

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES[®])

Công ty Thành viên của Reanda International

Địa chỉ đăng ký: 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, HCM.

*Chi nhánh Đà Nẵng: Tầng 3, 112 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây,
thành phố Đà Nẵng*

Tel: +84 (511) 3 668 786 | Fax: + 84 (511) 3 668 786

Email: xuanthanlv@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2016

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

REANDA

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
(VIETVALUES[®])**

Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

1. Khái quát về Công ty

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

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

Vốn điều lệ tính đến ngày 31/12/2016: 421.369.940.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2016: 421.369.940.000 đồng

2. Trụ sở hoạt động

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

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

4. 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 năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

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 31/12/2016

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		
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên		
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên		
Ông Triệu Viết Thạnh	Thành viên	10/02/2015	28/01/2016
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên		
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016	

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		
Ông Trần Viết Em	Thành viên		
Bà Tống Thị Hà Phương	Thành viên		

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		
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc		
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	01/06/2014	01/06/2016
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2016	
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc	01/11/2016	
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng		

5. Người đại diện theo pháp luật

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

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

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 47.

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 31/12/2016

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 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.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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.

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 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.



NGUYỄN QUANG TRUNG
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 30 tháng 3 năm 2017



Số: 32/17/BCKT/AUD-DNVVLUES

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 30 tháng 03 năm 2017, từ trang 08 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

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 của Công ty 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 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 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 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 của Công ty 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. 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 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 Công ty. 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.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

Vấn đề khác

Chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo rằng, phạm vi của báo cáo tài chính này chỉ phản ánh tình hình tài chính và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng với công ty con không thuộc phạm vi của báo cáo này

TP. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2017

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



Trần Xuân Thịnh - Giám đốc Chi nhánh
Giấy CNDKHN số: 1650-2015-071-1

Lê Thị Thanh Kim - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 2896-2016-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		423.641.554.136	349.383.443.232
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	22.752.229.542	13.490.925.612
111	1. Tiền		7.752.229.542	1.790.925.612
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	11.700.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		162.531.659.430	161.119.253.645
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	92.655.565.743	92.040.947.563
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(39.123.906.313)	(12.921.693.918)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	109.000.000.000	82.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		102.113.329.934	51.890.623.442
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	95.750.599.499	48.757.187.616
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	1.458.551.930	523.757.085
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	4.904.178.505	2.609.678.741
140	IV. Hàng tồn kho		135.302.426.522	121.762.905.970
141	1. Hàng tồn kho	V.6	135.302.426.522	121.762.905.970
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		941.908.708	1.119.734.563
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	875.560.621	37.882.909
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		66.348.087	-
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	-	1.081.851.654
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		187.903.639.775	146.507.043.863
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		11.840.554.882	21.712.236.628
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	10.663.207.552	20.484.363.298
222	- Nguyên giá		14.734.073.676	24.299.543.631
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.070.866.124)	(3.815.180.333)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.9	1.177.347.330	1.227.873.330
228	- Nguyên giá		1.307.346.830	1.307.346.830
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(129.999.500)	(79.473.500)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	25.079.740.061	24.799.248.562
231	- Nguyên giá		25.947.423.266	24.799.248.562
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(867.683.205)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		16.006.051.651	57.226.963.659
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	16.006.051.651	57.226.963.659
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	134.603.824.947	42.768.595.014
251	1. Đầu tư vào công ty con		115.800.000.000	25.300.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		2.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		18.113.451.329	18.113.451.329
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.309.626.382)	(644.856.315)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		373.468.234	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	373.468.234	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		611.545.193.911	495.890.487.095

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 (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		117.707.034.400	92.851.254.014
310	I. Nợ ngắn hạn		110.651.507.914	82.982.727.528
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	49.168.374.568	30.979.635.009
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	27.498.602.215	30.000.754.105
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	3.954.142.335	206.713.042
314	4. Phải trả người lao động	V.15	264.202.501	921.075.318
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	4.168.768.516	2.019.600
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	13.116.963.611	8.441.761.462
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	4.518.000.000
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	12.480.454.168	7.912.768.992
330	II. Nợ dài hạn		7.055.526.486	9.868.526.486
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	7.055.526.486	8.055.526.486
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	1.813.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		493.838.159.511	403.039.233.081
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	493.838.159.511	403.039.233.081
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		421.369.940.000	323.305.440.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		421.369.940.000	323.305.440.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		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 (*)		(18.831.765.340)	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		9.838.317.468	9.838.317.468
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		81.456.057.783	69.889.866.013
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		41.379.250.973	21.090.684.716
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		40.076.806.810	48.799.181.297
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
431	1. Nguồn kinh phí		-	-
432	2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		611.545.193.911	495.890.487.095

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Tp. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2017

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

ĐVT: 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	235.932.627.957	224.625.161.223
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		235.932.627.957	224.625.161.223
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	144.204.342.638	142.576.088.351
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		91.728.285.319	82.049.072.872
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	13.750.225.011	9.202.370.206
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	44.149.865.516	16.722.547.976
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		323.082.027	324.815.556
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	217.077.050	342.833.451
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	3.737.621.336	5.110.055.967
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		57.373.946.428	69.076.005.684
31	11. Thu nhập khác	VI.7	135.458.955	10.566.335.699
32	12. Chi phí khác	VI.8	362.797.136	194.584.688
40	13. Lợi nhuận khác		(227.338.181)	10.371.751.011
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.146.608.247	79.447.756.695
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.13	17.069.801.437	19.332.884.998
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		40.076.806.810	60.114.871.697
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.7	-	-

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Tp. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2017



Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

ĐVT: VNĐ

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. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		221,999,143,735	347,062,754,193
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(114,335,327,166)	(388,519,597,315)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(3,565,756,524)	(2,512,384,892)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(323,082,027)	(423,983,778)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12,234,817,562)	(19,055,695,581)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		75,899,608,193	132,722,054,010
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(99,461,149,818)	(51,881,712,957)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		67,978,618,831	17,391,433,680
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(149,294,167)	(4,825,108,667)
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 các đơn vị khác		(150,500,000,000)	(82,000,000,000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		123,500,000,000	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(92,500,000,000)	-
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		10,635,982,436	5,659,809,054
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(109,013,311,731)	(56,827,614,649)
	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		98,064,500,000	161,652,720,000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(18,831,765,340)	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.1	49,000,000,000	6,590,000,000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(55,331,000,000)	(84,184,000,000)
35	5. Tiền trả gốc nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(22,605,737,830)	(35,457,412,720)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		50,295,996,830	48,601,307,280
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		9,261,303,930	9,165,126,311
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		13,490,925,612	4,325,799,301
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	22,752,229,542	13,490,925,612

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2017

Tổng Giám Đốc





LÊ ANH THƯ

MAI TRƯƠNG TÚ OANH

NGUYỄN QUANG TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

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

6. Cấu trúc Công ty**Công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	92,0%	92,0%	92,0%
2.	Công ty CP Hạ tầng Nước Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	90,0%
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kân, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	67,6%	67,6%	74,0%

Công ty liên kết

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

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

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

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 so sánh được với số liệu tương ứng năm trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 44 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 40 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

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

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công và chi phí chung.

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

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

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

6. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí môi giới bất động sản

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

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê.

Chi phí thuê hoạt động được 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 Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

10. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

14. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

15. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế, môi giới bất động sản

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

17. Giá vốn hàng bán

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

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

18. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh,

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

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

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

20. Chi phí đi vay

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

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

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

21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

22. Báo cáo theo bộ phận

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

23. Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	4.566.839.427	660.104.697
Tiền gửi ngân hàng	3.185.390.115	1.130.820.915
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn < 3 tháng	15.000.000.000	11.700.000.000
Cộng	<u>22.752.229.542</u>	<u>13.490.925.612</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

	Số cuối năm		Số đầu năm		Dự phòng	Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý		
Cổ phiếu	92.655.565.743	53.555.889.680	92.040.947.563	60.374.698.100	12.921.693.918	12.921.693.918
Công ty CP Tập đoàn Đức Long - Gia Lai	-	-	9.139.189.317	8.056.510.000	1.082.679.317	1.082.679.317
Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Thảo Điền (HAR)	24.358.492.944	10.401.478.560	22.845.233.464	18.292.621.600	4.552.611.864	4.552.611.864
Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam (VHG)	22.923.349.491	6.962.716.800	31.453.124.973	27.908.816.500	3.544.308.473	3.544.308.473
Công ty CP Kim khí Miền Trung	-	-	185.307.545	191.750.000	-	-
Công ty CP Tập đoàn FLC	-	-	6.134.187.491	5.925.000.000	209.187.491	209.187.491
Công ty CP đầu tư quốc tế KLF	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn	-	-	1.191.785.000	1.110.000.000	81.785.000	81.785.000
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	1.705.354.200	846.300.000	3.058.610.040	2.451.000.000	607.610.040	607.610.040
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	14.711.671.371	8.011.288.320	10.640.937.492	9.100.000.000	1.540.937.492	1.540.937.492
Công ty CP Nông dược H.A.I	-	-	655.982.499	520.000.000	135.982.499	135.982.499
Công ty CP Tập đoàn Dầu tư Thăng Long (TIG)	999.366.805	589.104.000	1.333.998.000	1.356.000.000	-	-
Công ty CP Xuất nhập khẩu Quảng Bình (QBS)	1.376.882.227	720.750.000	5.252.366.744	4.092.000.000	1.160.366.744	1.160.366.744
Công ty CP CMC (CVT)	9.041.832.685	8.804.250.000	150.224.998	144.000.000	6.224.998	6.224.998
Công ty CP Công trình Giao thông Vận tải Quảng Nam (QTC)	230.825.720	213.300.000	-	-	-	-
Công ty CP Sonadezi Long Thành (SZL)	2.740.271.750	2.764.502.000	-	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	14.297.353.910	14.008.200.000	-	-	-	-
Công ty CP Xây dựng số 7 (VC7)	270.164.640	234.000.000	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-
Cộng	92.655.565.743	53.555.889.680	92.040.947.563	60.374.698.100	12.921.693.918	12.921.693.918

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/12/2016 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	12.921.693.918	7.939.185
Trích lập dự phòng	26.202.212.395	12.913.754.733
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	-	-
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	39.123.906.313	12.921.693.918

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	109.000.000.000	109.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	109.000.000.000	109.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	109.000.000.000	109.000.000.000	82.000.000.000	82.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**2c. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con	115.800.000.000	119.516.915.495	32.643.100	25.300.000.000
Công ty CP Tia Sáng Mới	25.300.000.000	26.725.949.962	-	25.300.000.000
Công ty CP Hạ tầng nước Đà Nẵng	90.000.000.000	92.323.608.633	-	-
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	500.000.000	467.356.900	32.643.100	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.000.000.000	1.995.865.568	4.134.432	-
Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	2.000.000.000	1.995.865.568	4.134.432	-
Đầu tư dài hạn khác	18.113.451.329	18.305.151.150	1.272.848.850	18.113.451.329
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	11.598.000.000	10.325.151.150	1.272.848.850	11.598.000.000
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.515.451.329	7.980.000.000	-	6.515.451.329
Cộng	135.913.451.329	139.817.932.213	1.309.626.382	43.413.451.329
				36.510.433.772
				644.856.315

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn trên (trừ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng), do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dùng bảng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của các công ty trên. Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá đóng cửa) của cổ phiếu của Công ty này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 30/12/2016.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của các công ty được 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	644.856.315	2.606.339.373
Trích lập dự phòng	847.362.446	-
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(182.592.379)	(1.961.483.058)
Giảm khác	-	-
Số cuối năm	1.309.626.382	644.856.315

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	175.953.000	1.128.833.296
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	175.953.000	1.128.833.296
Phải thu các khách hàng khác	95.574.646.499	47.628.354.320
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	71.490.771.864	28.617.258.203
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	20.604.411.388	25.604.411.388
+ Các khách hàng khác	50.886.360.476	3.012.846.815
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	23.999.157.127	18.863.389.277
+ Ban quản lý dự án Xây dựng số 3	19.030.637.999	18.863.389.277
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	4.692.494.226	-
+ Các đối tượng phải thu khác	276.024.902	-
- Các khách hàng khác	84.717.508	147.706.840
Cộng	95.750.599.499	48.757.187.616

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.458.551.930	-	523.757.085	-
- Công ty CP Bình Trung	60.720.000	-	60.720.000	-
- Công ty CP Truyền thông Techcube	274.001.000	-	-	-
- Công ty CP Kiến trúc Roxan	300.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH CP Kiến trúc Phong cảnh Việt Nam	-	-	60.000.000	-
- Công ty TNHH Kiến trúc AG	-	-	36.960.000	-
- Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Miền Trung	48.000.000	-	48.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Công nghệ xây dựng IBST	165.000.000	-	-	-
- Các đối tượng người bán khác	610.830.930	-	318.077.085	-
Cộng	1.458.551.930	-	523.757.085	-

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	3.006.201.195	-	1.863.514.551	-
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	-	-	1.863.514.551	-
- Công ty CP Hạ tầng Nước Đà Nẵng	3.006.201.195	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	1.653.986.027	-	263.458.607	-
- Hợp tác đầu tư đường vành đai 4 - vùng Hà Nội	300.000.000	-	-	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	165.154.476	-	185.154.476	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	404.513.889	-	-	-
- Các đối tượng phải thu khác	784.317.662	-	78.304.131	-
<i>Tạm ứng CBCNV</i>	243.991.283	-	482.705.583	-
Cộng	4.904.178.505	-	2.609.678.741	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	244.164.234	-	927.314.352	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	135.058.262.288	-	120.835.591.618	-
Cộng	135.302.426.522	-	121.762.905.970	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Bất động sản	135.058.262.288	120.192.639.989
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng	45.577.556.380	94.556.660.349
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng	70.334.976.876	70.445.455
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng	6.777.116.897	8.012.424.248
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	8.607.092.721	7.594.159.754
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	-	7.129.074.675
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	3.761.519.414	2.829.875.508
- KDC Bắc Phan Bá Phiến, Tp. Đà Nẵng	-	-
- KDC Hòa Phát 3 mở rộng, Tp. Đà Nẵng	-	-
Chi phí xây lắp	-	642.951.629
- Chung cư E2 Nam cầu Cẩm Lệ, Tp. Đà Nẵng	-	642.951.629
Cộng	<u>135.058.262.288</u>	<u>120.835.591.618</u>

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí môi giới bất động sản trả trước	776.414.394	-
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	99.146.227	37.882.909
Cộng	<u>875.560.621</u>	<u>37.882.909</u>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	37.882.909	-
Tăng trong năm	4.336.534.386	44.408.363
Phân bổ trong năm	(3.498.856.674)	(6.525.454)
Số dư cuối năm	<u>875.560.621</u>	<u>37.882.909</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	373.468.234	-
Cộng	<u>373.468.234</u>	<u>-</u>
Tình hình biến động trong năm		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	-	-
Tăng trong năm	867.447.076	-
Phân bổ trong năm	(493.978.842)	-
Số dư cuối năm	<u>373.468.234</u>	<u>-</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc, thiết bị</u>	<u>P.tiện vận tải truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	17.597.884.170	2.378.395.902	4.035.400.000	287.863.559	24.299.543.631
Mua sắm trong kỳ	-	40.054.545	-	35.400.000	75.454.545
Đ/tư XD/CB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	(9.640.924.500)	-	-	-	(9.640.924.500)
Số cuối năm	<u>7.956.959.670</u>	<u>2.418.450.447</u>	<u>4.035.400.000</u>	<u>323.263.559</u>	<u>14.734.073.676</u>
<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	879.894.210	2.378.395.902	269.026.662	287.863.559	3.815.180.333
Khấu hao trong năm	703.915.368	10.013.634	403.539.996	5.899.998	1.123.368.996
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	(867.683.205)	-	-	-	(867.683.205)
Số cuối năm	<u>716.126.373</u>	<u>2.388.409.536</u>	<u>672.566.658</u>	<u>293.763.557</u>	<u>4.070.866.124</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	16.717.989.960	-	3.766.373.338	-	20.484.363.298
Số cuối năm	<u>7.240.833.297</u>	<u>30.040.911</u>	<u>3.362.833.342</u>	<u>29.500.002</u>	<u>10.663.207.552</u>
<i>Trong đó:</i>					
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	1.004.716.830	302.630.000	1.307.346.830
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	1.004.716.830	302.630.000	1.307.346.830
<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	-	79.473.500	79.473.500
Khấu hao trong kỳ	-	50.526.000	50.526.000
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	129.999.500	129.999.500
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	1.004.716.830	223.156.500	1.227.873.330
Số cuối kỳ	1.004.716.830	172.630.500	1.177.347.330
<i>Trong đó:</i>			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2 Lapaz Tower	802.995.930	-	802.995.930
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2, 3 - DaNang Plaza	201.720.900	-	201.720.900
Cộng	1.004.716.830	-	1.004.716.830

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	24.799.248.562	-	24.799.248.562
Tăng khác	-	9.640.924.500	9.640.924.500
Thanh lý, nhượng bán	8.492.749.796	-	8.492.749.796
Số cuối kỳ	16.306.498.766	9.640.924.500	25.947.423.266
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết			
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	385.636.980	385.636.980
Tăng khác	-	482.046.225	482.046.225
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	-	867.683.205	867.683.205
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	24.799.248.562	-	24.799.248.562
Số cuối kỳ	16.306.498.766	8.773.241.295	25.079.740.061

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, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế/ Tồn thất do suy giảm giá trị	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại lô A2.21 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766	-	16.306.498.766
Trung tâm Thương mại Danang plaza (tầng 1.2 và 3)	9.640.924.500	867.683.205	8.773.241.295
Cộng	25.947.423.266	867.683.205	25.079.740.061

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

11. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

	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	-	-	-	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách	204.876.052	73.839.622	-	-	218.676.674
- Các dự án thuộc vốn ngân sách	204.876.052	11.011.674	-	60.039.000	155.848.726
- Công trình Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị	-	42.827.948	-	-	42.827.948
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	-	20.000.000	-	-	20.000.000
Sửa chữa lớn tài sản cố định	57.022.087.607	-	-	41.234.712.630	15.787.374.977
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15.787.374.977	-	-	-	15.787.374.977
- Công trình lô A5 Nguyễn Văn Linh	41.234.712.630	-	-	41.234.712.630	-
Cộng	57.226.963.659	73.839.622	-	82.529.464.260	16.006.051.651

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	28.606.431.978	10.124.147.641
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	20.321.028.705	3.779.173.761
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	8.285.403.273	6.344.973.880
Phải trả các người bán khác	20.561.942.590	20.855.487.368
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	5.815.652.791	8.415.652.791
- Các đối tượng người bán khác	14.746.289.799	12.439.834.577
Cộng	49.168.374.568	30.979.635.009

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	-	-
Trả trước của các khách hàng khác	27.498.602.215	30.000.754.105
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy Đơn nguyên A	22.916.574.426	27.671.670.649
- Khách hàng trả trước mua Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng	-	1.922.679.420
- Các khách hàng khác	4.582.027.789	406.404.036
Cộng	27.498.602.215	30.000.754.105

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	199.222.009	-	8.141.966.086	8.169.331.449	171.856.646	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.081.851.654	17.069.801.437	12.234.817.562	3.753.132.221	-
Thuế thu nhập cá nhân	6.799.033	-	1.051.933.476	1.030.271.041	28.461.468	-
Thuế nhà đất	-	-	95.823.269	95.823.269	-	-
Các loại thuế khác	692.000	-	3.000.000	3.000.000	692.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	264.000.000	264.000.000	-	-
Cộng	206.713.042	1.081.851.654	26.626.524.268	21.797.243.321	3.954.142.335	-

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	57.146.608.247	38.945.821.878
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán	(458.918.389)	(1.370.963.436)
- Các khoản điều chỉnh tăng	507.491.323	355.089.564
+ Các khoản chi phí không hợp lý	506.783.518	353.819.900
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	707.805	1.269.664
- Các khoản điều chỉnh giảm	966.409.712	1.726.053.000
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	966.409.712	1.726.053.000
+ Hoàn nhập dự phòng tài chính do năm trước	-	1.436.192.172
Công ty trích lập dự phòng từ lợi nhuận sau thuế		
Thu nhập chịu thuế	<u>56.687.689.858</u>	<u>37.574.858.442</u>
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	(28.661.317.329)	(1.957.470.822)
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	85.349.007.187	39.532.329.264
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh	-	-
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	<u>56.687.689.858</u>	<u>37.574.858.442</u>
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	(28.661.317.329)	(1.957.470.822)
- Thu nhập tính thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	85.349.007.187	39.532.329.264
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông		
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	17.069.801.437	8.697.112.438
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>17.069.801.437</u>	<u>8.697.112.438</u>
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh thông thường	-	-
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	17.069.801.437	8.697.112.438
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh	-	-

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	264.202.501	921.075.318
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	<u>264.202.501</u>	<u>921.075.318</u>

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản chi phí thi công công trình Khu dân cư Bắc nút giao thông Hòa Cầm, tp. Đà Nẵng, số tiền 4.168.768.516 đồng.

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	50.501.998	46.372.104
Bảo hiểm xã hội	42.765.806	1.177.501
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	250.000.000
Phải trả các đối tượng khác	13.023.695.807	8.144.211.857
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)	581.424.945	1.108.383.264
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	2.274.266.833	1.902.601.956
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	1.943.247.621	856.550.021
- Phí bảo trì Chung cư Monarchy A	350.105.455	-
- Phải trả các đối tượng tại Sân giao dịch bất động sản	7.404.718.356	3.912.744.409
- Cổ tức phải trả	134.296.940	107.419.730
- Các đối tượng phải trả khác	335.635.657	256.512.477
Cộng	<u>13.116.963.611</u>	<u>8.441.761.462</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.

17b. Phải trả dài hạn khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (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	2.890.522.907	2.939.000.000	-	-	-	5.829.522.907
Quỹ phúc lợi	1.384.246.085	2.939.000.000	-	1.175.314.824	-	3.147.931.261
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.638.000.000	-	-	135.000.000	-	3.503.000.000
Cộng	<u>7.912.768.992</u>	<u>5.878.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.310.314.824</u>	<u>-</u>	<u>12.480.454.168</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	161.652.720.000	5.609.600	-	4.732.426.586	-	59.188.608.530	225.579.364.716
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	5.105.890.882	-	-	5.105.890.882
Bán cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	161.652.720.000	-	-	-	-	-	161.652.720.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	60.114.871.697	60.114.871.697
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(13.848.781.764)	(13.848.781.764)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(35.564.832.450)	(35.564.832.450)
Số dư cuối năm trước	323.305.440.000	5.609.600	-	9.838.317.468	-	69.889.866.013	403.039.233.081
Số dư đầu năm nay	323.305.440.000	5.609.600	-	9.838.317.468	-	69.889.866.013	403.039.233.081
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	98.064.500.000	-	-	-	-	-	98.064.500.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(18.831.765.340)	-	-	-	(18.831.765.340)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	40.076.806.810	40.076.806.810
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	(5.878.000.000)	(5.878.000.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	-	(22.632.615.040)	(22.632.615.040)
Số dư cuối năm nay	421.369.940.000	5.609.600	(18.831.765.340)	9.838.317.468	-	81.456.057.783	493.838.159.511

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**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%	-	0,00%	-
Vốn góp của các cổ đông khác	100,00%	421.369.940.000	100,00%	323.305.440.000
Cộng	100,00%	421.369.940.000	100,00%	323.305.440.000

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	323.305.440.000	161.652.720.000
+ Vốn góp tăng trong năm	98.064.500.000	161.652.720.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	421.369.940.000	323.305.440.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	22.632.615.040	35.564.832.450

19d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.136.994	32.330.544
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.136.994	32.330.544
- Cổ phiếu thường	42.136.994	32.330.544
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	2.500.000	-
- Cổ phiếu thường	2.500.000	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	39.636.994	32.330.544
- Cổ phiếu thường	39.636.994	32.330.544
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

19e. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu xây lắp	20.018.481.763	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.060.128.314	499.840.161
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	212.854.017.880	224.125.321.062
Cộng	<u>235.932.627.957</u>	<u>224.625.161.223</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hoạt động xây lắp	18.812.958.817	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	825.108.668	334.658.416
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	124.566.275.153	142.241.429.935
Cộng	<u>144.204.342.638</u>	<u>142.576.088.351</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.074.086.613	2.723.249.154
Cổ tức, lợi nhuận được chia	966.409.712	2.936.559.900
Lãi đầu tư chứng khoán	2.709.728.686	3.536.297.413
Doanh thu tài chính khác	-	6.263.739
Cộng	<u>13.750.225.011</u>	<u>9.202.370.206</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lãi vay	323.082.027	423.983.778
Lãi đầu tư chứng khoán	16.908.801.027	5.157.667.369
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	33.510.880.613	16.017.053.045
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	847.362.446	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(7.491.260.597)	(5.064.781.370)
Phí lưu bán chứng khoán	-	187.928.651
Chi phí tài chính khác	51.000.000	696.503
Cộng	<u>44.149.865.516</u>	<u>16.722.547.976</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	55.183.624	54.730.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.893.426	158.014.052
Chi phí khác	-	130.088.899
Cộng	<u>217.077.050</u>	<u>342.833.451</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.386.220.494	1.956.957.507
Chi phí khấu hao TSCĐ	788.258.016	1.049.674.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.126.724	836.736.559
Chi phí bằng tiền khác	1.087.016.102	1.266.686.977
Chi phí khác	-	-
Cộng	<u>3.737.621.336</u>	<u>5.110.055.967</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	10.473.939.613
Thu nhập khác	135.458.955	92.396.086
Cộng	<u>135.458.955</u>	<u>10.566.335.699</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	344.700.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính	707.805	68.062.213
Chi phí khác	17.389.331	126.522.475
Cộng	<u>362.797.136</u>	<u>194.584.688</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

Theo quy định tại mục 3,19 điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, thì chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu và Lãi suy giảm cơ bản trên cổ phiếu chỉ được trình bày trên báo cáo hợp nhất, không trình bày trên báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ. Do vậy, thông tin về lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.566.682.272
Chi phí nhân công	4.173.326.496	6.373.632.519
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.559.531.976	1.049.674.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	98.563.178.456	69.300.558.137
Chi phí khác	4.408.095.234	12.669.937.399
Cộng	<u>108.704.132.162</u>	<u>90.960.485.251</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

*Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)***VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (đơn vị tính: VNĐ)****1. Tiền thu từ đi vay**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	49.000.000.000	6.590.000.000
Cộng	<u>49.000.000.000</u>	<u>6.590.000.000</u>

2. Tiền trả nợ gốc vay

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi các khoản đi vay theo kế ước thông thường	55.331.000.000	84.184.000.000
Cộng	<u>55.331.000.000</u>	<u>84.184.000.000</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Nợ tiềm tàng**

Không có khoản nợ tiềm tàng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính làm ảnh hưởng hoặc yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

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

Các bên liên quan với Công ty 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.

2a. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	3.003.351.400	3.973.290.600
<i>Thù lao</i>	378.000.000	378.000.000
<i>Cổ tức nhận được</i>	2.625.351.400	3.595.290.600
Ban điều hành	549.183.234	841.035.641
<i>Tiền lương</i>	549.183.234	706.435.641
<i>Tiền thưởng</i>	-	22.950.000
<i>Các khoản phúc lợi khác</i>	-	111.650.000
Ban kiểm soát	101.152.700	112.194.200
<i>Thù lao</i>	96.000.000	96.000.000
<i>Cổ tức nhận được</i>	5.152.700	16.194.200
Cộng	<u>3.653.687.334</u>	<u>4.926.520.441</u>

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: công ty con, 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 Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty con
- Công ty CP Hạ tầng Nước Đà Nẵng	Công ty con
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Giao dịch với các bên liên quan khác*

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	12.956.215.751	1.548.354.221
- Phí vận hành, bảo hiểm cháy nổ	29.782.400	48.626.948
- Giá trị xây lắp, tư vấn giám sát	12.926.433.351	1.499.727.273
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	410.998.089	337.928.651
- Phí lưu ký, môi giới chứng khoán	260.998.089	187.928.651
- Phí tư vấn	150.000.000	150.000.000
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	67.137.173.203	42.044.868.857
- Mua hàng, dịch vụ	66.059.655.123	41.782.742.786
+ Giá trị xây lắp	65.723.009.414	41.400.616.715
+ Tiền thuê nhà	-	120.000.000
+ Dịch vụ ca máy	145.218.437	262.126.071
+ Tiền lãi hỗ trợ tài chính	-	-
+ Tiền sơn tìm kẻ vạch	14.545.454	-
+ Tiền bê tông thương phẩm	176.881.818	-
- Bán hàng, cung cấp dịch vụ	466.184.686	262.126.071
+ Tiền hoa hồng môi giới	132.852.909	262.126.071
+ Phí bảo trì 12 căn hộ DaNang Plaza	333.331.777	-
+ Tiền thuê đất Trạm Hòa Nhơn	611.333.394	-
Công ty CP Hạ tầng Nước Đà Nẵng	20.406.094.531	-
- Cho mượn tiền	11.677.033.000	-
- Thanh toán hộ	29.114.863	-
- Thu lại tiền mượn	8.699.946.668	-

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	175.953.000	1.128.833.296
Tiền gửi tài khoản chứng khoán		
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	1.496.760.994	1.863.514.551
Phải thu khác		
Công ty CP Hạ tầng Nước Đà Nẵng	3.006.201.195	-
Phải trả người bán		
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	20.321.028.705	3.779.173.761
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	8.285.403.273	6.344.973.880

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Báo cáo bộ phận**

- Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Hoạt động xây lắp	Hoạt động dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	212.854.017.880	20.018.481.763	3.060.128.314	-	235.932.627.957
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	212.854.017.880	20.018.481.763	3.060.128.314	-	235.932.627.957
Giá vốn bộ phận	124.566.275.153	18.812.958.817	825.108.668	-	144.204.342.638
Lợi nhuận gộp bộ phận	88.287.742.727	1.205.522.946	2.235.019.646	-	91.728.285.319
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	224.125.321.062	-	499.840.161	-	224.625.161.223
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	-	499.840.161	-	224.625.161.223
Giá vốn bộ phận	142.241.429.935	-	334.658.416	-	142.576.088.351
Lợi nhuận gộp bộ phận	81.883.891.127	-	165.181.745	-	82.049.072.872

- Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

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

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp. Đà Nẵng, ngày 30 tháng 03 năm 2017

LÊ ANH THƯ
Người lập biểu**MAI TRƯƠNG TÚ OANH**
Kế toán trưởng**NGUYỄN QUANG TRUNG**
Tổng Giám đốc