

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015	12 - 57



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

1. Khái quát về Tập đoàn

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 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 22/06/2015.

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

Vốn điều lệ: 323.305.440.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2015: 323.305.440.000 đồng

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

Công ty con được hợp nhất

Tập đoàn chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có trụ sở chính tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây lắp và dịch vụ. Tại ngày 31/12/2015, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 92%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp (Số đầu năm là 92%).

Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Công ty chỉ đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng có trụ sở chính tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây lắp, thương mại – dịch vụ và kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31/12/2015, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty này là 15,88%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp (Số đầu năm là 27,58%).

2. Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại : (+84) 0511 – 3 872 213
- Fax : (+84) 0511 – 3 872 213
- Website : www.ndn.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	10/02/2015	
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015	
Ông Huỳnh Thanh Hoàng	Thành viên	06/05/2011	10/02/2015
Bà Mai Trương Tú Oanh	Thành viên	23/04/2013	10/02/2015
Ông Diệp Bảo Châu	Thành viên	16/06/2012	10/02/2015
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015	
Ông Triệu Việt Thạnh	Thành viên	10/02/2015	28/01/2016
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015	

4.2. Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015	
Ông Trần Viết Em	Thành viên	10/02/2015	
Ông Phan Trọng Hiếu	Thành viên	16/06/2012	10/02/2015
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên	10/02/2015	10/09/2015
Bà Tống Thị Hà Phương	Thành viên	10/09/2015	

4.3. Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	27/04/2013	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2013	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	01/06/2014	
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	01/09/2013	31/03/2015
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2014	

5. Đại diện pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 08 đến trang 57.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

- Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2015 số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 10/09/2015, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2015/NQ-HĐQT-NDN ngày 13/10/2015 và đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 90/GCN-UBCK ngày 11/11/2015 với số lượng cổ phiếu chào bán là 19.398.326 cổ phiếu. Theo đó, đến hết ngày 27/01/2016 số lượng cổ phiếu đã được các cổ đông đăng ký mua và đã nộp tiền là 9.806.450 cổ phiếu. Công ty đã thực hiện việc đăng ký thay đổi lại vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 323.305.440.000 đồng lên thành 421.369.940.000 đồng vào ngày 04/02/2016.
- Ngày 31/12/2015, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 15/2016/NQ-HĐQT và Quyết định số 01/2016/QĐ-HĐQT ngày 21/01/2016 về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Đà Nẵng với tổng vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty góp vốn là 90.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 90% trên vốn điều lệ).
- Căn cứ theo Nghị quyết số 14/2015NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc thống nhất tạm ứng cổ tức năm 2015 đợt 2 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu. Theo đó, ngày 11/01/2016 Công ty đã thực hiện chi trả khoản cổ tức trên bằng tiền.

8. Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



NGUYỄN QUANG TRUNG
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2016.



Số: 12/16/BCKT/AUD - DNVVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2016, từ trang 08 đến trang 57, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn, bao gồm công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 của Tập đoàn đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành phố Hồ Chí Minh với ý kiến chấp nhận toàn phần được thể hiện tại Báo cáo kiểm toán số 02.15.16/AISC-ĐN ngày 09/02/2015.

Tp. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2016.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng- VIETVALUES



Trần Xuân Thành - Giám đốc Chi nhánh
Giấy CNDKHN số: 1650-2015-071-1
Chữ ký được uỷ quyền

Đặng Minh Tuyền - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 2701-2013-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		353.305.462.581	278.760.567.629
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	13.905.503.409	9.829.270.226
111	1. Tiền		2.205.503.409	8.439.599.187
112	2. Các khoản tương đương tiền		11.700.000.000	1.389.671.039
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2	161.119.253.645	6.312.754.979
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	92.040.947.563	6.320.694.164
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(12.921.693.918)	(7.939.185)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	82.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		55.254.153.074	79.956.019.879
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	52.018.438.248	76.513.121.305
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	530.660.385	845.228.434
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	2.705.054.441	2.597.670.140
140	IV. Hàng tồn kho		121.906.817.890	181.303.290.874
141	1. Hàng tồn kho	V.6	121.906.817.890	181.303.290.874
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.119.734.563	1.359.231.671
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		37.882.909	-
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	190.600
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	1.081.851.654	1.359.041.071
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		146.406.256.469	201.096.550.942
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		46.909.388.628	52.555.160.730
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.7	20.484.363.298	17.532.566.900
222	- Nguyên giá		24.299.543.631	22.411.206.566
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.815.180.333)	(4.878.639.666)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.8	26.425.025.330	35.022.593.830
228	- Nguyên giá		26.504.498.830	35.072.593.830
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(79.473.500)	(50.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.9	24.799.248.562	24.788.732.562
231	- Nguyên giá		24.799.248.562	24.788.732.562
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		57.226.963.659	100.572.342.160
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	57.226.963.659	100.572.342.160
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17.468.595.014	23.124.081.280
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	-	14.132.420.653
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2d	18.113.451.329	11.598.000.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2d	(644.856.315)	(2.606.339.373)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.060.606	56.234.210
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		2.060.606	26.581.242
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	V.11	-	29.652.968
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		499.711.719.050	479.857.118.571

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG


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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		94.255.137.659	248.666.232.232
310	I. Nợ ngắn hạn		84.386.611.173	155.327.397.037
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	25.059.825.429	113.202.432.276
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	30.020.996.543	7.545.654.980
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	298.164.203	2.526.745.180
314	4. Phải trả người lao động	V.15	999.498.718	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.019.600	399.601.971
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	11.107.218.852	19.698.352.556
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17a	8.920.157.825	11.254.291.709
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	7.978.730.003	700.318.365
330	II. Nợ dài hạn		9.868.526.486	93.338.835.195
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	8.055.526.486	18.913.835.195
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.17b	1.813.000.000	74.425.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		405.456.581.391	231.190.886.339
410	I. Vốn chủ sở hữu		405.456.581.391	231.190.886.339
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	323.305.440.000	161.652.720.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	V.19	323.305.440.000	161.652.720.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	V.19	5.609.600	5.609.600
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển	V.19	9.838.317.468	4.732.426.586
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	70.089.826.458	62.550.104.232
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	V.20	22.629.384.804	62.550.104.232
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này	V.20	47.460.441.654	-
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.20	2.217.387.865	2.250.025.921
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		499.711.719.050	479.857.118.571

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



ngày 28 tháng 03 năm 2016

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	242.134.635.676	235.076.500.647
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		242.134.635.676	235.076.500.647
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	158.758.263.994	145.182.458.761
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		83.376.371.682	89.894.041.886
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	6.543.405.942	2.020.598.954
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	18.040.569.223	13.341.875.139
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		703.081.275	10.394.384.896
24	8. Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		2.436.339.476	268.040.862
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	342.833.451	2.569.164.030
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	5.972.944.798	5.684.160.614
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		67.999.769.628	70.587.481.919
31	12. Thu nhập khác	VI.7	10.566.335.699	187.278.810
32	13. Chi phí khác	VI.8	337.728.344	1.476.043.042
40	14. Lợi nhuận khác		10.228.607.355	(1.288.764.232)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		78.228.376.983	69.298.717.687
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	19.411.691.160	18.269.461.835
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		29.652.968	(29.652.968)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		58.787.032.855	51.058.908.820
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		58.776.132.054	51.017.467.617
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		10.900.801	41.441.203
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	2.073	3.654
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu			

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2016




NGUYỄN QUANG TRUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

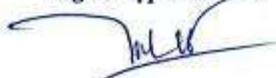
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		78.228.376.983	69.298.717.687
	2. Điều chỉnh cho các khoản			-
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư		1.049.674.924	525.047.262
03	- Các khoản dự phòng		10.952.271.675	(412.554.219)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ			-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(11.883.329.307)	10.163.419.030
06	- Chi phí lãi vay		703.081.275	
07	- Các khoản điều chỉnh khác			-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		79.050.075.550	79.574.629.760
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		24.702.057.405	8.603.738.642
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		59.396.472.984	145.141.344.305
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(86.434.009.911)	(73.449.170.060)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(13.362.273)	471.521.769
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(85.720.253.399)	
14	- Tiền lãi vay đã trả		(703.081.275)	(13.131.874.470)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.102.328.744)	(19.397.599.578)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		43.372.528.501	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(2.321.010.067)	(58.947.503.697)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		12.227.088.771	68.865.086.671
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(4.845.108.667)	(309.148.889)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		19.385.611.364	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(82.000.000.000)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.952.073.600	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.151.394.719	246.995.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(59.356.028.984)	(62.153.325)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		161.652.720.000	34.639.830.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(926.154.000)
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.1	15.401.762.653	47.487.728.209
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(90.347.896.537)	(136.617.115.600)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(35.501.412.720)	(5.574.792.225)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		51.205.173.396	(60.990.503.616)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		4.076.233.183	7.812.429.730
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		9.829.270.226	2.016.840.496
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		13.905.503.409	9.829.270.226

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2016

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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 6 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 22/06/2015.

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;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống. Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ.

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

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

6a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chi đầu tư vào Công ty Cổ phần Tia Sáng Mới có trụ sở chính tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là xây lắp và dịch vụ. Tại ngày 31/12/2015, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 92%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp (Số đầu năm là 92%).

6b. Danh sách các Công ty liên kết ngừng áp dụng hoặc không áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất

- Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển nhà Đà Nẵng, trụ sở tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Tây, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây lắp, dịch vụ. Tại ngày 31/12/2015, tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết là 15,88% (số đầu năm 27,58%). Lý do ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu là do tỷ lệ quyền biểu quyết giảm xuống dưới 20%.
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng, trụ sở tại 102 Nguyễn Thị Minh Khai, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới, tư vấn và lưu ký chứng khoán. Tại ngày 31/12/2015 tỷ lệ sở hữu vốn là 20,54% (số đầu năm là 20,54%) và không nắm giữ quyền biểu quyết. Lý do không áp dụng phương pháp vốn chủ là do Công ty không nắm giữ quyền biểu quyết.

6c. Những sự kiện ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm

Không có sự kiện nào có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong năm.

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

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Tập đoàn áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 so sánh được với số liệu tương ứng năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 40 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 53 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 (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.

2b. Hợp nhất với các công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không có quyền kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty. Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ DÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

- 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	14 - 15
Máy móc và thiết bị	05 - 07
Phương tiện vận tải, thuyền 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.

11. 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. **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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

- 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.
- 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 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 cố liên quan.

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

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	794.589.658	1.455.602.547
Tiền gửi ngân hàng	1.410.913.751	6.983.996.640
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng	11.700.000.000	1.389.671.039
Cộng	<u>13.905.503.409</u>	<u>9.829.270.226</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 năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2015

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	69.757.042.790	60.374.698.100	9.388.787.145	6.320.694.164	6.989.960.000	7.939.185
Công ty CP Tập đoàn Đức Long - Gia Lai	9.139.189.317	8.056.510.000	1.082.679.317	-	-	-
Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Thảo Điền	22.845.233.464	18.292.621.600	4.552.611.864	1.377.062.498	1.425.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam	31.453.124.973	27.908.816.500	3.544.308.473	1.095.077.488	1.180.000.000	-
Công ty CP Kim khí Miền Trung	185.307.545	191.750.000	-	72.899.185	64.960.000	7.939.185
Công ty CP Tập đoàn FLC	6.134.187.491	5.925.000.000	209.187.491	2.981.465.495	3.270.000.000	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín				794.189.498	1.050.000.000	-
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn	1.191.785.000	1.110.000.000	81.785.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy	3.058.610.040	2.451.000.000	607.610.040	-	-	-
Công ty CP Đầu tư F.I.T	10.640.937.492	9.100.000.000	1.540.937.492	-	-	-
Công ty CP Nông được H.A.I	655.982.499	520.000.000	135.982.499	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	1.333.998.000	1.356.000.000	-	-	-	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Quảng Bình	5.252.366.744	4.092.000.000	1.160.366.744	-	-	-
Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	150.224.998	144.000.000	6.224.998	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	92.040.947.563	79.147.698.100	12.921.693.918	6.320.694.164	6.989.960.000	7.939.185

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2015 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:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.939.185	18.710.945
Trích lập dự phòng	12.913.754.733	102.018.614
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	12.921.693.918	120.729.559

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	82.000.000.000	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	82.000.000.000	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	82.000.000.000	-	-	-

Trong tổng giá trị tiền gửi có kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng có giá trị 7.000.000.000 đồng đang được cầm cố theo Hợp đồng cầm cố số 20082/HĐCC-HĐTĐ/DN ngày 22/12/2015 để đảm bảo khoản vay ngắn hạn theo Hợp đồng tín dụng ngắn hạn số 20082/HĐTĐ-NH/DN ngày 22/12/2015 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh Đà Nẵng

2c. Đầu tư vào công ty liên kết

Trong năm, Công ty thanh lý 515.841 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng với giá bán là 4.952.073.600 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty nắm giữ 700.000 cổ phiếu, tương đương 15,88%/vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (số đầu năm là 1.215.841 cổ phiếu, tương đương 27,58%/ vốn điều lệ) và giá trị của khoản đầu tư này đang được trình bày theo giá gốc mục “Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác”

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 năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2015

2d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý	Giá trị ghi số	Giá trị hợp lý
Đầu tư dài hạn khác	18.113.451.329	19.111.199.960	11.598.000.000	8.991.660.627
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	11.598.000.000	10.953.143.685	11.598.000.000	8.991.660.627
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.515.451.329	8.158.056.275	-	-
Cộng	18.113.451.329	19.111.199.960	11.598.000.000	8.991.660.627

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 số trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của các công ty trên.

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.606.339.373	3.008.121.832
Trích lập dự phòng	-	-
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(1.961.483.058)	(239.978.613)
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	644.856.315	2.768.143.219

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2015

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>1.206.662.296</i>	<i>1.213.621.296</i>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	1.206.662.296	1.213.621.296
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>50.811.775.952</i>	<i>75.299.500.009</i>
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	28.617.258.203	39.686.572.499
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	25.604.411.388	35.604.411.388
+ Các khách hàng hoạt động bất động sản khác	3.012.846.815	4.082.161.111
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	18.863.389.277	34.859.628.573
+ Ban quản lý dự án Xây dựng số 3	18.863.389.277	23.395.177.277
+ Các đối tượng phải thu khác	-	11.464.451.296
- Các khách hàng khác	3.331.128.472	753.298.937
Cộng	<u>52.018.438.248</u>	<u>76.513.121.305</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>530.660.385</i>	<i>845.228.434</i>
- Công ty CP Bình Trung	60.720.000	60.720.000
- Công ty CP Đầu tư Tư vấn Ánh Việt	22.400.400	100.000.000
- 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
- Các đối tượng người bán khác	-	636.508.434
Cộng	<u>530.660.385</u>	<u>845.228.434</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	1.863.514.551	-	-	-
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	1.863.514.551	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	295.284.307	-	2.531.507.219	-
- Các khách hàng tại Sàn giao dịch bất động sản	-	-	1.181.673.500	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	185.154.476	-	185.154.476	-
- Chi phí đền bù các khu quy hoạch	-	-	224.183.718	-
- Chi phí ban quản lý, chi phí ban đầu các khu quy hoạch	-	-	139.454.167	-
- Các đối tượng phải thu khác	110.129.831	-	801.041.358	-
Tạm ứng CBCNV	546.255.583	-	66.162.921	-
Cộng	2.705.054.441	-	2.597.670.140	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	927.314.352	-	16.836.364	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	120.979.503.538	-	181.286.454.510	-
Cộng	121.906.817.890	-	181.303.290.874	-

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

Chi tiết Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2015

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Bất động sản	120.192.639.989	180.643.502.881
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng	94.556.660.349	88.223.265.632
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng	70.445.455	-
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp.	8.012.424.248	45.089.938.814
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp.	7.594.159.754	24.851.301.169
Đà Nẵng)		
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	7.129.074.675	14.547.315.104
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà	2.829.875.508	4.839.790.914
- KDC Bắc Phan Bá Phiến, Tp. Đà Nẵng	-	3.091.891.248
Chi phí xây lắp	786.863.549	642.951.629
- Chung cư E2 Nam cầu Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng	642.951.629	642.951.629
- Công trình nâng cấp mở rộng đường Hồ Chí Minh -	143.911.920	-
Gia Lai		
Cộng	<u>120.979.503.538</u>	<u>181.286.454.510</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**7. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	18.929.329.770	2.466.340.552	727.672.685	287.863.559	22.411.206.566
Mua sắm trong năm	-	-	4.035.400.000	-	4.035.400.000
Đ/tư XD/CB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.331.445.600)	-	(727.672.685)	-	(2.059.118.285)
Giảm khác	-	(87.944.650)	-	-	(87.944.650)
Số cuối năm	17.597.884.170	2.378.395.902	4.035.400.000	287.863.559	24.299.543.631
<i>Trong đó:</i>					
- 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	1.405.980.962	2.462.324.038	727.672.685	282.661.981	4.878.639.666
Khấu hao trong năm	741.956.670	4.016.514	269.026.662	5.201.578	1.020.201.424
T/ly, nhượng bán	(1.268.043.422)	-	(727.672.685)	-	(1.995.716.107)
Giảm khác	-	(87.944.650)	-	-	(87.944.650)
Số cuối năm	879.894.210	2.378.395.902	269.026.662	287.863.559	3.815.180.333
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	17.523.348.808	4.016.514	-	5.201.578	17.532.566.900
Số cuối năm	16.717.989.960	-	3.766.373.338	-	20.484.363.298
<i>Trong đó:</i>					
- Tạm thời chưa sử	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Trong tổng tài sản cố định hữu hình, phương tiện vận tải là xe ô tô hiệu Lexus với biển số 43A-14925 có giá trị còn lại theo sổ sách là 3.766.373.336 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) - Chi nhánh Đà Nẵng (Xem tại Thuyết minh số 17).

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	35.022.593.830	50.000.000	35.072.593.830
Mua trong năm	20.000.000	252.630.000	272.630.000
Thanh lý, nhượng bán	(8.840.725.000)	-	(8.840.725.000)
Số cuối năm	26.201.868.830	302.630.000	26.504.498.830
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50.000.000	50.000.000
- Chờ thanh lý	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	50.000.000	50.000.000
Khấu hao trong năm	-	29.473.500	29.473.500
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	-	79.473.500	79.473.500
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	35.022.593.830	-	35.022.593.830
Số cuối năm	26.201.868.830	223.156.500	26.425.025.330
<i>Trong đó:</i>			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

Danh mục Quyền sử dụng đất hiện có của Tập đoàn tại ngày 31/12/2015

	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
Cộng	26.201.868.830	-	26.201.868.830

Trong tổng giá trị quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.197.152.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng (Xem tại Thuyết minh số 17).

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Bất động sản đầu tư**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	24.788.732.562	-	24.788.732.562
Tăng khác	10.516.000	-	10.516.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối năm	24.799.248.562	-	24.799.248.562
Trong đó:			
Đã khấu hao hết			
Giá trị hao mòn đã trích theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC	-	-	-
Tồn thất do suy giảm giá trị			
Số đầu năm	-	-	-
Tồn thất do giảm giá trị trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	24.788.732.562	-	24.788.732.562
Số cuối kỳ	24.799.248.562	-	24.799.248.562

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 năm tài chính 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 31/12/2015

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Quyền sử dụng đất tại lô A1.22 Nguyễn Hữu Thọ	8.492.749.796	-	8.492.749.796
Cộng	24.799.248.562	-	24.799.248.562

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	-	4.288.030.000	4.288.030.000	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách	387.564.859	24.735.000		207.423.807	204.876.052
Sửa chữa lớn tài sản cố định	100.184.777.301	501.827.667	-	43.664.517.361	57.022.087.607
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15.787.374.977	-	-	-	15.787.374.977
- Công trình lô A5 Nguyễn Văn Linh	84.397.402.324	501.827.667	-	43.664.517.361	41.234.712.630
Cộng	100.572.342.160	4.814.592.667	4.288.030.000	87.329.034.722	57.226.963.659

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	29.652.968	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	29.652.968
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(29.652.968)	-
Ghi nhận vào vốn chủ sở hữu	-	-
Bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-
Thoái vốn tại công ty con	-	-
Cộng	-	29.652.968

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 22% (năm trước thuế suất là 22%).

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	4.098.173.761	57.118.572.773
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	4.098.173.761	57.118.572.773
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	-
Phải trả các người bán khác	20.961.651.668	56.083.859.503
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	8.415.652.791	47.582.525.149
- Các đối tượng người bán khác	12.545.998.877	8.501.334.354
Cộng	25.059.825.429	113.202.432.276

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	30.020.996.543	7.545.654.980
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A	27.671.670.649	-
- Khách hàng trả trước mua Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng	1.922.679.420	822.788.000
- Các khách hàng khác	426.646.474	6.722.866.980
Cộng	<u>30.020.996.543</u>	<u>7.545.654.980</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.399.184.354	-	13.822.352.652	16.009.669.998	211.867.008	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	46.633.163	1.359.041.071	19.411.691.160	19.102.328.744	78.806.162	1.081.851.654
Thuế thu nhập cá nhân	80.235.663	-	1.501.009.833	1.574.446.463	6.799.033	-
Thuế tài nguyên	-	-	120.000.000	120.000.000	-	-
Thuế nhà đất	-	-	199.932.095	199.932.095	-	-
Các loại thuế khác	692.000	-	5.000.000	5.000.000	692.000	-
Cộng	<u>2.526.745.180</u>	<u>1.359.041.071</u>	<u>35.059.985.740</u>	<u>37.011.377.300</u>	<u>298.164.203</u>	<u>1.081.851.654</u>

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 22%.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	78.228.376.983	69.298.717.687
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để	(1.814.945.223)	532.957.728
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.312.834.645	564.131.728
+ Các khoản chi phí không hợp lý	1.051.308.480	334.000.000
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	72.052.486	230.131.728
+ Lỗi do thanh lý khoản đầu tư	1.189.473.679	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	4.127.779.868	31.174.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	120.462.000	31.174.000
+ Hoàn nhập dự phòng tài chính do năm trước Công ty trích lập dự phòng từ lợi nhuận sau thuế	1.436.192.172	-
+ Lãi chưa thực hiện năm trước	134.786.220	-
+ Lợi nhuận từ công ty liên kết	2.436.339.476	-
Thu nhập chịu thuế	<u>76.413.431.760</u>	<u>69.831.675.415</u>
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	(11.463.318.229)	(3.502.745.022)
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	87.876.749.989	82.833.111.421
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	22%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất	19.411.691.160	18.269.461.835
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>19.411.691.160</u>	<u>18.269.461.835</u>
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh thông thường	78.806.162	54.689.323
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	19.332.884.998	18.214.772.512

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**15. Phải trả người lao động**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	999.498.718	-
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>999.498.718</u>	<u>-</u>

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	85.794.036	35.683.264
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	14.323.386	2.238.890
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	250.000.000	250.000.000
Phải trả các đối tượng khác	10.757.101.430	19.410.430.402
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)	1.108.383.264	2.047.789.697
- Ban quản trị 06 Nguyễn Du	1.902.601.956	1.902.601.956
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch bất động sản	3.912.744.409	2.126.285.200
- Mai Thị Thi	-	1.460.000.000
- Ông Nguyễn Quang Thịnh	-	2.767.065.000
- Cổ tức phải trả	107.419.730	-
- Phải trả ban chỉ huy các đội	2.612.808.621	8.193.881.299
- Các đối tượng phải trả khác	1.113.143.450	912.807.250
Cộng	<u>11.107.218.852</u>	<u>19.698.352.556</u>

(*) 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.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	8.402.157.825	8.402.157.825	11.254.291.709	11.254.291.709
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	9.500.000.000	9.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	4.000.000.000	4.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng	4.402.157.825	4.402.157.825	1.754.291.709	1.754.291.709
Vay dài hạn đến hạn trả	518.000.000	518.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	518.000.000	518.000.000	-	-
Cộng	8.920.157.825	8.920.157.825	11.254.291.709	11.254.291.709

Các khoản vay trên được đảm bảo bằng các tài sản được trình bày tại thuyết minh số V.7 và V.8.

17b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay trung hạn ngân hàng				
- Quỹ Đầu tư Phát triển thành phố Đà Nẵng	-	-	22.125.000.000	22.125.000.000
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Đà Nẵng	-	-	15.700.000.000	15.700.000.000
- Ngân hàng TMCP Nam Việt - Chi nhánh Đà Nẵng	-	-	36.600.000.000	36.600.000.000
- Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Đà Nẵng	1.813.000.000	1.813.000.000	-	-
Cộng	1.813.000.000	1.813.000.000	74.425.000.000	74.425.000.000

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng trung – dài hạn số 10910/HỆTD-TDHH/DN ngày 13/04/2015 để đầu tư mua xe ô tô theo sản phẩm SeA Car Business với lãi suất thả nổi, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày 13/04/2015. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp/cầm cố bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.7).

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	401.908.466	2.623.066.362	-	68.490.910	-	2.956.483.918
Quỹ phúc lợi	297.409.899	2.552.945.441	27.150.000	1.493.259.255	-	1.384.246.085
Quỹ phúc lợi đã hình thành tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	1.000.000	3.637.000.000	-	-	-	3.638.000.000
Cộng	<u>700.318.365</u>	<u>8.813.011.803</u>	<u>27.150.000</u>	<u>1.561.750.165</u>	<u>-</u>	<u>7.978.730.003</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2015

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
Số đầu năm trước	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.455.426.561	361.000.000	32.517.056.840
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	958.000.000	958.000.000	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	11.545.360.000	-	-	-	-	(11.545.360.000)
Bán cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	34.640.160.000	-	5.368.378.575	-	-	-
Lãi từ việc bán cổ phiếu quỹ	-	89.130.000	-	-	-	-
Lỗ từ việc bán cổ phiếu quỹ	-	(51.348.600)	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	51.017.467.617
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(3.832.000.000)
Mua quà tặng khách hàng	-	-	-	-	-	(5.574.792.225)
Tặng khác	-	-	-	25	-	(32.268.000)
Số dư cuối năm trước	161.652.720.000	5.609.600	-	3.413.426.586	1.319.000.000	62.550.104.232
Điều chỉnh theo TT200	-	-	-	1.319.000.000	(1.319.000.000)	-
Số dư đầu năm nay	161.652.720.000	5.609.600	-	4.732.426.586	-	62.550.104.232
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	5.105.890.882	-	-
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	161.652.720.000	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	58.776.132.054
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(13.913.293.011)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	-	(1.714.284.367)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(35.608.832.450)
Số dư cuối năm nay	323.305.440.000	5.609.600	-	9.838.317.468	-	70.089.826.458

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kế thúc ngày 31/12/2015

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	0,00%	-	7,96%	12.862.080.000
Vốn góp của các cổ đông khác	100,00%	323.305.440.000	92,04%	148.790.640.000
Cộng	100,00%	323.305.440.000	100,00%	161.652.720.000

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	161.652.720.000	115.467.200.000
+ Vốn góp tăng trong năm	161.652.720.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	323.305.440.000	115.467.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.564.832.450	17.120.152.225

19d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	32.330.544	16.165.272
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	32.330.544	16.165.272
- Cổ phiếu thường	32.330.544	16.165.272
- 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	32.330.544	16.165.272
- Cổ phiếu thường	32.330.544	16.165.272
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**19e. Phân phối lợi nhuận**

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-DHĐCĐ-NDN ngày 10/02/2015 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 35.563.598.400
• Trích quỹ đầu tư phát triển	: 5.105.890.882
• Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 5.105.890.882
• Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	: 3.637.000.000

19f. Cổ tức

- Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-DHĐCĐ-NDN ngày 10/02/2015 đã thông qua cổ tức năm 2014 được chia theo tỷ lệ 15%/vốn điều lệ và tạm ứng cổ tức năm 2015 đợt 1 với tỷ lệ 7%/vốn điều lệ. Theo đó, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2014 và tạm ứng cổ tức năm 2015 đợt 1 vào ngày 26/05/2015.
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2015NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc thống nhất tạm ứng cổ tức năm 2015 đợt 2 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu. Theo đó, ngày 11/01/2016 Công ty đã thực hiện chi trả khoản cổ tức trên bằng tiền.

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:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.250.025.921	3.134.738.718
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	10.900.801	(17.401.218)
Tăng khác	6.070.817	-
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận	(44.000.000)	-
Giảm khác	(5.609.674)	(988.564.660)
Số cuối năm	<u>2.217.387.865</u>	<u>2.128.772.840</u>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu xây lắp	15.006.323.252	46.634.298.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.002.991.362	9.797.922.001
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	224.125.321.062	178.644.280.037
Cộng	<u>242.134.635.676</u>	<u>235.076.500.647</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	14.363.214.160	45.094.031.614
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.288.406.119	6.847.186.197
Chi phí chuyển nhượng bất động sản	142.106.643.715	93.241.240.950
Cộng	<u>158.758.263.994</u>	<u>145.182.458.761</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.030.932.719	199.791.866
Cổ tức, lợi nhuận được chia	120.462.000	31.174.000
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	3.385.747.484	1.712.009.354
Lãi bán hàng trả chậm	-	77.623.734
Thu nhập tài chính khác	6.263.739	-
Cộng	<u>6.543.405.942</u>	<u>2.020.598.954</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lãi vay	703.081.275	10.394.384.896
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	5.157.667.369	2.018.206.068
Lỗ do thanh lý khoản đầu tư dài hạn	1.038.923.750	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	16.017.053.045	109.957.799
Lãi chậm nộp từ phải trả cổ phần hóa	-	1.284.799.303
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(5.064.781.370)	(522.512.018)
Phí lưu bán chứng khoán	187.928.651	57.039.091
Chi phí tài chính khác	696.503	-
Cộng	<u>18.040.569.223</u>	<u>13.341.875.139</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	54.730.500	53.771.000
Chi phí công cụ, đồ dùng	-	5.410.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	158.014.052	70.279.636
Chi phí khác	130.088.899	2.439.703.394
Cộng	<u>342.833.451</u>	<u>2.569.164.030</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.563.921.607	2.827.902.251
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.049.674.924	437.780.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.068.345.609	732.542.893
Chi phí bằng tiền khác	1.291.002.658	1.685.935.313
Cộng	<u>5.972.944.798</u>	<u>5.684.160.614</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu từ thanh lý tài sản cố định	10.473.939.613	-
Thu nhập khác	92.396.086	187.278.810
Cộng	<u>10.566.335.699</u>	<u>187.278.810</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng (nộp chậm tiền thuê đất)	-	951.987.620
Tiền phạt vi phạm hành chính	72.052.486	227.482.898
Chi phí sửa chữa Danang Plaza do bão năm 2013	139.153.383	
Chi phí khác	126.522.475	296.572.524
Cộng	<u>337.728.344</u>	<u>1.476.043.042</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

9. Lãi trên cổ phiếu

9a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	58.776.132.054	51.017.467.617
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(6.373.226.411)	(8.800.220.524)
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi với giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(6.373.226.411)	(8.800.220.524)
- LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	52.402.905.643	42.217.247.093
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	25.280.689	11.553.409
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu)	<u>2.073</u>	<u>3.654</u>

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành được tạm tính từ lợi nhuận sau thuế 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 10 tháng 02 năm 2015 với tỷ lệ lần lượt là 10%/lợi nhuận sau thuế và 10% trên phần lợi nhuận vượt kế hoạch.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	16.165.272	11.068.720
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 12/06/2015	9.115.417	484.689
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong	<u>25.280.689</u>	<u>11.553.409</u>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch có phiếu phổ thông hoặc giao dịch có phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Năm nay	Năm trước
1.566.682.272	1.369.990.160
6.980.596.619	2.064.133.410
1.049.674.924	525.047.262
84.039.293.267	83.072.887.833
14.675.385.406	3.454.453.262
108.311.632.488	90.486.511.927

Cộng

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

1. Tiền thu từ di vật

Năm nay	Năm trước
15.401.762.653	47.487.728.209
15.401.762.653	47.487.728.209

Tiền thu từ di vật theo kế ước thông thường

Cộng

2. Tiền trả nợ gốc vay

Năm nay	Năm trước
90.347.896.537	136.617.115.600
90.347.896.537	136.617.115.600

Tiền chi các khoản di vật theo kế ước thông thường

Cộng

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Tập đoàn bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	378.000.000	378.000.000
<i>Thù lao</i>	378.000.000	378.000.000
Ban điều hành	841.035.641	604.952.300
<i>Tiền lương</i>	706.435.641	604.952.300
<i>Tiền thưởng</i>	22.950.000	-
<i>Các khoản phúc lợi khác</i>	111.650.000	-
Ban kiểm soát	96.000.000	96.000.000
<i>Thù lao</i>	96.000.000	96.000.000
Cộng	<u>1.315.035.641</u>	<u>1.078.952.300</u>

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Tập đoàn bao gồm: các công ty mà Công ty đang đầu tư vốn và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng		
- Phí lưu ký, môi giới chứng khoán	187.928.651	58.695.216
- Phí tư vấn	150.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng		
- Mua hàng	44.442.392.245	61.728.576.800
+ Giá trị xây lắp	44.060.266.174	59.344.139.165
+ Tiền thuê nhà	120.000.000	180.000.000
+ Tiền hoa hồng môi giới	262.126.071	180.478.180
+ Dịch vụ ca máy	-	46.259.455
+ Tiền lãi hỗ trợ tài chính	-	1.977.700.000
- Bán hàng	68.012.727	668.998.181
+ Giá trị xây lắp	42.150.000	640.067.273
+ Phí vận hành nhà ở DaNang Plaza	25.862.727	28.930.908

Công nợ với các bên liên quan khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	1.206.662.296	1.213.621.296
Phải thu khác		
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	1.863.514.551	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	4.098.173.761	57.118.572.773

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ cho các thị trường khác nhau.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực chuyển nhượng bất động sản
- Lĩnh vực khác: xây lắp, thương mại – dịch vụ

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác: xây lắp và dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	224.125.321.062	18.009.314.614	-	242.134.635.676
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	224.125.321.062	18.009.314.614	-	242.134.635.676
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	82.018.677.347	1.357.694.335	-	83.376.371.682
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(6.315.778.249)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				77.060.593.433
Doanh thu hoạt động tài chính				6.543.405.942
Chi phí tài chính				(18.040.569.223)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	2.436.339.476	-	2.436.339.476
Thu nhập khác				10.566.335.699
Chi phí khác				(337.728.344)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(8.697.112.438)	-		(19.411.691.160)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(29.652.968)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				58.787.032.855
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	(4.845.108.667)
Tổng chi phí khấu hao	-	-	-	1.049.674.924

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

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

Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	178.644.280.037	56.432.220.610	-	235.076.500.647
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	178.644.280.037	56.432.220.610	-	235.076.500.647
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	85.403.039.087	4.491.002.799	-	89.894.041.886
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(8.253.324.644)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				81.640.717.242
Doanh thu hoạt động tài chính				2.020.598.954
Chi phí tài chính				(13.341.875.139)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	268.040.862
Thu nhập khác				187.278.810
Chi phí khác				(1.476.043.042)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(4.149.180.914)			(18.269.461.835)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		29.652.968		29.652.968
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				51.058.908.820
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	(309.148.889)
Tổng chi phí khấu hao	-	-	-	525.047.262

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn như sau:

	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác: xây lập và dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	230.631.234.361	55.116.458.661	-	285.747.693.022
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				213.964.026.028
Tổng tài sản				499.711.719.050
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	38.010.002.860	15.821.233.752	-	53.831.236.612
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				40.423.901.047
Tổng nợ phải trả				94.255.137.659
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	345.303.585.243	75.426.849.415	-	420.730.434.658
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận				59.126.683.913
Tổng tài sản				479.857.118.571
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	48.405.313.149	7.748.857.525	-	56.154.170.674
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận				192.512.061.558
Tổng nợ phải trả				248.666.232.232

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Số liệu so sánh

5a. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Tập đoàn đã trình bày lại các số liệu so sánh theo qui định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

5b. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới

CHỈ TIÊU	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Điều chỉnh do thay đổi chính sách kế toán	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Trên bảng cân đối kế toán					
Tài sản					
1. Phải thu ngắn hạn khác	136	2.527.507.219	70.162.921	2.597.670.140	
2. Tài sản ngắn hạn khác	155	70.162.921	(70.162.921)	-	
Nguồn vốn					
1. Quỹ đầu tư phát triển	418	3.413.426.586	1.319.000.000	4.732.426.586	
2. Quỹ dự phòng tài chính		1.319.000.000	(1.319.000.000)	-	
Trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh					
1. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21	4.423	(769)	3.654	

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Không có yếu tố nào đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Tập đoàn và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Tập đoàn.

7. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

- Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2015 số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 10/09/2015, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 12/2015/NQ-HĐQT-NDN ngày 13/10/2015 và đã được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho phép chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng tại Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 90/GCN-UBCK ngày 11/11/2015 với số lượng cổ phiếu chào bán là 19.398.326 cổ phiếu. Theo đó, đến hết ngày 27/01/2016 số lượng cổ phiếu đã được các cổ đông đăng ký mua và đã nộp tiền là 9.806.450 cổ phiếu. Công ty đã thực hiện việc đăng ký thay đổi lại vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ 323.305.440.000 đồng lên thành 421.369.940.000 đồng vào ngày 04/02/2016.
- Ngày 31/12/2015, Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 15/2016/NQ-HĐQT và Quyết định số 01/2016/QĐ-HĐQT ngày 21/01/2016 về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hạ tầng nước Đà Nẵng với tổng vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng, trong đó Công ty góp vốn là 90.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ 90% trên vốn điều lệ).
- Căn cứ theo Nghị quyết số 14/2015NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc thống nhất tạm ứng cổ tức năm 2015 đợt 2 bằng tiền mặt với tỷ lệ 7%/mệnh giá cổ phiếu. Theo đó, ngày 11/01/2016 Công ty đã thực hiện chi trả khoản cổ tức trên bằng tiền.

8. Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chi tiêu	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Bố trí cơ cấu tài sản và nguồn vốn			
1.1. Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/ Tổng tài sản	%	70,70	58,09
- Tài sản dài hạn/ Tổng tài sản	%	29,30	41,91
1.2. Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
- Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	%	18,86	51,82
- Nguồn vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn	%	81,14	48,18
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	5,30	1,93
2.2. Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	4,19	1,79
2.3. Khả năng thanh toán nhanh	Lần	2,74	0,63
		Năm nay	Năm trước
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1. Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
- Tỷ suất lợi nhuận kinh doanh trên doanh thu thuần	%	28,08	30,03
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần	%	32,31	29,48
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	24,28	21,72
3.2. Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	15,97	13,20
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	12,00	9,73
3.3. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên nguồn vốn chủ sở hữu	%	18,47	34,01
4. Tốc độ chu chuyển vốn lưu động			
Doanh thu thuần/ Tài sản ngắn hạn bình quân	Vòng/lần	0,77	0,55

Tp. Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2016.



LÊ ANH THƯ

Người lập biểu



MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG

Tổng Giám đốc