

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4/2017

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

1. Thông tin chung về công ty:

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

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

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 7 ngày 04/02/2016, vốn điều lệ 421.369.940.000 đồng tương đương 42.136.994 cổ phần.

Đơn vị phụ thuộc

1. Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 07/05/2010, mã số đăng ký 0400101323-021, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn giám sát công trình xây dựng
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi.
- Hạ tầng kỹ thuật đô thị
- Tư vấn đo đạc bản đồ

Văn phòng đặt tại: 38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Võ Tín

2. Sàn giao dịch bất động sản NDN - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở kế hoạch và Đầu tư Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký lần đầu ngày 30/06/2011, mã số đăng ký 0400101323-024, thay đổi lần thứ 1 ngày 11/06/2013

Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Kinh doanh giao dịch bất động sản, quảng cáo, môi giới bất động sản, định giá bất động sản, quản lý bất động sản.

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

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

Công ty con

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

2. Công ty Cổ phần Công Nghệ Nước và Môi Trường NDN được Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767, cấp lần đầu vào ngày 04 tháng 02 năm 2016, thay đổi lần thứ 1 ngày 09 tháng 05 năm 2017.

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

3. Công ty Cổ Phần Cấp Nước Đà Nẵng Ngọc Hồi được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Kon Tum thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6101209288, cấp lần đầu vào ngày 08 tháng 06 năm 2016, thay đổi lần 1 ngày 09 tháng 12 năm 2016.

Văn phòng công ty tại: Số nhà 323, Đường Nguyễn Sinh Sắc, Thị Trấn, Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam

Vốn điều lệ: 15.000.000.000 đồng tương đương 1.500.000 cổ phần.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

Hoạt động chính của Công ty:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Đây là hoạt động chính theo giấy phép cụ thể như sau: Kinh doanh bất động sản và phát triển các dự án bất động sản, Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê.

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.

- Khách sạn, nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống, dịch vụ vui chơi giải trí.

- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp.

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.

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

- Quảng cáo thương mại, kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế.

- Trồng rừng và chăm sóc cây rừng lấy gỗ, tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.

- Kinh doanh dịch vụ vận tải, sửa chữa các loại phương tiện có động cơ.

- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao(BOT), đầu tư - chuyển giao(BT), đầu tư khai thác thủy điện, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, khai thác chế biến khoáng sản.

- Xúc tiến thương mại, môi giới thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, nghiên cứu thị trường.

- Tái chế phế liệu, thu gom rác thải độc hại và không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại.

- Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại. Quản lý dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư. Xử lý môi trường.

Mã chứng khoán niêm yết: NDN

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này gồm có:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	10/02/2015
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015

Ban Kiểm soát

Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015
Ông Trần Việt Em	Thành viên	10/02/2015
Bà Nguyễn Thị Kiều Giang	Thành viên	20/05/2017

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	28/04/2016
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	27/04/2013
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng giám đốc	22/09/2016
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Trung

VỐN GÓP

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31 tháng 03 năm 2010 và thay đổi lần 1 ngày 28/04/2011, vốn điều lệ 90.000.000.000 đồng tương đương 9.000.000 cổ phần.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 7 ngày 04/02/2016, vốn điều lệ 421.369.940.000 đồng tương đương 42.136.994 cổ phần.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2017 là 421.369.940.000 đồng.

- Số cổ phiếu quỹ tại 31/12/2017: 2.500.000 cổ phiếu.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2017. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;

- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Thay mặt Hội đồng quản trị



Nguyễn Quang Trung

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		675,049,259,683	562,498,020,103
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	74,500,617,542	24,603,189,819
111	1. Tiền		26,800,617,542	9,603,189,819
112	2. Các khoản tương đương tiền		47,700,000,000	15,000,000,000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2	302,897,367,744	266,074,159,430
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	159,467,918,029	104,113,827,018
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(970,550,285)	(39,139,667,588)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	144,400,000,000	201,100,000,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		114,854,472,031	135,236,702,814
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	63,625,061,825	130,737,412,191
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	20,854,538,482	1,463,955,230
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	30,374,871,724	3,035,335,393
140	IV. Hàng tồn kho		174,340,707,045	135,575,609,064
141	1. Hàng tồn kho	V.6	174,340,707,045	135,575,609,064
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		8,456,095,321	1,008,358,976
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	26,536,639	878,860,621
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3,647,023,846	129,498,355
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	4,649,534,336	-
155	5. Tài sản ngắn hạn khác		133,000,500	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		101,142,593,152	100,657,016,680
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		36,557,703,991	37,627,325,959
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	10,412,338,723	11,217,106,795
222	- Nguyên giá		15,312,055,494	15,312,055,494
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4,899,716,771)	(4,094,948,699)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	26,145,365,268	26,410,219,164
228	- Nguyên giá		26,340,598,930	26,542,319,830
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(195,233,662)	(132,100,666)
230	III. Bất động sản đầu tư	V.10	16,306,498,766	25,079,740,061
231	- Nguyên giá		16,306,498,766	25,947,423,266
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(867,683,205)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		30,662,483,629	16,006,051,651
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	30,662,483,629	16,006,051,651
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		17,540,476,031	21,556,468,047
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	-	4,715,865,568
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	18,890,591,329	18,113,451,329
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	(1,350,115,298)	(1,272,848,850)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		75,430,735	387,430,962
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	360,863,599	387,430,962
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
269	2. Lợi thế thương mại		(285,432,864)	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		776,191,852,835	663,155,036,783

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		217,116,274,290	152,837,603,982
310	I. Nợ ngắn hạn		186,109,607,982	145,782,077,496
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	44,750,364,782	41,370,502,295
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	38,220,740,754	27,578,252,284
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2,549,619,077	6,370,272,790
314	4. Phải trả người lao động	V.15	300,143,473	340,238,034
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	67,945,792	4,168,768,516
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		40,906,038,595	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	33,820,530,337	48,464,564,344
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	9,997,796,937	4,998,338,034
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	15,496,428,235	12,491,141,179
330	II. Nợ dài hạn		31,006,666,308	7,055,526,486
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	458,181,822	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	4,055,526,486	7,055,526,486
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	26,492,958,000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		559,075,578,545	510,317,432,801
410	I. Vốn chủ sở hữu		559,075,578,545	510,317,432,801
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	421,369,940,000	421,369,940,000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		-	-
411b	- Cổ phiếu ưu đãi	V.21	5,609,600	5,609,600
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu	V.21	(21,258,785,340)	(18,831,765,340)
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)	V.21	9,838,317,468	9,838,317,468
418	6. Quỹ đầu tư phát triển		-	-
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	V.21	136,616,411,580	85,354,548,105
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		43,787,217,836	41,565,585,418
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		92,829,193,744	43,788,962,687
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		-	-
422	9. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	V.21	12,504,085,237	12,580,782,968
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		776,191,852,835	663,155,036,783

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

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

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế đầu năm đến cuối Quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	105,010,306,003	113,651,676,743	230,552,581,357	282,883,498,997
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		105,010,306,003	113,651,676,743	230,552,581,357	282,883,498,997
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	99,668,804,226	69,354,901,113	176,054,837,520	189,209,390,377
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		5,341,501,777	44,296,775,630	54,497,743,837	93,674,108,620
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	37,773,607,338	5,934,359,643	55,194,599,468	17,753,051,626
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	3,630,715,753	19,841,090,460	4,256,549,758	43,779,262,345
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		258,407,170	122,061,479	710,068,282	774,499,653
24	8. Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	-	(107,156,963)	-
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	107,232,507	40,645,697	309,153,317	217,077,050
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	1,867,882,628	1,810,540,258	6,128,116,402	5,321,730,002
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		37,509,278,227	28,538,858,858	98,891,366,865	62,109,090,849
31	12. Thu nhập khác		781,343,285	32,947,065	784,110,214	136,491,952
32	13. Chi phí khác	VI.7	73,637,986	17,028,957	134,753,586	378,951,628
40	14. Lợi nhuận khác		707,705,299	15,918,108	649,356,628	(242,459,676)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		38,216,983,526	28,554,776,966	99,540,723,493	61,866,631,173
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	1,968,642,632	8,867,117,855	10,080,782,658	17,864,831,134
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	46,243,041	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		36,248,340,894	19,687,659,111	89,413,697,794	44,001,800,039
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		35,660,597,275	19,443,649,320	88,352,357,345	43,629,387,280
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		587,743,619	244,009,791	1,061,340,449	372,412,750
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8	860	493	2,122	1,102
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	860	493	2,122	1,102

Người lập biểu

LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng

MAI TRƯỜNG TÚ OANH



Tp. Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2018

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

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

DVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	3	4	5
1.	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		465,839,882,651	269,341,794,276
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(365,447,976,768)	(160,654,881,550)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03		(4,800,034,729)	(4,534,507,950)
4.	Tiền chi trả lãi vay	04		(1,039,669,695)	(774,499,653)
5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(16,844,007,642)	(10,519,301,422)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		175,817,291,579	78,826,752,771
7.	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(271,629,842,476)	(130,353,469,038)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20		(18,104,357,080)	41,331,887,434
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(117,737,273)	(612,075,985)
2.	Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3.	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23		(320,915,282,196)	(269,600,338,889)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		335,825,832,176	135,500,000,000
5.	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		(9,000,000,000)	(5,020,000,000)
6.	Tiền thu hồi vốn đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		13,620,000,000	-
7.	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		52,606,840,253	12,917,541,366
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		72,019,672,960	(126,814,873,508)
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		150,000,000	108,063,400,000
2.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu cũ	32		(2,427,020,000)	-
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		42,532,278,378	56,429,879,054
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(11,039,861,495)	(62,164,698,825)
5.	Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33,233,285,040)	(22,659,492,250)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4,017,888,157)	79,669,087,979
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		49,897,427,723	(5,813,898,095)
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		24,603,189,819	13,905,503,409
	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		74,500,617,542	8,091,605,314

Người lập biểu

LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng

MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Tp. Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2018



Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 31/12/2017.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là:

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

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

6a. Công ty con được hợp nhất

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 Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước....	90.0%	90.0%	90.0%
2	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kán, 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%
3	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	0.0%	0.0%	82.8%

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng, trụ sở tại 102 Nguyễn Thị Minh Khai, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới, tư vấn và lưu ký chứng khoán. Tại ngày 30/09/2017 tỷ lệ sở hữu vốn là 20,54% (số đầu năm là 20,54%) và không nắm giữ quyền biểu quyết. Lý do không áp dụng phương pháp vốn chủ là do Công ty không nắm giữ quyền biểu quyết.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 so sánh được với số liệu tương ứng kỳ trước.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 76 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 76 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/209/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con". Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2017. Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/09/2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán 6 tháng 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017.

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 hợp nhất

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

2. Cơ sở hợp nhất

2a. Hợp nhất với Công ty con

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 của công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 của công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới, Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2017 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Công ty thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2017 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

4. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

5. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp, chi phí máy thi công và chi phí chung.

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

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

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

7. 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.

8. 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.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Tập đoàn khấu hao theo Thông tư 45/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2014 của Bộ Tài chính, số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

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 Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

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

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Đối với giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, giá phí hợp nhất kinh doanh được tính là tổng của giá phí khoản đầu tư tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con cộng với giá phí khoản đầu tư của những lần trao đổi trước đã được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát công ty con. Chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát Tập đoàn không có ảnh hưởng đáng kể với công ty con và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp giá gốc. Nếu trước ngày đạt được quyền kiểm soát, Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và khoản đầu tư được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu thì phần chênh lệch giữa giá đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và phần chênh lệch giữa giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu và giá gốc khoản đầu tư được ghi nhận trực tiếp vào khoản mục "Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Phần chênh lệch cao hơn của giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các 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.

17. 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 hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn đã đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản là công trình do Công ty là chủ đầu tư

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

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu xây dựng

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tập đoàn đã tự xác định vào ngày kết thúc 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.
-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của kỳ sau.

19. 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 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...

20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; 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

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

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

22. Chi phí đi vay

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản cố định. 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.

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

24. Bên liên quan

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

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

25. Báo cáo theo bộ phận

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	780,509,923	5,296,290,411
Tiền gửi ngân hàng	26,020,107,619	4,306,899,408
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	47,700,000,000	15,000,000,000
Cộng	74,500,617,542	24,603,189,819

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

2a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	159,467,918,035	190,065,995,120	970,550,285	104,113,827,018	64,998,389,680	39,139,667,588
Công ty CP ĐT TM BĐS An Dương Tháo Điền (HAR)	-	48,600	-	24,358,492,944	10,401,478,560	13,957,014,384
Công ty CP Đầu tư Cao su Quảng Nam (VHG)	-	-	-	22,923,349,491	6,962,716,800	15,960,632,691
Công ty CP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy (HHS)	-	-	-	1,705,354,200	846,300,000	859,054,200
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	35,520	-	14,711,671,371	8,011,288,320	6,700,383,051
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG)	-	-	-	999,366,805	589,104,000	410,262,805
Công ty CP Xuất nhập khẩu Quảng Bình (QBS)	-	-	-	1,376,882,227	720,750,000	656,132,227
Công ty CP CMC (CVT)	-	-	-	9,041,832,685	8,804,250,000	237,582,685
Công ty CP CT Giao thông Vận tải Quảng Nam (QTC)	-	-	-	230,825,720	213,300,000	17,525,720
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	289,153,910
Công ty CP Xây dựng số 7 (VCT)	-	-	-	270,164,640	234,000,000	36,164,640
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Điện 2	-	-	-	11,458,261,275	11,442,500,000	15,761,275
Công ty Cổ phần Chiếu xạ An Phú (APC)	5,459,386,809	6,816,150,000	-	-	-	-
Công ty CP Cơ khí Xăng Dầu (PMS)	693,448,614	471,200,000	222,248,614	-	-	-
Công ty CP giống cây trồng Trung Ương (NSC)	2,155,681,679	2,043,621,000	112,060,679	-	-	-
Công ty CP vàng bạc đá quý Phú Nhuận (PNJ)	61,783,411,279	77,021,400,000	-	-	-	-
Công ty CP Siam Brothers Việt Nam (SBV)	2,068,998,848	1,597,500,000	471,498,848	-	-	-
Công ty CP Cơ điện lạnh (REE)	5,282,411,750	5,602,500,000	-	-	-	-
Công ty cổ phần Long Hậu (LHG)	484,986,891	476,000,000	8,986,891	-	-	-
Công ty CP Bóng đèn phích nước Rạng Đông (RAL)	5,321,475,253	5,165,720,000	155,755,253	-	-	-
Công ty CP Sữa Việt Nam (VNM)	581,871,500	1,043,000,000	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội (MIRB)	61,920,292,299	67,438,270,000	-	-	-	-
Công ty CP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC)	13,715,953,113	22,390,550,000	-	-	-	-
Cộng	159,467,918,035	190,065,995,120	970,550,285	104,113,827,018	64,998,389,680	39,139,667,588

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 30/09/2017 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

Dự phòng chứng khoán kinh doanh

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	39,139,667,588	12,921,693,918
Trích lập dự phòng	3,838,407,817	33,301,149,598
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(42,007,525,120)	(7,080,403,738)
Giảm khác	-	-
Số cuối kỳ	970,550,285	39,139,667,588

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kì hạn	144,400,000,000	201,000,000,000
Các khoản đầu tư khác		
Dài hạn		
Cộng	144,400,000,000	201,000,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	276,641,000
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	276,641,000
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	63,625,061,825	130,460,771,191
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	-	71,490,771,864
+ Dự án DaNang Plaza	26,204,990,000	20,604,411,388
+ Các khách hàng hoạt động bất động sản khác	2,627,634,870	50,886,360,476
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	-	23,723,132,225
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	5,323,798,600	
+ Công ty CP nước Sài Gòn - An Khê	1,840,584,226	19,030,637,999
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	3,406,925,359	4,692,494,226
+ Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Dinco	20,840,031,906	32,460,063,657
+ Công ty TNHH XD&TM Phú Xuân	503,024,578	
- Các khách hàng khác	2,878,072,286	2,510,778,543
Cộng	63,625,061,825	130,737,412,191

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	17,336,199,759	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	17,336,199,759	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	3,518,338,723	1,463,955,230
Cty TNHH giải pháp công nghệ Danatel	107,488,000	
Công ty TNHH Hưng Thịnh	164,436,645	
Công ty CP Kiến trúc Roxan	-	300,000,000
Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ Thuật Việt	1,473,798,056	
Công ty CP Tư vấn kiến trúc Miền Trung	-	48,000,000
Công ty CP Đầu tư và Công nghệ xây dựng IBST	-	165,000,000
Công ty TNHH Thái Bình Dương	500,000,000	
Các đối tượng khác	1,272,616,022	950,955,230
Cộng	20,854,538,482	1,463,955,230

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	879,640,000			
CP Ttra các khu quy hoạch	834,072,285		165,154,476	
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2,408,787,327		784,131,389	
Góp vốn đầu tư tài chính	23,933,335,000			
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn			572,858,000	
Tạm ứng CBCNV	393,729,000		243,991,283	
Phải thu các đối tượng khác	1,925,308,112		969,200,245	
Cộng	30,374,871,724	-	3,035,335,393	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221,327,870	-	244,164,234	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	174,119,379,175	-	135,331,144,830	-
Cộng	174,340,707,045	-	135,575,609,064	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án Bất động sản	165,633,557,204	135,058,262,288
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng	29,781,828,346	45,577,556,380
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng	117,118,492,602	70,334,976,876
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp. Đà Nẵng	4,721,470,476	6,777,116,897
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	5,937,838,028	8,607,092,721
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	3,024,564,231	-
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	5,049,363,521	3,761,519,414
- KDC Bắc Phan Bá Phiến	-	-
- KDC Hòa Phát 3 mở rộng, Tp. Đà Nẵng	-	-
Chi phí xây lắp	8,485,821,971	273,182,542
- San lấp Hòa Thọ Đông	88,958,447	-
- Trạm xử lý nước thải Sơn Trà (phần cơ điện)	3,683,898,684	273,182,542
- Cấp điện nguồn cho các trạm bơm nước thải (Gói thầu 1.10)	1,261,316,351	-
- Cụm bể XLNT - Nhà máy TT Phong Phú	2,440,239,065	-
- MR, cải tạo Hệ thống xử lý nước thải Huế (Bè)	408,821,299	-
- Điện chiếu sáng khu Yên Thế Bắc Sơn	32,850,000	-
- Xử lý nước thải Monarchy B	569,738,125	-
Cộng	174,119,379,175	135,331,444,830

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 HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiền vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	7,956,959,670	2,418,450,447	4,613,381,818	323,263,559	15,312,055,494
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	-	-
Đ/tư XDCB h/thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	7,956,959,670	2,418,450,447	4,613,381,818	323,263,559	15,312,055,494
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2,378,395,902	-	287,863,559	2,666,259,461
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	716,126,373	2,388,409,536	696,649,233	293,763,557	4,094,948,699
Khấu hao trong kỳ	318,278,388	13,351,512	461,338,176	11,799,996	804,768,072
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	1,034,404,761	2,489,705,698	1,076,106,656	217,618,903	4,899,716,771
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7,240,833,297	30,040,911	3,916,732,585	29,500,002	11,217,106,795
Số cuối kỳ	6,922,554,909	16,689,399	3,537,275,162	17,700,006	10,412,338,723

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	26,201,868,830	340,451,000	26,542,319,830
Mua trong kỳ	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số cuối kỳ	26,201,868,830	340,451,000	26,542,319,830
<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	-	132,100,666	132,100,666
Khấu hao trong kỳ	-	63,132,996	63,132,996
Thanh lý, nhượng bán	201,720,900	-	201,720,900
Số cuối kỳ	201,720,900	195,233,662	396,954,562
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	26,201,868,830	208,350,334	26,410,219,164
Số cuối kỳ	26,000,147,930	145,217,338	26,145,365,268

Danh mục Quyền sử dụng đất tại ngày 31/12/2017 hiện có:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2 Lapaz Tower	802,995,930	-	802,995,930
Quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Tp.Đà Nẵng	25,197,152,000	-	25,197,152,000
Cộng	26,000,147,930	-	26,000,147,930

9. Bất động sản đầu tư

	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
Cộng	16,306,498,766	-	16,306,498,766

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong kỳ	Kết chuyển vào TSCĐ trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Số cuối kỳ
Mua sắm tài sản cố định					
Xây dựng cơ bản dở dang các dự án thuộc vốn ngân sách	155,848,726	56,799,067			212,647,793
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15,787,374,977				15,787,374,977
- Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị	42,827,948	117,737,273			42,827,948
- Dự án Đất rừng Hòa Nhơn	20,000,000	14,481,895,638			137,737,273
- Dự án xây dựng NMTN Ngọc Hải					14,481,895,638
Cộng	16,006,051,651	14,656,431,978			30,662,483,629

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số dư cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP H.P.Q Việt Nam	711,916,930	
- Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đn	-	20,772,028,705
- Cty TNHH Thương mại Loan Thị	382,627,300	
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	20,525,449,150	5,815,652,791
- Công Ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	20,260,139,347	
- Cty TNHH MTV XD và TM Đak Pơ	216,521,133	
- Công Ty TNHH MTV Nguyễn Hoàng Phúc	539,864,377	
- Công Ty TNHH Tư Vấn Phát Triển Điện EDC	289,645,059	14,746,289,799
- Người bán khác	1,824,201,486	
Cộng	44,750,364,782	41,370,502,295

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	421,072,769	-
- Công ty CP Đầu tư Phương Trang	34,930,781,506	-
- Khách hàng trả trước mua căn hộ khu phức hợp Monarchy Block A	359,230,556	22,916,574,426
- Cty TNHH TMDV Công Nghệ Môi trường Bách Khoa	1,320,000,000	-
- Các khách hàng khác	1,189,655,923	4,661,677,858
Cộng	38,220,740,754	27,578,252,284

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1,602,122,319	-	-	3,647,023,846
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,738,977,003	-	2,253,169,308	4,649,534,336
Thuế thu nhập cá nhân	28,461,468	-	6,067,919	-
Thuế nhà đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	692,000	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	290,381,850	-
Cộng	6,370,272,790	-	2,549,619,077	8,296,558,182

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 CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	300,143,473	340,238,034
Tiền thưởng phải trả	-	-
Cộng	300,143,473	340,238,034

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

Là khoản chi phí thi công công trình Khu dân cư Bắc nút giao thông Hòa Cẩm, tp. Đà Nẵng, số tiền 67,945,792 đồng.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	19,131,510	50,501,998
Bảo hiểm xã hội		42,765,806
Kỳ quỹ, kỳ cực ngắn hạn	50,000,000	-
Phải trả các đối tượng khác		12,442,270,862
- Phí bảo trì 06 Nguyễn Du	1,958,245,810	2,274,266,833
- Phí bảo trì CC Monarchy A	3,330,170,520	350,105,455
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	576,337,263	1,943,247,621
- Phải trả các đối tượng tại Sân giao dịch bất động sản	6,795,901,271	7,404,718,356
- Doanh thu chưa thực hiện	40,906,038,595	
- Cổ tức phải trả	171,837,100	134,296,940
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ Thuật Việt	-	335,635,657
- Phải trả các đối tượng khác	2,717,884,700	
- Tạm ứng công trình	18,201,022,163	
Cộng	74,726,568,932	12,535,538,666

16b. Phải trả dài hạn khác

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

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	5,840,209,918	2,157,712,671	-	33,300,000	-	7,964,622,589
Quỹ phúc lợi	3,147,931,261	2,003,840,340	-	1,083,365,954	-	4,068,405,647
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3,503,000,000	-	-	-	-	3,503,000,000
Cộng	12,491,141,179	4,007,680,680	-	1,116,665,954	-	15,496,428,235

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho giai đoạn từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đồng không kiểm soát	Cộng
Số đầu năm trước	323,305,440,000		9,838,317,468	70,089,826,458	2,217,387,865	405,456,581,391
Tăng vốn từ lợi nhuận phát hành cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	98,064,500,000	(18,831,765,340)			378,795,103	378,795,103
Tăng do góp vốn tại Công ty con					10,000,000,000	10,000,000,000
Lợi nhuận trong năm				43,788,962,687		43,788,962,687
Trích lập các quỹ				(5,891,626,000)		(5,891,626,000)
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận					(15,400,000)	(15,400,000)
Chia cổ tức cho các cổ đồng				(22,632,615,040)		(22,632,615,040)
Số dư cuối năm trước	421,369,940,000	(18,831,765,340)	9,838,317,468	85,354,548,105	12,580,782,968	510,317,432,801
Số dư đầu năm nay	421,369,940,000	(18,831,765,340)	9,838,317,468	85,354,548,105	12,580,782,968	510,317,432,801
Tăng vốn từ lợi nhuận					587,743,619	587,743,619
Tăng do góp vốn tại Công ty con						
Tăng do hợp nhất Mua lại cổ phiếu đã phát hành		(2,427,020,000)				(2,427,020,000)
Lợi nhuận trong năm				88,352,357,345		88,352,357,345
Trích lập các quỹ				(4,115,898,670)		(4,115,898,670)
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận, trích lập quỹ					(664,441,350)	(664,441,350)
Chia cổ tức cho các cổ đồng				(32,974,595,200)		(32,974,595,200)
Số dư cuối năm nay	421,369,940,000	(21,258,785,340)	9,838,317,468	136,616,411,580	12,504,085,237	559,075,578,545

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu xây lắp	99,170,892,685	43,880,134,799
Doanh thu cung cấp dịch vụ	318,309,092	721,556,714
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	5,521,104,226	69,049,985,230
Cộng	105,010,306,003	113,651,676,743

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	97,798,811,622	41,625,524,203
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		689,014,897
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	1,869,992,604	27,040,362,013
Cộng	99,668,804,226	69,354,901,113

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,273,422,388	4,444,288,208
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3,565,809,951	-
Lãi đầu tư chứng khoán ngắn hạn	26,764,354,276	1,490,071,435
Thu nhập tài chính khác	4,170,020,723	-
Cộng	37,773,607,338	5,934,359,643

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lãi vay	182,114,083	122,061,479
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	4,621,725,742	5,220,734,108
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1,098,574,171	18,074,992,030
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn		
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(2,476,801,109)	(3,627,697,157)
Phí lưu bán chứng khoán	204,322,866	81,626,620
Chi phí tài chính khác	780,000	51,000,000
Cộng	3,630,715,753	19,841,090,460

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho giai đoạn từ ngày 01/07/2017 đến ngày 30/09/2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí cho nhân viên	17,286,000	26,784,545
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89,946,507	13,861,125
Chi phí khác		
Cộng	<u>107,232,507</u>	<u>40,645,697</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	1,133,755,721	912,562,233
Chi phí đồ dùng văn phòng	12,196,333	62,337,633
Chi phí khấu hao TSCĐ	199,373,973	307,787,765
Thuế, phí lệ phí		3,797,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	294,822,494	261,514,882
Chi phí bằng tiền khác	227,734,107	264,540,745
Cộng	<u>1,867,882,628</u>	<u>1,810,540,258</u>

Tp. Đà Nẵng, ngày 29 tháng 01 năm 2018

LÊ ANH THƯ
Người lập biểu

MAI TRƯỜNG TÚ OANH
Kế toán trưởng



NGUYỄN QUANG TRUNG
Tổng Giám đốc