu năm           |                       |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                 | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                             | <b>4,998,338,054</b> | <b>4,998,338,054</b>  | <b>8,402,157,825</b> | <b>8,402,157,825</b>  |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng | -                    | -                     | 4,000,000,000        | -                     |
| - Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng          | 4,998,338,054        | 4,998,338,054         | 4,402,157,825        | 4,402,157,825         |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                  | <b>-</b>             | <b>-</b>              | <b>518,000,000</b>   | <b>518,000,000</b>    |
| - Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng | -                    | -                     | 518,000,000          | 518,000,000           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>4,998,338,054</b> | <b>4,998,338,054</b>  | <b>8,920,157,825</b> | <b>4,920,157,825</b>  |

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                            | Số đầu năm           | Tăng do                | Tăng khác         | Chi quỹ trong kỳ    | Giảm khác | Số cuối năm           |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------------------|
|                                            |                      | trích lập từ lợi nhuận |                   |                     |           |                       |
| Quỹ khen thưởng                            | 2,956,483,918        | 2,939,000,000          | -                 | 25,100,000          | -         | 5,870,383,918         |
| Quỹ phúc lợi                               | 1,384,246,085        | 2,939,000,000          | 13,626,000        | 1,120,959,824       | -         | 3,215,912,261         |
| Quỹ phúc lợi đã hình thành tài sản cố định | -                    | -                      | -                 | -                   | -         | -                     |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành          | 3,638,000,000        | -                      | -                 | -                   | -         | 3,638,000,000         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>7,978,730,003</b> | <b>5,878,000,000</b>   | <b>13,626,000</b> | <b>1,146,09,824</b> | <b>-</b>  | <b>12,724,296,179</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 HỢP NHẤT**  
 Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                  | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ dự phòng tài chính | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng                   |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|--------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Số đầu năm trước                 | 161,652,720,000        | 5,609,600            | -            | 4,732,426,561         | -                      | 62,550,104,232                    | 228,940,860,393        |
| Tăng vốn từ lợi nhuận            | -                      | -                    | -            | 5,105,890,882         | -                      | -                                 | 5,105,890,882          |
| Trả cổ tức bằng cổ phiếu         | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | -                                 | -                      |
| Bán cổ phiếu quỹ thu bằng tiền   | 161,652,720,000        | -                    | -            | -                     | -                      | -                                 | 161,652,720,000        |
| Lợi nhuận trong năm trước        | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | 58,776,132,054                    | 58,776,132,054         |
| Trích lập các quỹ                | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | (13,913,293,011)                  | (13,913,293,011)       |
| Giải do hợp nhất                 | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | (1,714,284,367)                   | (1,714,284,367)        |
| Chia cổ tức cho các cổ đông      | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | (35,608,832,450)                  | (35,608,832,450)       |
| Tăng khác                        | -                      | -                    | -            | 25                    | -                      | -                                 | 25                     |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>      | <b>323,305,440,000</b> | <b>5,609,600</b>     | <b>-</b>     | <b>9,838,317,468</b>  | <b>-</b>               | <b>70,089,826,458</b>             | <b>403,239,193,526</b> |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>         | <b>323,305,440,000</b> | <b>5,609,600</b>     | <b>-</b>     | <b>9,838,317,468</b>  | <b>-</b>               | <b>70,089,826,458</b>             | <b>403,239,193,526</b> |
| Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền | 98,064,500,000         | -                    | -            | -                     | -                      | -                                 | 98,064,500,000         |
| Lợi nhuận trong năm              | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | 24,018,512,661                    | 24,018,512,661         |
| Trích lập các quỹ                | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | (5,870,199,154)                   | (5,870,199,154)        |
| Chia cổ tức cho các cổ đông      | -                      | -                    | -            | -                     | -                      | (22,632,615,040)                  | (22,632,615,040)       |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>        | <b>421,369,940,000</b> | <b>5,609,600</b>     | <b>-</b>     | <b>9,838,317,468</b>  | <b>-</b>               | <b>65,605,524,925</b>             | <b>496,819,391,993</b> |

(15/3) (15/3)

**19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                              | Số cuối kỳ        |                        | Số đầu năm        |                        |
|------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|------------------------|
|                              | Tỷ lệ vốn góp (%) | Vốn góp                | Tỷ lệ vốn góp (%) | Vốn góp                |
| Vốn góp của cổ đông Nhà nước | 0,00%             | -                      | 0,00%             | -                      |
| Vốn góp của các cổ đông khác | 100,00%           | 421.064.500.000        | 100,00%           | 323.305.440.000        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>100,00%</b>    | <b>421.064.500.000</b> | <b>100,00%</b>    | <b>323.305.440.000</b> |

**19c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                             | Kỳ này          | Kỳ trước        |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                 |                 |
| + Vốn góp đầu năm           | 323.305.440.000 | 161.652.720.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm    | 98.064.500.000  | 161.652.720.000 |
| + Vốn góp giảm trong năm    | -               | -               |
| + Vốn góp cuối năm          | 421.369.940.000 | 323.305.440.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 22.632.615.040  | 35.564.832.450  |

**19d. Cổ phiếu**

|                                                 | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành             | 42.136.994 | 32.330.544 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng          | 42.136.994 | 32.330.544 |
| - Cổ phiếu thường                               | 42.136.994 | 32.330.544 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                  | -          | -          |
| - Cổ phiếu thường                               | -          | -          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -          | -          |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                 | 42.136.994 | 32.330.544 |
| - Cổ phiếu thường                               | 42.136.994 | 32.330.544 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -          | -          |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10.000     | 10.000     |

1001  
 XON  
 COT  
 DA  
 AT  
 DA  
 HA



**19e. Phân phối lợi nhuận**

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

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

**20. Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát như sau:

Chi tiết số dư cụ thể từng Công ty con tại ngày 30/09/2016:

|                                      | Số cuối kỳ            | Số đầu năm           |
|--------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới  | 2,206,058,823         | 2,217,387,865        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Đà Nẵng | 10,077,371,938        |                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>12,283,430,760</b> | <b>2,217,387,865</b> |

1171 10.000.000.000

**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 HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

|                                      | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu xây lắp                    | 3,240,430,760         | 2,153,036,475         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ           | 2,443,769,549         | 2,122,567,349         |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 62,706,481,328        | 56,842,926,274        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>68,390,681,637</b> | <b>61,118,530,098</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                    | Kỳ này                | Kỳ trước              |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của hoạt động xây lắp      | 3,084,155,599         | 1,371,512,771         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp    | 2,623,624,081         | 930,830,098           |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 42,399,795,793        | 32,564,181,261        |
| <b>Cộng</b>                        | <b>48,107,575,473</b> | <b>34,866,524,130</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay  | 3,506,748,555        | 1,243,591,623        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 420,000,000          | 48,000,000           |
| Lãi đầu tư chứng khoán      | 404,202,504          | 51,073,130           |
| <b>Cộng</b>                 | <b>4,330,951,059</b> | <b>1,342,664,753</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|                                                                        | Kỳ này               | Kỳ trước             |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền lãi vay                                                           | 96,178,733           | 51,166,889           |
| Lỗ đầu tư chứng khoán                                                  | 335,297,623          | 1,791,095,686        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                               | 7,653,278,112        | 4,618,267,638        |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư | (79,565,516)         | (243,981,747)        |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>8,005,188,952</b> | <b>6,216,548,466</b> |

**5. Chi phí bán hàng**

P:\G.N. &lt; 1/2/11

**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 HỢP NHẤT**  
Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

---

|                           | <u>Kỳ này</u>            | <u>Kỳ trước</u>             |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Chi phí cho nhân viên     | 16,056,206               | 49,673,809                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 44,066,924               | 1,694,785,154               |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>60,123,130</u></b> | <b><u>1,744,458,963</u></b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <u>Kỳ này</u>               | <u>Kỳ trước</u>             |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 439,348,300                 | 337,796,140                 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 14,134,310                  | 13,248,184                  |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 301,469,583                 | 290,069,128                 |
| Thuế, phí lệ phí          | 7,902,265                   | 55,447,850                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 139,986,422                 | 349,870,920                 |
| Chi phí bằng tiền khác    | 207,124,594                 | 246,382,497                 |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>1,109,965,474</u></b> | <b><u>1,292,814,719</u></b> |





**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (đơn vị tính: VNĐ)**

**1. Tiền thu từ đi vay**

|                                             | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u>             |
|---------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 51.263.995.345               | 6.195.803.653               |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>51.263.995.345</u></b> | <b><u>6.195.803.653</u></b> |

**2. Tiền trả nợ gốc vay**

|                                                    | <u>Kỳ này</u>                | <u>Kỳ trước</u>              |
|----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền chi các khoản đi vay theo kế ước thông thường | 57.027.198.825               | 85.064.896.537               |
| <b>Cộng</b>                                        | <b><u>57.027.198.825</u></b> | <b><u>85.064.896.537</u></b> |

Tp. Đà Nẵng, ngày 19 tháng 10 năm 2016



LÊ ANH THƯ

Người lập biểu



MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG

Tổng Giám đốc