



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

Auditing & Informatic Services Company Limited



AISC

ACCOMPANY WITH BUSINESS

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT	06- 09
4 BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5 BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11-12
6 THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 41

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 hợp nhất 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.

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.

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.

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.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lương Thanh Viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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 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 năm 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	25/03/2010
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	16/06/2012
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	16/06/2012

Ban Kiểm soát

Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	25/03/2010
Ông Trần Viết Em	Thành viên	25/03/2010
Ông Phan Trọng Hiến	Thành viên	16/06/2012

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	27/04/2013
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	27/04/2013
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 30/12/2014, 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 tại Đà Nẵng (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 hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty và công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các Thuyết minh hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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 09 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: 02.15.16_HN

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng, được lập ngày 02 tháng 02 năm 2015, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

TP.Hồ Chí Minh, Ngày 09 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		278.760.567.629	417.343.854.719
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	9.829.270.226	2.016.840.496
1. Tiền	111		8.439.599.187	2.016.840.496
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.389.671.039	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.02	6.312.754.979	322.429.923
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)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.885.856.958	87.977.814.495
1. Phải thu của khách hàng	131	V.03	76.513.121.305	80.281.273.771
2. Trả trước cho người bán	132	V.04	845.228.434	5.830.947.265
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	2.527.507.219	1.865.593.459
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		181.303.290.874	326.444.635.179
1. Hàng tồn kho	141	V.06	181.303.290.874	326.444.635.179
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.07	1.429.394.592	582.134.626
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		190.600	514.885.148
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.359.041.071	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		70.162.921	67.249.478

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		201.096.550.942	100.252.832.697
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		153.127.502.890	53.490.972.961
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	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.09	35.022.593.830	34.743.141.777
- Nguyên giá	228		35.072.593.830	34.803.149.777
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(50.000.000)	(60.008.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	100.572.342.160	18.288.101.192
III. Bất động sản đầu tư	240	V.11	24.788.732.562	16.306.498.766
- Nguyên giá	241		24.788.732.562	16.306.498.766
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.12	23.124.081.280	29.954.257.959
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		14.132.420.653	21.364.379.791
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)
V. Tài sản dài hạn khác	260		56.234.210	501.103.011
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13	26.581.242	501.103.011
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		29.652.968	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		479.857.118.571	517.596.687.416

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		248.666.232.232	369.061.815.672
I. Nợ ngắn hạn	310		155.327.397.037	191.492.799.079
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.14	11.254.291.709	42.604.219.000
2. Phải trả cho người bán	312	V.15	113.202.432.276	98.647.521.681
3. Người mua trả tiền trước	313	V.16	7.545.654.980	10.151.197.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.17	2.526.745.180	812.334.347
5. Phải trả người lao động	315		-	520.000.000
6. Chi phí phải trả	316		399.601.971	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.18	19.698.352.556	38.645.577.984
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		700.318.365	(33.365.807)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		93.338.835.195	177.569.016.593
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.19	18.913.835.195	45.724.556.493
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.20	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 HỢP NHẤT

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. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		228.940.860.418	145.400.133.026
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	228.940.860.418	145.400.133.026
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		62.550.104.232	32.517.056.840
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
C LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		2.250.025.921	3.134.738.718
1. Vốn của cổ đông thiểu số			2.200.000.000	3.126.154.000
2. Lợi nhuận của cổ đông thiểu số			50.025.921	8.584.718
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		479.857.118.571	517.596.687.416

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

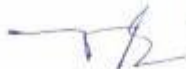
CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2014	01/01/2014
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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.01	235.076.500.647	142.135.228.943
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	V.02	235.076.500.647	142.135.228.943
4. Giá vốn hàng bán	11	V.03	145.182.458.761	96.362.889.664
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.894.041.886	45.772.339.279
(20 = 10 - 11)				
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V.04	2.020.598.954	3.304.439.728
7. Chi phí tài chính	22	V.05	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	V.06	2.569.164.030	1.687.772.765
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	V.07	5.684.160.614	7.267.176.934
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		70.319.441.057	27.940.347.518
(30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)				
11. Thu nhập khác	31	V.08	187.278.810	874.362.309
12. Chi phí khác	32	V.09	1.476.043.042	1.263.483.975
Lợi nhuận khác	40		(1.288.764.232)	(389.121.666)
Lợi nhuận trong Công ty liên kết liên doanh	45		268.040.862	11.604.392
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		69.298.717.687	27.562.830.244
(50 = 30 + 40 + 45)				
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.10	18.269.461.835	8.897.897.707
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(29.652.968)	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		51.058.908.820	18.664.932.537
(60 = 50 - 51 - 52)				
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		41.441.203	(56.919.966)
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	62		51.017.467.617	18.721.852.503
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.11	4.423.45	1.691.42

Người lập biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung



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

Mẫu B03-DN/HN

(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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		332.451.499.477	274.970.968.032
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	02		(179.687.822.818)	(138.922.939.047)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(4.321.643.475)	(3.217.247.303)
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		(19.397.599.578)	(9.292.951.574)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		72.763.507.495	91.744.291.665
7. Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	07		(120.170.979.960)	(194.755.091.124)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20		68.505.086.671	13.656.019.702
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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		-	(2.650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị kh.	24		-	4.550.000.000
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		246.995.564	2.023.366.507
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		(62.153.325)	(2.800.672.658)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		34.639.830.000	-
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(926.154.000)	(2.700.000.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		47.847.728.209	90.037.782.500
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(136.617.115.600)	(96.839.403.400)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.574.792.225)	(65.000.121)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(60.630.503.616)	(9.566.621.021)

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

Mẫu B03-DN/HN

(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		7.812.429.730	1.288.726.023
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.016.840.496	728.114.473
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>9.829.270.226</u>	<u>2.016.840.496</u>

Người lập biểu

Kê toán trưởng

Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Hiệp

Mai Trương Tú Oanh

Nguyễn Quang Trung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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) 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 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.

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.

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.

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
- + Sân Giao dịch Bất động sản NDN
- + Công ty con: Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới

2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ phần.

3. Hoạt động chính của Công ty

Xây dựng, sản xuất kinh doanh.

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: Sân 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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: 88 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2013: 94 nhân viên)
6. Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có một (01) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tia sáng mới	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	27.500.000.000	92.00%	92.00%

7. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, Công ty có một (01) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty	Hoạt động chính	Vốn điều lệ	% sở hữu	% quyền biểu quyết
Công ty CP Xây lắp phát triển nhà Đà Nẵng	Xây dựng, kinh doanh bất động sản	44.083.760.000	27.58%	27.58%

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 và Công ty con 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" và chuẩn mực số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và Kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 hợp nhất cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

2. Nguyên tắc thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính:

Công ty con là những công ty mà Công ty có quyền quyết định các chính sách tài chính và chính sách hoạt động. Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty kể từ ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con và sẽ không được hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát này thật sự chấm dứt.

Các báo cáo tài chính của Công ty và Công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán và phù hợp với các chính sách kế toán đã được sử dụng trong các năm trước. Các chính sách kế toán của các công ty con cũng được thay đổi khi cần thiết nhằm đảm bảo tính nhất quán với các chính sách kế toán được Công ty áp dụng.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Công ty, và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. 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.

4. 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

5. 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: (tiếp theo)

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.

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**6.1. 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.

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.

6.2. 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.

6.3. 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.

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

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

7. 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.

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

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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư chứng khoán ngắn và dài hạn, đầu tư ngắn hạn và dài hạn khác: Là các khoản đầu tư như: 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9. 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.

10. 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".

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.

11. 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

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí phải trả:

Chi phí phải trả: được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hoá, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ gồm những chi phí sau: chi phí bán hàng, các chi phí phải trả khác.

13. 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 giám sát 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

14. 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.

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.

15. 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.

16. 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 phân 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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.

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.

17. 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.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

19. 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.

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 thì 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.

20. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2014	01/01/2014
Tiền	8.439.599.187	2.016.840.496
Tiền mặt	1.455.602.547	444.524.688
Tiền gửi ngân hàng	6.983.996.640	1.572.315.808
Các khoản tương đương tiền	1.389.671.039	-
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	1.389.671.039	-
Cộng	9.829.270.226	2.016.840.496

2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Chứng khoán đầu tư				
Ngân hàng TMCP Á Châu	-	-	10.000	157.235.500
Công ty CP Kim Khí Miền Trung	11.200	72.899.185	6.900	43.695.368
Công ty CP Tập đoàn FLC	300.000	2.981.465.495	-	-
Công ty CP Đầu tư TM BĐS An Dương Thảo Điền	150.000	1.377.062.498	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư PV2	-	-	50.000	140.210.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	50.000	794.189.498	-	-
Công ty CP Đầu tư Cao Su Quảng Nam	100.000	1.091.634.996	-	-
Chi phí mua	-	3.442.492	-	-
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(7.939.185)		(18.710.945)
Cộng	611.200	6.312.754.979	66.900	322.429.923

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
Phải thu tại Công ty CP Tia Sáng mới	1.814.468.058	4.209.104.205
Cộng	76.513.121.305	80.281.273.771

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

	01/01/2014	01/01/2014
4. Trả trước cho người bán		
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	-
Trả trước tại Công ty CP Tia Sáng mới	1.500.000	1.500.000
Cộng	845.228.434	5.830.947.265
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 tại Sàn giao dịch bất động sản	1.181.673.500	-
Phải thu khác tại Công ty CP Tia sáng mới	644.036.342	190.886.268
Cộng	2.527.507.219	1.674.707.191
6. Hàng tồn kho	31/12/2014	01/01/2014
Công cụ, dụng cụ	16.836.364	-
Chi phí SX, KD dở dang (*)	181.286.454.510	232.744.465.202
Hàng hoá bất động sản	-	93.700.169.977
Cộng giá gốc hàng tồn kho	181.303.290.874	326.444.635.179
(-) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng giá trị thuần hàng tồn kho	181.303.290.874	326.444.635.179
(*) Chi phí SX, KD dở dang gồm:		
Các dự án đầu tư dở dang	181.286.454.510	232.744.465.202
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)	4.839.790.914	14.563.719.860
KDC Bắc Phan Bá Phiến	3.091.891.248	172.206.949
Khu 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
Chung cư E2 Nam Cầu Cẩm Lệ - Nhà B2	642.951.629	650.000.000
Mỏ đất đồi	-	617.858.446

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

7. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
Thuế GTGT được khấu trừ	190.600	514.885.148
Thuế TNDN nộp thừa	1.359.041.071	-
Tạm ứng	70.162.921	67.249.478
Cộng	1.429.394.592	582.134.626

8. Tài sản cố định hữu hình (chi tiết xem trang 37)

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư tại ngày 01/01/2014	34.743.141.777	60.008.000	34.803.149.777
<i>Giảm theo TT 45</i>	-	(10.008.000)	(10.008.000)
<i>Xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	1.004.716.830		1.004.716.830
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	(725.264.777)		(725.264.777)
Số dư tại ngày 31/12/2014	35.022.593.830	50.000.000	35.072.593.830
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư tại ngày 01/01/2014		60.008.000	60.008.000
<i>Giảm theo TT 45</i>	-	(10.008.000)	(10.008.000)
Số dư tại ngày 31/12/2014	-	50.000.000	50.000.000
Giá trị còn lại			
Số dư tại ngày 01/01/2014	34.743.141.777	-	34.743.141.777
Số dư tại ngày 31/12/2014	35.022.593.830	-	35.022.593.830

* Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.017.877.000 VND

10. 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)
Chi phí 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

11. 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
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	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 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

12. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2014		01/01/2014	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Đầu tư vào công ty liên kết, liên kết	-	14.132.420.653		21.364.379.791
<i>Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (*)</i>	27.58%	14.132.420.653	42.9%	21.364.379.791
Đầu tư dài hạn khác		11.598.000.000		11.598.000.000
<i>Công ty cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng (**)</i>	20.54%	11.598.000.000	20.54%	11.598.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.606.339.373)		(3.008.121.832)
Cộng		23.124.081.280		29.954.257.959

(*) 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 6 tháng đầu 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.

(**) Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đầu tư vào Công ty cổ phần chứng khoán Đà Nẵng 11.598.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 20,54% trong tổng vốn điều lệ. Tuy nhiên theo Biên bản họp HĐQT số 08A/2013/BB-HĐQT ngày 09 tháng 11 năm 2013 thống nhất Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng không có ảnh hưởng đáng kể tại Công ty CP Chứng Khoán Đà Nẵng nên Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng không được xem là Công ty liên kết của Công ty Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng. Do đó, khoản đầu tư vào Công ty CP Chứng Khoán Đà Nẵng được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá gốc.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

13. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
Chi phí trả trước dài hạn		
<i>Công cụ dụng cụ còn phân bổ</i>	26.581.242	501.103.011
Cộng	26.581.242	501.103.011
14. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2014	01/01/2014
Vay ngắn hạn		
<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
<i>Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng</i>	1.754.291.709	-
Cộng	11.254.291.709	42.604.219.000

(***) 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>

Khoản vay ngân hàng TMCP Bản Việt CN Đà Nẵng gồm có hợp đồng vay sau:

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
0014/005/2014/HĐTD	12 tháng	<i>Theo từng Giấy nhận nợ</i>	1.754.291.709	<i>Đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tọa lạc tại 13 Nguyễn Chí Thanh</i>

15. Phải trả người bán	31/12/2014	01/01/2014
Phải trả cho người bán - Xây lắp	111.043.658.182	95.298.132.816
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
Phải trả cho người bán tại Cty CP Tia sáng mới	708.128.000	275.000.000
Cộng	113.202.432.276	98.647.521.681

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

	31/12/2014	01/01/2014
16. Người mua trả tiền trước		
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
Trả trước - Cty CP Tia sáng mới	5.583.800	72.093.000
Cộng	7.545.654.980	10.151.197.500
17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		
Thuế giá trị gia tăng	2.395.236.172	604.848.153
Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.581.345	206.469.435
Thuế thu nhập cá nhân	80.235.663	324.759
Các loại thuế phải nộp khác	692.000	692.000
Cộng	2.526.745.180	812.334.347
18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		
Kinh phí công đoàn	65.575.046	39.542.351
Bảo hiểm xã hội	17.073.553	46.800.003
Bảo hiểm y tế	6.034.410	18.669.543
Bảo hiểm thất nghiệp	2.567.400	7.338.004
Các khoản phải trả, phải nộp khác	19.607.102.147	38.533.228.083
Cộng	19.698.352.556	38.645.577.984
Thuyết minh các khoản phải trả, phải nộp khác	19.607.102.147	38.533.228.083
a. Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)	2.047.789.697	20.526.622.249
Chi phí ban đầu các khu quy hoạch	87.536.141	94.096.141
Chi phí thiết kế, giám sát, kiểm tra các khu quy hoạch		66.384.588
Chi phí xây lắp, thẩm tra, kiểm toán các khu quy hoạch		167.494.000
Chi phí đền bù các khu quy hoạch	1.960.253.556	19.597.391.683
Chi phí quản lý các khu quy hoạch		601.255.837
(*) 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. Phải trả phải nộp khác- NDN	9.169.475.999	11.348.023.453
Hỗ trợ chế độ chính sách và hỗ trợ móng	162.505.560	130.865.360
Phải trả thuế + phí khai thác đất đồi	-	305.000.000
Ký quỹ	250.000.000	-
Phải trả BHTN	1.871.687	-
Phải trả chi phí đền bù tháo dỡ 13 Nguyễn Chí Thanh	37.997.560	57.997.560
Ban quản trị 06 Nguyễn Du	1.902.601.956	1.889.601.956
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn		250.000.000
Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng	30.417.000	2.004.423.477
Phải trả Phạm Quang Thịnh	2.676.065.000	-
Phải trả khác	-	413.545.000
Phải trả khác - Sàn GD Bất động sản	2.126.285.200	488.705.700

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

b. Phải trả phải nộp khác- NDN		
<i>Phải trả Mai Thị Thi</i>	1.460.000.000	5.500.000.000
<i>Công ty TNHH TM & DV Tam Gia Đạt</i>	20.000.000	120.000.000
<i>Phí vận hành chung cư LaPaz Tower</i>	501.732.036	187.884.400
c. Phải trả phải nộp khác -TSM	8.389.836.451	6.658.582.381
- <i>Phải trả BCH các công trình</i>	8.193.881.299	6.533.067.661
- <i>Chi phí ở DaNang Plaza</i>	7.500.000	125.500.000
- <i>Lương Thanh Viên</i>	170.000.000	-
- <i>Phải trả khác</i>	18.455.152	14.720
19. Phải trả dài hạn khác	31/12/2014	01/01/2014
<i>Phải trả về cổ phần hóa cho Nhà nước</i>	18.913.835.195	45.724.556.493
Cộng	18.913.835.195	45.724.556.493
20. Vay và nợ dài hạn	31/12/2014	01/01/2014
Vay dài hạn		
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
Cộng	74.425.000.000	131.844.460.100

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	12,5%/năm, lãi suất thay đổi tại thời điểm gần nhất là 8,5%/năm	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	12,5%/năm, lãi suất thay đổi tại thời điểm gần nhất là 8,5%/năm	Thế chấp QSD đất và QSH nhà 186 Trần Phú- Theo Chứng thư thẩm định giá 156/2012/CT-DAVI-17/03/2012

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

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
02/2011/HĐ	5/27/2013	5/30/2016	13%/năm điều chỉnh 03 tháng 1 lần. Lãi suất tại thời điểm thay đổi gần nhất là 11,8%/năm	Quyền SD Đất tại lô đất A5 mặt tiền Nguyễn Văn Linh - TP ĐNg

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. Lãi suất tại thay đổi thời điểm gần nhất là 11,5%/năm	Quyền sử dụng đất tại Khu Phúc 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 06 lô đất tại Khu Vực Phía Bắc Nút giao thông Hòa Cầm

21. 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
Vốn nhà nước	7.96%	12.862.080.000	11.692.800.000
Vốn của cổ đông khác	92.04%	148.790.640.000	103.774.400.000
Cộng	100%	161.652.720.000	115.467.200.000
* 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

	Năm 2014	Năm 2013
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

d. Cổ phiếu	Năm 2014	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.165.272	11.546.720
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.165.272</i>	<i>11.546.720</i>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.165.272	11.546.720
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.165.272</i>	<i>11.546.720</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	(478.000)
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>-</i>	<i>(478.000)</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.165.272	11.068.720
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.165.272</i>	<i>11.068.720</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
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
Cộng	4.732.426.586	2.816.426.561

* 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	46.634.298.609	30.313.326.020
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	178.644.280.037	105.803.302.560
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.723.488.316	3.230.961.823
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	5.584.685.064	1.894.788.344
Doanh thu vận hành, quản lý	1.489.748.621	892.850.196
Cộng	235.076.500.647	142.135.228.943
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2014	Năm 2013
Doanh thu từ công trình xây lắp	46.634.298.609	30.313.326.020
Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	178.644.280.037	105.803.302.560
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.723.488.316	3.230.961.823
Doanh thu từ sản giao dịch bất động sản	5.584.685.064	1.894.788.344
Doanh thu vận hành, quản lý	1.489.748.621	892.850.196
Cộng	235.076.500.647	142.135.228.943

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẰNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

3. Giá vốn hàng bán	Năm 2014	Năm 2013
Giá vốn từ công trình xây lắp	45.094.031.614	29.251.267.253
Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất, CSHT	93.241.240.950	64.282.760.096
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.695.327.897	1.019.807.273
Giá vốn khác	3.859.843.058	594.542.170
Giá vốn vận hành, quản lý	1.292.015.242	1.214.512.872
Cộng	145.182.458.761	96.362.889.664
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2014	Năm 2013
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	199.791.866	23.165.438
Lãi từ hoạt động kinh doanh CK	1.712.009.354	514.656.137
Lãi hỗ trợ tài chính	-	584.866.667
Lãi bán hàng trả chậm	-	1.017.081.486
Thu chậm nộp	77.623.734	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	31.174.000	1.164.670.000
Cộng	2.020.598.954	3.304.439.728
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
Cộng	13.341.875.139	12.181.481.790
6. Chi phí bán hàng	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí nhân viên	53.771.000	96.096.000
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	5.410.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.279.636	69.490.910
Chi phí bằng tiền khác	2.439.703.394	1.522.185.855
Cộng	2.569.164.030	1.687.772.765
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí nhân viên	2.827.902.251	1.321.772.642
Chi phí vật liệu	64.046.573	107.493.106
Chi phí đồ dùng văn phòng	62.362.835	84.916.275
Chi phí khấu hao TSCĐ	437.780.157	378.968.468
Thuế, phí, lệ phí	337.456.763	903.706.809
Chi phí dịch vụ mua ngoài	732.542.893	370.221.861
Chi phí bằng tiền khác	1.222.069.142	4.100.097.773
Cộng	5.684.160.614	7.267.176.934

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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

8. 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	402.343.689
Cộng	187.278.810	874.362.309
9. Chi phí khác	Năm 2014	Năm 2013
Chi phí vật tư mua hộ	-	246.400.000
Lãi chậm nộp bảo hiểm	2.648.830	8.708.734
Chi vi phạm hành chính	227.482.898	43.374.202
Phạt vi phạm hợp đồng	-	90.000.000
Lãi chậm nộp theo hợp đồng	951.987.620	-
Bồi thường tiền cho khách hàng	104.518.262	-
Chi phí khảo sát, thiết kế, tháo dỡ CT 13-15 Nguyễn Chí Thanh	-	475.844.075
Chi phí khác	189.405.432	399.156.964
Cộng	1.476.043.042	1.263.483.975
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2014	Năm 2013
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	69.298.717.687	27.562.830.244
<i>Lợi nhuận kinh doanh khác</i>	<i>(13.534.393.734)</i>	<i>(8.042.953.481)</i>
<i>Lợi nhuận kinh doanh Bất động sản</i>	<i>82.833.111.421</i>	<i>35.605.783.725</i>
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	532.957.728	(957.598.986)
- <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	<i>564.131.728</i>	<i>174.181.014</i>
+ <i>Thu lao hội đồng quản trị không tham gia điều hành</i>	<i>294.000.000</i>	<i>129.000.000</i>
+ <i>Các khoản chi phí không hợp lệ khác</i>	<i>40.000.000</i>	<i>29.222.280</i>
+ <i>Phạt vi phạm hành chính</i>	<i>230.131.728</i>	<i>15.958.734</i>
- <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(31.174.000)</i>	<i>(1.131.780.000)</i>
+ <i>Cổ tức nhận từ Cty CP Xây lắp PT nhà ĐN</i>	<i>-</i>	<i>(1.131.780.000)</i>
+ <i>Cổ tức đầu tư cổ phiếu khác</i>	<i>(31.174.000)</i>	
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	69.831.675.415	26.605.231.258
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh khác	(13.232.322.621)	(8.013.731.201)
Thu nhập chịu thuế 20% từ hoạt động kinh doanh khác tại công ty con	230.886.615	-
Thu nhập chịu thuế từ hoạt động kinh doanh BĐS	82.833.111.421	35.605.783.725
4. Thuế suất thuế TNDN hiện hành		
Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà ĐN	22%	25%
Tại Công ty CP Tia Sáng mới		
- <i>Hoạt động kinh doanh Bất động sản</i>	22%	22%
- <i>Hoạt động kinh doanh khác</i>	20%	22%
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.269.461.835	8.897.897.707

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 32

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

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2014	Năm 2013
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.017.467.617	18.721.852.503
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	51.017.467.617	18.721.852.503
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (CP)	11.533.409	11.068.720
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.423.45	1.691.42

12 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:

12.1 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:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		
VNĐ	+100	(758.500.215)
VNĐ	-100	758.500.215
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VNĐ	+200	(3.448.636.772)
VNĐ	-200	3.448.636.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 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 hợp nhất, 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.

12.2 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			
Tổng cộng giá trị ghi sổ	40.908.709.917	35.604.411.388	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-
Giá trị thuần	40.908.709.917	35.604.411.388	-
31 tháng 12 năm 2013	80.281.273.771	-	-
Tổng cộng giá trị ghi sổ	80.281.273.771	-	-
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-
Giá trị thuần	80.281.273.771	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

12.3 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:

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2014			
Các khoản vay và nợ	11.254.291.709	74.425.000.000	85.679.291.709
Phải trả người bán	113.202.432.276	-	113.202.432.276
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	6.980.398.992	18.913.835.195	25.894.234.187
	<u>131.437.122.977</u>	<u>93.338.835.195</u>	<u>224.775.958.172</u>
31 tháng 12 năm 2013			
Các khoản vay và nợ	42.604.219.000	131.844.460.100	174.448.679.100
Phải trả người bán	98.647.521.681	-	98.647.521.681
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và chi phí phải trả	8.471.466.037	45.724.556.493	54.196.022.530
	<u>149.723.206.718</u>	<u>177.569.016.593</u>	<u>327.292.223.311</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 đất làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V14 và V.20 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.

13 Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Chi tiết xem trang 39 - 40)**VII. 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 HỢP NHẤT

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 Thanh lý tài sản	10.000.000	5.497.899 -
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	Phải trả tiền vay Phải trả	(1.977.700.000) (41.908.896.402)	- (57.118.572.773)
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty liên kết	Phải thu Phải trả	704.074.000 154.000.000	1.902.601.956 (16.165.272)
Công ty CP Đầu tư Phương Trang	Công ty liên quan	Phải thu	-	35.604.411.388
HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc		Lương, thưởng và thù lao	1.078.952.300	-

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

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.

6. Thông tin so sánh: Trong năm tài chính 2013, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng nắm giữ 50,6% cổ phần trong Công ty Cổ Phần Đầu Tư Tia Sáng Mới, nhưng không giữ quyền biểu quyết và không chi phối chính sách tài chính theo thỏa thuận số 07/GUQ-NDN ngày 12/07/2012. Trong năm 2014, 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 Cổ Phần Đầu Tư Tia Sáng Mới và Công Ty Cổ Phần Giáo Dục Phổ Thông. Vì vậy, tỷ lệ vốn góp mới của Công Ty Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng tăng lên 92% theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 3 ngày 19/02/2014, và nắm quyền kiểm soát đối với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Tia Sáng Mới. Do đó, một số chỉ tiêu đầu kỳ và số liệu so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 được trình bày lại cho phù hợp với năm hiện hành.

Lập Biểu



Nguyễn Thị Hiệp

Kế toán trưởng



Mai Trương Tú Oanh



Đà Nẵng, ngày 02 tháng 02 năm 2015

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Trung

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. 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
Nguyên giá					
Số dư tại ngày 01/01/2014	1.331.445.600	2.466.340.552	727.672.685	287.863.559	4.958.794.205
<i>Xây dựng cơ bản hoàn thành</i>	17.597.884.170	-	-	-	17.597.884.170
Số dư tại ngày 31/12/2014	18.929.329.770	2.466.340.552	727.672.685	287.863.559	22.411.206.566
Giá trị hao mòn lũy kế					
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	1.405.980.962	2.462.324.038	727.672.685	282.661.981	4.878.639.666
Giá trị còn lại					
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	17.523.348.808	4.016.514	-	5.201.578	17.532.566.900
* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:				139.484.783	VND
* 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 HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. 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
Số dư ngày 01/01/2013	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.094.426.561	-	15.321.835.458	127.482.911.644
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	18.721.852.503	18.721.852.503
- 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)	-
- Giảm LN do tách công ty	-	-	-	-	-	(81.631.121)	(81.631.121)
Số dư ngày 31/12/2013	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.455.426.561	361.000.000	32.517.056.840	145.400.133.026
Số dư ngày 01/01/2014	115.467.200.000	(32.171.800)	(5.368.378.575)	2.455.426.561	361.000.000	32.517.056.840	145.400.133.026
- Tăng vốn trong năm	34.640.160.000	-	-	-	-	-	34.640.160.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	51.017.467.617	51.017.467.617
- Tăng vốn từ phát hành Cổ phiếu thưởng	11.545.360.000	-	-	-	-	(11.545.360.000)	-
- Chi cổ tức	-	-	-	-	-	(5.574.792.225)	(5.574.792.225)
- 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)	-
- 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 căn hộ	-	-	-	-	-	(32.268.000)	(32.268.000)
Số dư ngày 31/12/2014	161.652.720.000	5.609.600	-	3.413.426.586	1.319.000.000	62.550.104.232	228.940.860.418

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. 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 hợp nhất 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		
Tài sản tài chính						
- 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	76.513.121.305	-	80.281.273.771	-	76.513.121.305	80.281.273.771
- Phải thu khác	5.497.899	-	-	-	5.497.899	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	9.829.270.226	-	2.016.840.496	-	9.829.270.226	2.016.840.496
TỔNG CỘNG	86.347.889.430	-	82.298.114.267	-	86.347.889.430	82.298.114.267
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	85.679.291.709	-	174.448.679.100	-	85.679.291.709	174.448.679.100
- Phải trả người bán	113.202.432.276	-	98.647.521.681	-	113.202.432.276	98.647.521.681
- Phải trả khác	25.894.234.187	-	54.196.022.530	-	25.894.234.187	54.196.022.530
TỔNG CỘNG	224.775.958.172	-	327.292.223.311	-	224.775.958.172	327.292.223.311

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản vay ngắn hạn, 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 các khoản vay dài hạn ngân hàng 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 khoản 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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09 - DN/HN

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 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

Chi tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh xây lắp, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
1. Doanh thu thuần	178.644.280.037	56.432.220.610	235.076.500.647		235.076.500.647
- Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	178.644.280.037	56.432.220.610	235.076.500.647	-	235.076.500.647
2. Chi phí	99.513.281.051	53.922.502.354	153.435.783.405		153.435.783.405
- Giá vốn	93.241.240.950	51.941.217.811	145.182.458.761		145.182.458.761
- Chi phí phân bổ	6.272.040.101	1.981.284.543	8.253.324.644		8.253.324.644
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	79.130.998.986	2.509.718.256	81.640.717.242		81.640.717.242
Chi tiêu	Kinh doanh BĐS	Kinh doanh xây lắp, dịch vụ khác	Tổng cộng	Loại trừ	Tổng cộng toàn DN
4. Tài sản không phân bổ	-	-	479.857.118.571		479.857.118.571
Tổng tài sản	-	-	479.857.118.571		479.857.118.571
5. Nợ phải trả không phân bổ	-	-	248.666.232.232		248.666.232.232
Tổng nợ phải trả	-	-	248.666.232.232		248.666.232.232

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: 5Đ, 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