



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**

Auditing & Informatic Services Company Limited



**AISC**

**ACCOMPANY WITH BUSINESS**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014*

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 04
2 BÁO CÁO KIỂM TOÁN	05
3 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06- 09
4 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11-12
6 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 42

---

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 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.

Đăng ký thay đổi lần 05 ngày 30 tháng 12 năm 2014. Bổ sung chức năng và tăng vốn điều lệ lên 161.652.720.000 đồng.

#### 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: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Quang Vinh

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: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Giám đốc: Nguyễn Quang Trung

#### Công ty con

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, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

**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.

**Mã chứng khoán niêm yết:** NDN

**Trụ sở chính:** 186 Trần Phú - Quận Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính 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 năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	25/03/2010
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	16/6/2012
Ông Huỳnh Thanh Hoàng	Thành viên	06/05/2011
Bà Mai Trương Tú Oanh	Thành viên	23/04/2013
Ông Diệp Bảo Châu	Thành viên	16/6/2012

#### Ban Kiểm soát

Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	25/03/2010
Ông Trần Việt Em	Thành viên	25/03/2010
Ông Phan Trọng Hiến	Thành viên	16/6/2012

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

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám Đốc	4/27/2013
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	4/27/2013
Ông Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng giám đốc	31/05/2014
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	01/09/2013
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2014

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 4 ngày 04/09/2012, vốn điều lệ 115.467.200.000 đồng tương đương 11.546.720 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 16% cho số cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 10.020.000 phiếu.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400101323 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp thay đổi lần 5 ngày 30 tháng 12 năm 2014, vốn điều lệ 161.652.720.000 đồng tương đương 16.165.272 cổ phần. Số cổ phần tăng thêm do Công ty chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% cho số cổ phiếu đang lưu hành vào thời điểm chốt danh sách chia cổ tức là 1.154.536 cổ phiếu; phát hành thêm cổ phiếu mới là 3.464.016 cổ phiếu.

- Mệnh giá 1 cổ phiếu: 10.000 đồng.

- Vốn góp thực tế đến ngày 31/12/2014 là 161.652.720.000 đồng.

- Số cổ phiếu quỹ tại 31/12/2014: không có

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 5. 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 thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014*

---

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng hệ thống kế toán đã đăng ký với Bộ Tài Chính đã được tuân theo. Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**6. Xác nhận**

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, chúng tôi nhận thấy rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

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

*Đà Nẵng, Ngày 03 tháng 02 năm 2015*

**Thay mặt Hội đồng quản trị**



**Nguyễn Quang Trung**

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3832 8964 (10 Lines) Fax: (84.8) 3834 2957  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 01.15.04

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:**

**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, được lập ngày 26 tháng 01 năm 2015, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.

**TP. Hồ Chí Minh, Ngày 03 tháng 02 năm 2015**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

**NGUYỄN THỊ HIỆP**  
Số GCNĐKHNKT: 1401-2013-05-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**PHẠM THỊ HỒNG UYÊN**  
Số GCNĐKHNKT: 0794-2013-05-1  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch in Hà Nội: C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Phạm Hùng St, Cầu Giấy Dist, Hà Nội

Tel: (04) 3782 0045/46/47 Fax: (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn

Branch in Đà Nẵng: 36 Hà Huy Tập St, Thanh Khê Dist, Đà Nẵng

Tel: (0511) 371 5619 Fax: (0511) 371 5620 Email: aisckt@dng.vnn.vn

Representative in Cần Thơ: 5D, 30/4 St, - Ninh Kiều Dist - Cần Thơ City

Tel: (0710) 3813 004 Fax: (0710) 3828 765

Representative in Hải Phòng: 18 Hoàng Văn Thụ St, Hồng Bàng Dist, Hải Phòng

Tel: (031) 3569 577 Fax: (031) 3569 576



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>270.916.214.046</b>	<b>412.199.266.149</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.01</b>	<b>4.325.799.301</b>	<b>1.322.951.877</b>
1. Tiền	111		2.936.128.262	1.322.951.877
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.389.671.039	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>6.312.754.979</b>	<b>322.429.923</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		6.320.694.164	341.140.868
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		(7.939.185)	(18.710.945)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>77.425.852.558</b>	<b>83.576.324.022</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.03	74.698.653.247	76.072.169.566
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	843.728.434	5.829.447.265
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.05	1.883.470.877	1.674.707.191
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>181.438.077.094</b>	<b>326.444.635.179</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.06	181.438.077.094	326.444.635.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.413.730.114</b>	<b>532.925.148</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	V.07	190.600	514.885.148
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.07	1.359.041.071	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.08	54.498.443	18.040.000

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>198.372.096.791</b>	<b>97.050.847.916</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>127.950.350.890</b>	<b>27.588.556.184</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	17.532.566.900	459.729.992
- Nguyên giá	222		22.411.206.566	4.813.322.396
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.878.639.666)	(4.353.592.404)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	9.845.441.830	8.840.725.000
- Nguyên giá	228		9.895.441.830	8.890.725.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(50.000.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.11	100.572.342.160	18.288.101.192
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.12</b>	<b>24.788.732.562</b>	<b>16.306.498.766</b>
- Nguyên giá	241		24.788.732.562	16.306.498.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.13</b>	<b>45.608.635.627</b>	<b>52.706.853.168</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		25.300.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		11.316.975.000	44.116.975.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258		11.598.000.000	11.598.000.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		(2.606.339.373)	(3.008.121.832)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>V.14</b>	<b>24.377.712</b>	<b>448.939.798</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		24.377.712	448.939.798
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>469.288.310.837</b>	<b>509.250.114.065</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>243.708.946.121</b>	<b>366.466.862.047</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>150.370.110.926</b>	<b>188.897.845.454</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	9.500.000.000	42.604.219.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.16	119.260.078.156	103.587.632.601
3. Người mua trả tiền trước	313	V.17	7.540.071.180	10.079.104.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.18	1.734.684.404	51.380.025
5. Phải trả người lao động	315		-	520.000.000
6. Chi phí phải trả	316		387.101.971	145.314.374
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.19	11.255.187.850	31.955.691.761
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		692.987.365	(45.496.807)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>93.338.835.195</b>	<b>177.569.016.593</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	18.913.835.195	45.724.556.493
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.21	74.425.000.000	131.844.460.100
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>225.579.364.716</b>	<b>142.783.252.018</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.22</b>	<b>225.579.364.716</b>	<b>142.783.252.018</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		161.652.720.000	115.467.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.609.600	(32.171.800)
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	(5.368.378.575)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		3.413.426.586	2.455.426.561
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		1.319.000.000	361.000.000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		59.188.608.530	29.900.175.832
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>469.288.310.837</b>	<b>509.250.114.065</b>

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh

Tổng Giám đốc




Nguyễn Quang Trung

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2014	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V.1	215.832.807.249	132.330.233.291
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.2	215.832.807.249	132.330.233.291
4. Giá vốn hàng bán	11	V.3	127.597.935.726	86.874.381.086
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		88.234.871.523	45.455.852.205
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.4	2.016.096.001	2.717.114.780
7. Chi phí tài chính	22	V.5	13.341.875.139	12.181.481.790
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.394.384.896	7.917.608.603
8. Chi phí bán hàng	24		2.557.709.485	1.687.772.765
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4.684.307.048	6.363.614.129
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		69.667.075.852	27.940.098.301
11. Thu nhập khác	31	V.6	187.278.810	874.362.309
12. Chi phí khác	32	V.7	1.366.729.227	771.681.166
13. Lợi nhuận khác	40		(1.179.450.417)	102.681.143
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		68.487.625.435	28.042.779.444
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.8	18.214.772.512	8.871.877.395
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		50.272.852.923	19.170.902.049

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

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

Mẫu B03-DN

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2014	Năm 2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		301.361.291.692	257.912.083.521
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(153.319.884.674)	(136.178.047.944)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.843.500.375)	(2.869.985.303)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(13.131.874.470)	(6.871.010.947)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(18.926.106.251)	(9.283.192.703)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		69.152.846.351	82.020.082.956
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(116.764.627.246)	(172.237.211.596)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD</b>	<b>20</b>		<b>64.528.145.027</b>	<b>12.492.717.984</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(309.148.889)	(6.724.039.165)
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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh	24		-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27		242.492.611	1.699.921.378
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(66.656.278)</b>	<b>(5.024.117.787)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		34.639.830.000	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		43.093.436.500	90.037.782.500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(133.617.115.600)	(96.839.403.400)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.574.792.225)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(61.458.641.325)</b>	<b>(6.801.620.900)</b>

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

Mẫu B03-DN

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2014	Năm 2013
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		3.002.847.424	666.979.297
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.322.951.877	655.972.580
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		<u>4.325.799.301</u>	<u>1.322.951.877</u>

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 01 năm 2015

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Hiệp

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

**1. 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.

Đăng ký thay đổi lần 05 ngày 30 tháng 12 năm 2014. Bổ sung chức năng và tăng vốn điều lệ lên 161.652.720.000 đồng.

**Tên tiếng anh:** Da Nang Housing Investment Development Joint-Stock Company

**Tên viết tắt:** NDN

**Trụ sở chính:** 186 Trần Phú - Quận Hải Châu - Thành phố Đà Nẵng

**Công ty có 2 đơn vị trực thuộc và 1 công ty con:**

- + Trung Tâm Tư vấn Thiết kế Xây Dựng
- + Sàn Giao dịch Bất động sản NDN
- + Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới

**Khái quát về Công ty con**

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, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

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

**2. Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

**3. Hoạt động chính của Công ty**

Xây dựng, kinh doanh bất động sản

**Ngành nghề kinh doanh:**

- 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.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## Ngành nghề kinh doanh:(tiếp theo)

- 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.

4. Đặc điểm hoạt động trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2014: 59 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 69 nhân viên)

## II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

## 1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

## 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

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

- Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

- Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

## 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

## 1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014***2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.**

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VNĐ) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

**3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách hàng không có khả năng thanh toán

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho tại Công ty là chi phí dở dang các dự án bất động sản, công trình xây dựng được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc các dự án bất động sản, công trình xây dựng bao gồm các chi phí để có được quyền sử dụng đất, chi phí phải trả cho các nhà thầu xây dựng, chi phí thiết kế giám sát và các chi phí cần thiết khác để có được công trình sẵn sàng đưa vào sử dụng.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá thực tế đích danh

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp 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 theo dự tính. 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 không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 5.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình: (tiếp theo)

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

## 5.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

*Phần mềm máy vi tính*

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.

## 5.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

*Nhà xưởng, vật kiến trúc* 14,5 - 15 năm

*Máy móc, thiết bị* 05 - 07 năm

*Phương tiện vận tải, truyền dẫn* 08 năm

*Thiết bị, dụng cụ quản lý* 03 - 06 năm

*TSCĐ vô hình là đất có thời hạn, thời gian sử dụng là thời hạn được phép sử dụng đất theo quy định.*

*Phần mềm máy tính* 03 năm

## 6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con: khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của Công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát Công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con. Các khoản đầu tư vào Công ty con được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**7. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính: (tiếp theo)**

Phương pháp giá gốc là phương pháp kế toán mà khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh chỉ phản ánh khoản thu nhập của các nhà đầu tư được phân chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty liên kết:** được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát, trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn hạn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác:** Là các khoản đầu tư như: trái phiếu, cổ phiếu, cho vay... hoặc các khoản vốn công ty đang đầu tư vào các dự án hay đầu tư vào các tổ chức kinh tế khác được thành lập theo quy định của pháp luật mà chỉ nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết và thời hạn thu hồi dưới 1 năm (đầu tư ngắn hạn) hoặc trên 1 năm (đầu tư dài hạn). Các khoản đầu tư này được phản ánh trên báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính:**

Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.

Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư:**

Nguyên tắc ghi nhận Bất động sản đầu tư: được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp 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 bất động sản đầu tư đó.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như: phí dịch vụ tư vấn về pháp luật liên quan, thuế trước bạ, các chi phí liên quan khác.

**9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay:**

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**9. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay: (tiếp theo)**

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

**10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:**

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: chi phí sửa chữa và chi phí công cụ dụng cụ

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ trên 12 tháng

**11 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau: Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả: Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.**

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

---

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**13 Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư mua bán chứng khoán, thanh lý các khoản vốn góp liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác)... Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận**

**Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện:** khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các 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 đầu tư tài chính.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**16. Công cụ tài chính:****Ghi nhận ban đầu:****Tài sản tài chính**

Theo thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 (thông tư 210), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**17. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng, những chức trách quản lý chủ chốt như ban Tổng giám đốc, hội đồng quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
<b>Tiền</b>	<b>2.936.128.262</b>	<b>1.322.951.877</b>
Tiền mặt	1.420.861.122	344.633.463
Tiền gửi ngân hàng	1.515.267.140	978.318.414
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>1.389.671.039</b>	<b>-</b>
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	1.389.671.039	-
<b>Cộng</b>	<b>4.325.799.301</b>	<b>1.322.951.877</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**

	<b>31/12/2014</b>		<b>01/01/2014</b>	
	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Giá trị</b>
<b>Chứng khoán đầu tư</b>				
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu</i>	-	-	10.000	157.235.500
<i>Công ty CP Kim Khí Miền Trung</i>	11.200	72.899.185	6.900	43.695.368
<i>Công ty CP Tập đoàn FLC</i>	300.000	2.981.465.495	-	-
<i>Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Thảo Điền</i>	150.000	1.377.062.498	-	-
<i>Công ty cổ phần Đầu tư PV2</i>	-	-	50.000	140.210.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín</i>	50.000	794.189.498	-	-



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn (tiếp theo)

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty CP Đầu tư Cao Su Quảng Nam	100.000	1.091.634.996	-	-
Chi phí mua	-	3.442.492	-	-
Đầu tư ngắn hạn khác				
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(7.939.185)		(18.710.945)
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>6.312.754.979</b>	<b>-</b>	<b>322.429.923</b>

## 3. Phải thu khách hàng

	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	39.686.572.499	40.235.672.038
Phải thu hoạt động xây lắp	34.859.628.573	34.980.813.989
Phải thu hoạt động dịch vụ	99.782.467	-
Phải thu tại Trung tâm tư vấn	11.479.708	11.479.708
Phải thu tại Sàn giao dịch bất động sản	41.190.000	844.203.831
<b>Cộng</b>	<b>74.698.653.247</b>	<b>76.072.169.566</b>

## 4. Trả trước cho người bán

	31/12/2014	01/01/2014
Trả trước cho người bán - Xây lắp	431.935.037	5.629.767.265
Trả trước cho người bán - Khác	371.793.397	199.680.000
Trả trước tại Sàn giao dịch bất động sản	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>843.728.434</b>	<b>5.829.447.265</b>

## 5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2014	01/01/2014
Phải thu BHTN, KPCĐ	-	5.589.663
Phải thu BHXH, BHYT	45.651.462	46.263.787
Phải thu DNSC - cty Chứng khoán ĐN	5.497.899	393.474
Phải thu thuế TNCN	19.131.740	-
Phí vận hành chung cư	30.678.915	-
Chi phí thiết kế, giám sát thẩm tra các khu quy hoạch	40.045.000	234.291.395
Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	185.154.476	1.041.882.754
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	224.183.718	279.516.718
Chi phí BQL, chi phí ban đầu các KQH	139.454.167	54.769.400
Công ty CP Đầu tư tư vấn Kiến trúc Ánh Việt	12.000.000	12.000.000
Phải thu khác Sàn giao dịch bất động sản	1.181.673.500	-
<b>Cộng</b>	<b>1.883.470.877</b>	<b>1.674.707.191</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	31/12/2014	01/01/2014	
<b>6. Hàng tồn kho</b>			
Công cụ, dụng cụ	16.836.364	-	
Chi phí SX, KD dở dang (*)	181.421.240.730	232.744.465.202	
Hàng hoá bất động sản	-	93.700.169.977	
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>181.438.077.094</b>	<b>326.444.635.179</b>	
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	
<b>Cộng giá trị thuần hàng tồn kho</b>	<b>181.438.077.094</b>	<b>326.444.635.179</b>	
<b>(*) Chi phí SX, KD dở dang gồm:</b>			
<b>Các dự án đầu tư dở dang</b>	<b>181.421.240.730</b>	<b>232.744.465.202</b>	
Chung cư Lapaz Tower (Số 38 Nguyễn Chí Thanh)	24.851.301.169	49.502.127.957	
Chung cư Đà Nẵng Plaza (Số 06 Nguyễn Du)	4.842.577.134	14.563.719.860	
KDC Bắc Phan Bá Phiến	3.223.891.248	172.206.949	
Khu Chung cư An Trung	88.223.265.632	88.477.048.265	
Dự án The Monarchy 2	45.089.938.814	45.994.910.815	
A5 Nguyễn Văn Linh	-	14.550.909	
Công trình Bắc nút giao thông Hòa Cầm	14.547.315.104	32.752.042.001	
Hòa phát 3 MR			
Chung cư E2 Nam Cầu Cẩm Lệ - Nhà B2	642.951.629	650.000.000	
Mô đất đồi	-	617.858.446	
<b>7. Thuế GTGT được khấu trừ và các loại thuế khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>	
Thuế GTGT được khấu trừ	190.600	514.885.148	
Thuế TNDN nộp thừa	1.359.041.071	-	
<b>Cộng</b>	<b>1.359.231.671</b>	<b>514.885.148</b>	
<b>8. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>	
Tạm ứng	54.498.443	18.040.000	
<b>Cộng</b>	<b>54.498.443</b>	<b>18.040.000</b>	
<b>9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 37)</b>			
<b>10 Tài sản cố định vô hình</b>			
	<b>Quyền sử dụng đất (*)</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2014	8.840.725.000	50.000.000	8.890.725.000
<i>Xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	<i>1.004.716.830</i>	-	<i>1.004.716.830</i>
Số dư tại ngày 31/12/2014	9.845.441.830	50.000.000	9.895.441.830

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 10 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2014	-	50.000.000	50.000.000
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2014	-	50.000.000	50.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số dư tại ngày 01/01/2014	8.840.725.000	-	8.840.725.000
Số dư tại ngày 31/12/2014	9.845.441.830	-	9.845.441.830

(\*) Quyền sử dụng đất bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại 186 Trần Trú, Thành phố Đà Nẵng	8.840.725.000
- Quyền sử dụng đất tầng 1+2 Lapaz Tower	802.995.930
- Quyền sử dụng đất tầng 1+2 +3- DaNang Plaza	201.720.900

## 11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2014

01/01/2014

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho các dự án

## a. Chi phí XDCBDD các dự án thuộc vốn ngân sách

387.564.859

(1.786.133.372)

Chi phí ban đầu

369.489.322

473.788.048

CP thiết kế, giám sát thẩm tra

443.002.909

178.631.249

CP xây lắp, kiểm toán, thẩm tra

(1.329.406.002)

(2.172.519.674)

Đền bù

405.078.734

(757.932.891)

Chi phí ban quản lý

499.399.896

491.899.896

## b. Chi phí XDCBDD:

100.184.777.301

20.074.234.564

Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu

15.787.374.977

5.821.882.342

Công trình lô A5 Nguyễn Văn Linh

84.397.402.324

14.252.352.222

Cộng

100.572.342.160

18.288.101.192

## 12 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Số dư tại 01/01/2014	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số dư tại 31/12/2014
Nguyên giá	16.306.498.766	8.482.233.796	-	24.788.732.562
Quyền sử dụng đất	16.306.498.766	8.482.233.796	-	24.788.732.562
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	16.306.498.766	8.482.233.796	-	24.788.732.562
Quyền sử dụng đất	16.306.498.766	8.482.233.796	-	24.788.732.562

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## Thuyết minh số liệu và các giải trình khác:

## \* Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2014. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

* Danh mục bất động sản đầu tư:	24.788.732.562
- Lô A2.2.1 Phan Đăng Lưu	16.306.498.766
- Lô A1.22 Nguyễn Hữu Thọ	8.482.233.796

## 13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
<b>Đầu tư vào công ty con</b>		<b>25.300.000.000</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng Mới (*)	92,0%	25.300.000.000	-	-
<b>Đầu tư vào công ty liên kết, liên kết</b>		<b>11.316.975.000</b>		<b>44.116.975.000</b>
Công ty Cổ phần Tia sáng Mới	-	-	50,6%	25.300.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (**)	27,58%	11.316.975.000	42,9%	18.816.975.000
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>		<b>11.598.000.000</b>		<b>11.598.000.000</b>
Công ty cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	20,5%	11.598.000.000	20,5%	11.598.000.000
<b>Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>(2.606.339.373)</b>		<b>(3.008.121.832)</b>
<b>Cộng</b>		<b>45.608.635.627</b>		<b>52.706.853.168</b>

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới 25.300.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 50,6% theo giấy chứng nhận doanh nghiệp 0401402429 ngày 11/01/2011, thay đổi lần thứ 2 ngày 10/07/2012. Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới đã thông qua phương án tách Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới thành Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới và Công ty CP Giáo dục Đà Phố Thông. Do đó, tỷ lệ vốn góp mới của Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tăng lên là 92% theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 3 ngày 19/02/2014.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

(\*\*) Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203002046 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 02 tháng 05 năm 2008, thay đổi lần thứ 4 ngày 11 tháng 07 năm 2012. Hoạt động chính theo giấy phép của Công ty là : Xây lắp công trình, khai thác chế biến khoáng sản, kinh doanh vận tải hàng, sửa chữa phương tiện có động cơ, kinh doanh nông lâm hải sản, dịch vụ du lịch, kinh doanh và dịch vụ bất động sản. Trong năm 2014, Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Đà Nẵng đã chuyển nhượng lại 750.000 cổ phần cho cổ đông khác. Hiện tại Công ty CP đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng nắm giữ 1.136.300 cổ phần.

14 Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>		
<i>Công cụ dụng cụ còn phân bổ</i>	24.377.712	448.939.798
<b>Cộng</b>	<b>24.377.712</b>	<b>448.939.798</b>

15 Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	9.500.000.000	42.604.219.000
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng</i>	9.500.000.000	37.945.219.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội -CN Đà Nẵng</i>	-	4.659.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.500.000.000</b>	<b>42.604.219.000</b>

## (\*) Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

*Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt nam - CN Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:*

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
01/2013/HĐ	08/07/2013	30/06/2014	<i>Theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ</i>	<i>Thế chấp bằng toàn bộ số dư TKTG sản xuất kinh doanh của bên vay tại NH</i>

16. Phải trả người bán	31/12/2014	01/01/2014
Phải trả cho người bán - Xây lắp	117.809.432.062	100.513.243.736
Phải trả cho người bán - Khác	1.384.646.094	2.954.846.365
Phải trả cho người bán - Tại Sàn GDBĐS	66.000.000	119.542.500
<b>Cộng</b>	<b>119.260.078.156</b>	<b>103.587.632.601</b>

17. Người mua trả tiền trước	31/12/2014	01/01/2014
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	6.880.071.180	9.637.104.500
Trả trước cho hoạt động xây lắp	400.000.000	30.000.000
Trả trước cho hoạt động dịch vụ	260.000.000	412.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.540.071.180</b>	<b>10.079.104.500</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	31/12/2014	01/01/2014
<b>18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>		
Thuế giá trị gia tăng	1.654.808.559	6.113.099
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.948.182	44.250.167
Thuế thu nhập cá nhân	75.235.663	324.759
Các loại thuế phải nộp khác	692.000	692.000
<b>Cộng</b>	<b>1.734.684.404</b>	<b>51.380.025</b>
<b>19 Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>		
Kinh phí công đoàn	35.683.264	8.238.509
Bảo hiểm xã hội	2.238.890	46.800.003
Bảo hiểm y tế	-	18.669.543
Bảo hiểm thất nghiệp	-	7.338.004
Các khoản phải trả, phải nộp khác - VP(*)	11.217.265.696	31.874.645.702
<b>Cộng</b>	<b>11.255.187.850</b>	<b>31.955.691.761</b>
<b>(*) Thuyết minh các khoản phải trả, phải nộp khác</b>	<b>11.217.265.696</b>	<b>31.874.645.702</b>
<b>a .Phải trả chi phí các khu quy hoạch</b>	<b>2.047.789.697</b>	<b>20.526.622.249</b>
<i>Chi phí ban đầu các khu quy hoạch</i>	<i>87.536.141</i>	<i>94.096.141</i>
<i>Chi phí thiết kế, giám sát, kiểm tra các khu quy hoạch</i>	<i>-</i>	<i>66.384.588</i>
<i>Chi phí xây lắp, thẩm tra, kiểm toán các khu quy hoạch</i>	<i>-</i>	<i>167.494.000</i>
<i>Chi phí đền bù các khu quy hoạch</i>	<i>1.960.253.556</i>	<i>19.597.391.683</i>
<i>Chi phí quản lý các khu quy hoạch</i>	<i>-</i>	<i>601.255.837</i>
(*) Đây là các khoản theo dõi hộ Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao cho công ty quản lý để theo dõi và lập 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		
<b>b. Phải trả phải nộp khác</b>	<b>9.169.475.999</b>	<b>11.348.023.453</b>
<i>Hỗ trợ chế độ chính sách và hỗ trợ móng</i>	<i>162.505.560</i>	<i>130.865.360</i>
<i>Phải trả thuế + phí khai thác đất đồi</i>	<i>-</i>	<i>305.000.000</i>
<i>Ký quỹ</i>	<i>250.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả BHTN</i>	<i>1.871.687</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả chi phí đền bù tháo dỡ 13 Nguyễn Chí Thanh</i>	<i>37.997.560</i>	<i>57.997.560</i>
<i>Ban quản trị 06 Nguyễn Du</i>	<i>1.902.601.956</i>	<i>1.889.601.956</i>
<i>Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn</i>	<i>-</i>	<i>250.000.000</i>
<i>Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng</i>	<i>30.417.000</i>	<i>2.004.423.477</i>
<i>Ông Phạm Quang Thịnh</i>	<i>2.676.065.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả cá nhân khác</i>	<i>-</i>	<i>413.545.000</i>
<i>Phải trả khác - Sàn GD Bất động sản</i>	<i>2.126.285.200</i>	<i>488.705.700</i>
<i>Mai Thị Thi</i>	<i>1.460.000.000</i>	<i>5.500.000.000</i>
<i>Công ty TNHH TM &amp; DV Tam Gia Đạt</i>	<i>20.000.000</i>	<i>120.000.000</i>
<i>Phí vận hành chung cư LaPaz Tower</i>	<i>501.732.036</i>	<i>187.884.400</i>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

	31/12/2014	01/01/2014
<b>20. Phải trả dài hạn khác</b>		
Phải trả về cổ phần hóa cho Nhà nước	18.913.835.195	45.724.556.493
<b>Cộng</b>	<b>18.913.835.195</b>	<b>45.724.556.493</b>
<b>21. Vay và nợ dài hạn</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>01/01/2014</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Vay ngân hàng		
<i>Quỹ Đầu tư phát triển Thành phố Đà Nẵng</i>	22.125.000.000	35.117.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - CN Đà Nẵng</i>	-	12.010.896.600
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng</i>	15.700.000.000	57.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Nam Việt</i>	36.600.000.000	27.716.563.500
<b>Cộng</b>	<b>74.425.000.000</b>	<b>131.844.460.100</b>

## Thuyết minh các khoản nợ vay ngân hàng

Quỹ Đầu tư phát triển TP Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời gian bắt đầu hợp đồng	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
07/2010/HĐ và PL 08/2012	26/11/2010	26/11/2013	12,50%	Giấy CN QSD Đất tại 38 Nguyễn Chí Thanh TP ĐN, số BA 599050 do UBND TP ĐN cấp ngày 31/12/2009
07A/2012/HĐTD	04/05/2012	04/05/2015	12,50%	Thế chấp QSD đất và QSH nhà 186 Trần Phú-Theo CTTĐG 156/2012/CT-DAVI-17/03/2012

CN Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển TP Đà Nẵng gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
02/2010/HĐ	11/23/2012	11/23/2015	13%/ năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần	Quyền SD Đất, QSH nhà ở và TS khác gắn liền với đất số BA 645891 do UBND TP ĐN cấp ngày 27/12/2010
02/2011/HĐ	5/27/2013	5/30/2016	13%/ năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần	Quyền SD Đất tại lô đất A5 mặt tiền Nguyễn Văn Linh - TP ĐN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngân hàng TMCP Nam Việt gồm có các hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Ngày vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
055/13/HĐTD/106-11	12/20/2103	3/20/2018	13.3%/năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần hoặc khi có thay đổi các quy định của pháp luật Việt Nam	Quyền sử dụng đất tại Khu Phức hợp The Monarchi, P. An Hải Tây, Q. Sơn Trà, TP. Đà Nẵng
02- 055/13/HĐTD /106-11/PLHĐTD. TH (Sửa đổi bổ sung hợp đồng 055/13/HĐTD/106-11				Quyền sử dụng 14 lô đất tại Khu Vực Phía Bắc Nút giao thông Hòa Cầm

## 22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (Chi tiết xem trang số 38)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2014	01/01/2014
Cổ đông thuộc vốn nhà nước	7,96%	12.862.080.000	11.692.800.000
Cổ đông khác	92,04%	148.790.640.000	103.774.400.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>161.652.720.000</b>	<b>115.467.200.000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ		-	478.000

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm 2014	Năm 2013
Vốn góp đầu năm	115.467.200.000	115.467.200.000
Vốn góp tăng trong năm	46.185.520.000	-
Vốn góp cuối năm	161.652.720.000	115.467.200.000

d. Cổ phiếu

	Năm 2014	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.165.272	11.546.720
Cổ phiếu phổ thông	16.165.272	11.546.720
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.165.272	11.546.720
Cổ phiếu phổ thông	16.165.272	11.546.720
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	(478.000)
Cổ phiếu phổ thông	-	(478.000)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.165.272	11.068.720
Cổ phiếu phổ thông	16.165.272	11.068.720
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2014	01/01/2014
Quỹ đầu tư phát triển	3.413.426.586	2.455.426.561
Quỹ dự phòng tài chính	1.319.000.000	361.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.732.426.586</b>	<b>2.816.426.561</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu từ công trình xây lắp	30.379.073.155	21.446.635.109
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	177.868.106.169	105.803.302.560
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.000.942.861	3.185.507.278
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	5.584.685.064	1.714.729.813
Doanh thu từ TTTV	-	176.279.091
Doanh thu khác	-	3.779.440
<b>Cộng</b>	<b>215.832.807.249</b>	<b>132.330.233.291</b>
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu từ công trình xây lắp	30.379.073.155	21.446.635.109
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	177.868.106.169	105.803.302.560
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.000.942.861	3.185.507.278
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	5.584.685.064	1.714.729.813
Doanh thu từ TTTV	-	176.279.091
Doanh thu khác	-	3.779.440
<b>Cộng</b>	<b>215.832.807.249</b>	<b>132.330.233.291</b>
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2014	Năm 2013
Giá vốn từ công trình xây lắp	29.526.788.598	20.977.271.547
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	92.515.976.173	64.282.760.096
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.695.327.897	1.019.807.273
Giá vốn sản giao dịch bất động sản	3.859.843.058	518.694.170
Giá vốn từ TTTV	-	75.848.000
<b>Cộng</b>	<b>127.597.935.726</b>	<b>86.874.381.086</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	192.216.003	18.916.757
Doanh thu từ hoạt động kinh doanh CK	1.712.009.354	514.656.137
Lãi bán hàng trả chậm	-	1.017.081.486
Doanh thu hoạt động tài chính tại TTTV	26.071	111.916
Doanh thu tài chính tại Sàn GDBĐS	3.046.839	1.678.484
Thu chậm nộp	77.623.734	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.174.000	1.164.670.000
<b>Cộng</b>	<b>2.016.096.001</b>	<b>2.717.114.780</b>

## 5. Chi phí tài chính

	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền vay	10.394.384.896	7.917.608.603
Lỗ do hoạt động kinh doanh CK trong kỳ	2.018.206.068	155.439.761
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	109.957.799	342.889.948
Lãi chậm nộp từ tiền thu cổ phần hóa	1.284.799.303	3.866.247.784
Hoàn nhập dự phòng giảm giá CK đầu tư	(522.512.018)	(106.955.022)
Phí lưu bán chứng khoán	57.039.091	6.250.716
<b>Cộng</b>	<b>13.341.875.139</b>	<b>12.181.481.790</b>

## 6. Thu nhập khác

	Năm 2014	Năm 2013
Thu nhập vật tư mua hộ	-	246.400.000
Thu thiết kế, dự toán	-	107.436.802
Thu thanh lý tài sản	-	18.181.818
Thu phạt vi phạm hợp đồng	-	100.000.000
Hoa hồng	11.993.037	-
Tiền khách hàng nộp thừa	9.367.572	-
Thu nhập khác	165.918.201	358.707.325
Thu nhập khác tại Sàn	-	40.000.000
Thu nhập khác tại TTTV	-	3.636.364
<b>Cộng</b>	<b>187.278.810</b>	<b>874.362.309</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

7. Chi phí khác	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí vật tư mua hộ	-	246.400.000
Lãi chậm nộp bảo hiểm	1.293.125	-
Chi phạt vi phạm hợp đồng	-	90.000.000
Chi vi phạm hành chính	119.524.788	36.124.202
Lãi chậm nộp theo hợp đồng	951.987.620	-
Bồi thường tiền cho khách hàng	104.518.262	-
Ứng hộ quỹ "Vì người nghèo"	10.000.000	-
Chi phí khác	178.611.482	399.156.964
Chi phí khác tại Sàn	793.950	-
<b>Cộng</b>	<b>1.366.729.227</b>	<b>771.681.166</b>
<b>8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm 2014</b>	<b>Năm 2013</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>68.487.625.435</b>	<b>28.042.779.444</b>
<i>Lợi nhuận kinh doanh khác</i>	<i>(14.306.795.076)</i>	<i>(7.444.730.136)</i>
<i>Lợi nhuận kinh doanh Bất động sản</i>	<i>82.794.420.511</i>	<i>35.487.509.580</i>
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>423.643.913</b>	<b>(1.108.100.000)</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	<b>454.817.913</b>	<b>129.000.000</b>
+ Thù lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành	294.000.000	129.000.000
+ Các khoản chi phí không hợp lệ khác	40.000.000	-
+ Phạt vi phạm hành chính	120.817.913	-
+ Phạt vi chậm nộp tiền đất	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	<b>(31.174.000)</b>	<b>(1.237.100.000)</b>
+ Cổ tức nhận từ Cty CP Xây lắp PT nhà DN	-	(1.131.780.000)
+ Cổ tức nhận từ Công ty Cổ phần Sáng mới	-	(32.890.000)
+ Cổ tức đầu tư cổ phiếu khác	(31.174.000)	(72.430.000)
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>68.911.269.348</b>	<b>26.934.679.444</b>
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	(13.883.151.163)	(8.552.830.136)
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	82.794.420.511	35.487.509.580
<b>4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (22%)</b>	<b>18.214.772.512</b>	<b>8.871.877.395</b>

## 9. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9.1 *Rủi ro thị trường*

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi

Khi tính toán các phân độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

*Độ nhạy đối với lãi suất*

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các (khoản vay) với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	<i>Tăng/ giảm điểm cơ bản</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2014</b>		
VNĐ	+100	(795.992.007)
VNĐ	-100	795.992.007
<b>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2013</b>		
VNĐ	+200	(3.462.514.544)
VNĐ	-200	3.462.514.544

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

*Rủi ro về giá cổ phiếu*

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Tại ngày lập báo cáo tài chính, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 6.312.754.979 đồng Việt Nam. Nếu giá của các cổ phiếu này giảm 10% thì lợi nhuận trước thuế của Công ty sẽ giảm 631.275.498 đồng Việt Nam, phụ thuộc vào việc giảm giá trị này có kéo dài hay không.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9.2. *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (tiền gửi ngân hàng).

*Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt và nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định. Riêng đối với công nợ phải thu đã quá hạn, Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng khoản phải thu này tuy quá hạn thanh toán nhưng không bị suy giảm và Công ty có khả năng thu hồi được.

*Tiền gửi ngân hàng*

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt. Đối với các khoản phải thu quá hạn, Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá rằng khoản công nợ này vẫn có khả năng thu hồi được và không bị suy giảm.

	Quá hạn		
	Không quá hạn và không bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
31 tháng 12 năm 2014	39.094.241.859	35.604.411.388	-
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>39.094.241.859</b>	<b>35.604.411.388</b>	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>39.094.241.859</b>	<b>35.604.411.388</b>	-
31 tháng 12 năm 2013	76.072.169.566	-	-
<b>Tổng cộng giá trị ghi sổ</b>	<b>76.072.169.566</b>	-	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-
<b>Giá trị thuần</b>	<b>76.072.169.566</b>	-	-

9.3. *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

9.3. *Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)*

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 12 năm 2014</b>			
Các khoản vay và nợ	9.500.000.000	74.425.000.000	83.925.000.000
Phải trả người bán	119.260.078.156	-	119.260.078.156
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	6.840.815.992	18.913.835.195	25.754.651.187
	<u>135.600.894.148</u>	<u>93.338.835.195</u>	<u>228.939.729.343</u>
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>31 tháng 12 năm 2013</b>			
Các khoản vay và nợ	42.604.219.000	131.844.460.100	174.448.679.100
Phải trả người bán	103.587.632.601	-	103.587.632.601
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	8.345.966.037	45.724.556.493	54.070.522.530
	<u>154.537.817.638</u>	<u>177.569.016.593</u>	<u>332.106.834.231</u>

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V15 và V.22 thuyết minh vay ngắn hạn và vay dài hạn). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại các tài sản thế chấp cho Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

10. **Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:** Chi tiết xem trang 39-40VII. **THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ.**1. **Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng**

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Phát sinh trong kỳ	Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả)
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty liên quan	Phải thu		5.497.899
		Thanh lý tài sản	10.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	Phải trả khác	(3.693.523)	(30.417.000)
		Phải trả tiền vay	(1.977.700.000)	-
		Phải trả	(41.908.896.402)	(57.118.572.773)
Công ty CP Đầu tư Phương Trang	Công ty liên quan	Phải thu	-	35.604.411.388
Công ty CP Tia sáng mới	Công ty con	Phải trả	(16.355.580.960)	(6.765.773.880)
HDQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc		Lương và thưởng	474.000.000	-
HDQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc		Thù lao	604.952.300	-

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (Chi tiết xem trang 41-42)

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là Kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp công trình và kinh doanh khác. Tại Công ty không có chi nhánh ở các các khu vực địa lý khác với trụ sở văn phòng chính nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Lập biểu

Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán Trưởng

Mai Trương Tú Oanh

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 01 năm 2015

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Trung

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2014	1.331.445.600	2.466.340.552	727.672.685	287.863.559	4.813.322.396
<i>Xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	17.597.884.170				17.597.884.170
Số dư tại ngày 31/12/2014	<b>18.929.329.770</b>	<b>2.466.340.552</b>	<b>727.672.685</b>	<b>287.863.559</b>	<b>22.411.206.566</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2014	1.153.919.512	2.201.822.011	727.672.685	270.178.196	4.353.592.404
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	252.061.450	260.502.027	-	12.483.785	525.047.262
Số dư tại ngày 31/12/2014	<b>1.405.980.962</b>	<b>2.462.324.038</b>	<b>727.672.685</b>	<b>282.661.981</b>	<b>4.878.639.666</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2014	177.526.088	264.518.541	-	17.685.363	459.729.992
Số dư tại ngày 31/12/2014	<b>17.523.348.808</b>	<b>4.016.514</b>	<b>-</b>	<b>5.201.578</b>	<b>17.532.566.900</b>

\* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

1.808.460.192 VND



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Khoản mục	Vốn góp	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
<b>Số dư ngày 01/01/2013</b>	<b>115.467.200.000</b>	<b>(32.171.800)</b>	<b>(5.368.378.575)</b>	<b>2.094.426.561</b>	-	<b>12.174.273.783</b>	<b>124.335.349.969</b>
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	19.170.902.049	19.170.902.049
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(723.000.000)	(723.000.000)
- Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	361.000.000	361.000.000	(722.000.000)	-
<b>Số dư ngày 31/12/2013</b>	<b>115.467.200.000</b>	<b>(32.171.800)</b>	<b>(5.368.378.575)</b>	<b>2.455.426.561</b>	<b>361.000.000</b>	<b>29.900.175.832</b>	<b>142.783.252.018</b>
<b>Số dư ngày 01/01/2014</b>	<b>115.467.200.000</b>	<b>(32.171.800)</b>	<b>(5.368.378.575)</b>	<b>2.455.426.561</b>	<b>361.000.000</b>	<b>29.900.175.832</b>	<b>142.783.252.018</b>
- Tăng vốn trong năm	34.640.160.000	-	-	-	-	-	34.640.160.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	50.272.852.923	50.272.852.923
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.916.000.000)	(1.916.000.000)
- Trích lập các quỹ trong năm	-	-	-	958.000.000	958.000.000	(1.916.000.000)	-
- Chi cổ tức	-	-	-	-	-	(5.574.792.225)	(5.574.792.225)
- Tăng vốn từ phát hành Cổ phiếu thưởng	11.545.360.000	-	-	-	-	(11.545.360.000)	-
- Lãi bán cổ phiếu quỹ	-	89.130.000	-	-	-	-	89.130.000
- Tăng khác	-	-	-	25	-	-	25
- Lỗ bán cổ phiếu quỹ	-	(51.348.600)	5.368.378.575	-	-	-	5.317.029.975
- Mua quà tặng khách hàng mua cả	-	-	-	-	-	(32.268.000)	(32.268.000)
<b>Số dư ngày 31/12/2014</b>	<b>161.652.720.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>-</b>	<b>3.413.426.586</b>	<b>1.319.000.000</b>	<b>59.188.608.530</b>	<b>225.579.364.716</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2014		31/12/2013		31/12/2014	31/12/2013
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	6.320.694.164	(7.939.185)	341.140.868	(18.710.945)	6.312.754.979	322.429.923
+ Cổ phiếu niêm yết	6.320.694.164	(7.939.185)	341.140.868	(18.710.945)	6.312.754.979	322.429.923
- Phải thu khách hàng	74.698.653.247		76.072.169.566	-	74.698.653.247	76.072.169.566
- Phải thu khác	5.497.899		-	-	5.497.899	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	4.325.799.301		1.322.951.877		4.325.799.301	1.322.951.877
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.029.950.447</b>	<b>-</b>	<b>77.395.121.443</b>	<b>-</b>	<b>79.029.950.447</b>	<b>77.395.121.443</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	83.925.000.000		174.448.679.100	-	83.925.000.000	174.448.679.100
- Phải trả người bán	119.260.078.156		103.587.632.601	-	119.260.078.156	103.587.632.601
- Phải trả khác	25.754.651.187		54.070.522.530	-	25.754.651.187	54.070.522.530
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>228.939.729.343</b>	<b>-</b>	<b>332.106.834.231</b>	<b>-</b>	<b>228.939.729.343</b>	<b>332.106.834.231</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 10. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ ngắn hạn.

Giá trị hợp lý của các cổ phiếu niêm yết được xác định dựa trên giá công bố tại ngày lập báo cáo tài chính.

Giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác, cũng như các khoản nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

#### 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty không có chi nhánh ở các khu vực địa lý khác với trụ sở văn phòng chính nên trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh.

**Báo cáo bộ phận chính yếu:** theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh vật tư hàng hóa, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>177.868.106.169</b>	<b>37.964.701.080</b>	<b>215.832.807.249</b>		<b>215.832.807.249</b>
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	177.868.106.169	37.964.701.080	215.832.807.249	-	215.832.807.249
<b>2. Chi phí</b>	<b>98.484.131.719</b>	<b>36.355.820.540</b>	<b>134.839.952.259</b>		<b>134.839.952.259</b>
- Giá vốn	92.515.976.173	35.081.959.553	127.597.935.726		127.597.935.726
- Chi phí phân bổ	5.968.155.546	1.273.860.987	7.242.016.533		7.242.016.533
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>79.383.974.450</b>	<b>1.608.880.540</b>	<b>80.992.854.990</b>		<b>80.992.854.990</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh vật tư hàng hóa, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
4 Tài sản không phân bổ			469.288.310.837		469.288.310.837
Tổng tài sản	-	-	469.288.310.837		469.288.310.837
5 Nợ phải trả không phân bổ			243.708.946.121		243.708.946.121
Tổng nợ phải trả	-	-	243.708.946.121		243.708.946.121

Please contact us by the following addresses:

***In Ho Chi Minh City***

**\* Head office:**

**Address:** 389A Dien Bien Phu, Ward 4, District 3, HCMC  
**Tel:** (84.8) 3832 8964 (10 lines) \* **Fax:** (84.8) 3834 2957  
**Email:** info@aisc.com.vn \* **Website:** www.aisc.com.vn

***In Ha Noi City***

**\* Branch:**

**Address:** C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building -  
Pham Hung St, Cau Giay Dist - Ha Noi  
**Tel:** (04) 3782 0045 /46 /47 - **Fax:** (04) 3782 0048  
**Email:** aishn@hn.vnn.vn

***In Da Nang City***

**\* Branch:**

**Address:** 36 Ha Huy Tap St.-Thanh Khe Dist.- Da Nang City  
**Tel:** (0511) 371 5619 - **Fax:** (0511) 371 5620  
**Email:** aisckt@dng.vnn.vn

***In Can Tho City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 5D, 30/4 St. - Ninh Kieu Dist - Can Tho City.  
**Tel:** (0710) 381 3004 - **Fax:** (0710) 382 8765

***In Hai Phong City***

**\* Representative Office:**

**Address:** 18 Hoang Van Thu St. - Hong Bang Dist - Hai Phong  
**Tel:** (031) 3569 577 - **Fax:** (031) 3569 576