

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES<sup>®</sup>)

Công ty Thành viên của Reanda International

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

Chi nhánh Đà Nẵng: Tầng 2, 112 Nguyễn Hữu Thọ, phường Hòa Thuận Tây, thành phố Đà Nẵng

Tel: +84 (8) 3 999 00 91~97 | Fax: + 84 (8) 3999 00 90

Email: [info@vietvalues.com](mailto:info@vietvalues.com) | Website: [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



Mang tri thức phục vụ khách hàng

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**  
**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017**

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

**R** REANDA

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt  
(VIETVALUES<sup>®</sup>)

Công ty Thành viên của Reanda International

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	02 - 05
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	06 - 07
3. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	12 - 58

---

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới và Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán.

### 1. Khái quát về Công ty

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

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

Vốn điều lệ tính đến ngày 31/12/2017: 421.369.940.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2017: 421.369.940.000 đồng

#### Cấu trúc Tập đoàn

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

#### Công ty con được hợp nhất

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ biểu quyết			
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	82,8%	-	92,0%
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	90,0%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	90,1%	10,0%	89,0%

#### Trụ sở hoạt động

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

- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 872 213



- Fax : (+84) 0236 – 3 872 213
- Website : www.ndn.com.vn

**2. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

**3.1 Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	10/02/2015	
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	10/02/2015	
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	10/02/2015	
Ông Cao Thái Hùng	Thành viên	10/02/2015	
Bà Mai Thị Thi	Thành viên	04/06/2016	

**3.2 Ban Kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Phước	Trưởng ban	10/02/2015	
Ông Trần Viết Em	Thành viên	10/02/2015	
Bà Tống Thị Hà Phương	Thành viên	10/02/2015	20/05/2017
Bà Nguyễn Thị Kiều Giàng	Thành viên	20/05/2017	

**3.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/	
		Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	28/04/2016	
Ông Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	27/04/2013	
Ông Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	22/09/2016	

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

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc	01/11/2016	
Bà Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	10/05/2017	

#### 4. Người đại diện theo pháp luật

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

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

#### 5. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động hợp nhất và tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được thể hiện trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ trang 08 đến trang 58.

#### 6. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### 7. Kiểm toán viên

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty. Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - **VIETVALUES** bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty.

#### 8. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm



quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

#### **9. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Công ty



**NGUYỄN QUANG TRUNG**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2018



Số: 13/2018/BCKT/AUD-DNVVALUES

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng và 03 công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới, Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN và Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2018, từ trang 08 đến trang 58, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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. Đà Nẵng, ngày 16 tháng 03 năm 2018

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



**Lê Thị Thanh Kim - Giám đốc Chi nhánh**  
Giấy CNDKHN số: 2896-2016-071-1  
Chữ ký được ủy quyền

**Hoàng Thái Tân - Kiểm toán viên**  
Giấy CNDKHN số: 2817-2014-071-1

**Nơi nhận:**

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>672.711.194.059</b>	<b>562.498.020.103</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	V.1	<b>34.520.193.154</b>	<b>24.603.189.819</b>
111	1. Tiền		26.800.617.542	9.603.189.819
112	2. Các khoản tương đương tiền		7.719.575.612	15.000.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	V.2	<b>342.897.367.744</b>	<b>266.074.159.430</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	V.2a	159.467.918.029	104.113.827.018
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	V.2a	(970.550.285)	(39.139.667.588)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2b	184.400.000.000	201.100.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>112.671.150.168</b>	<b>135.236.702.814</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	63.398.565.825	130.737.412.191
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	20.324.738.482	1.463.955.230
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	28.947.845.861	3.035.335.393
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>174.812.786.349</b>	<b>135.575.609.064</b>
141	1. Hàng tồn kho	V.6	174.812.786.349	135.575.609.064
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.809.696.644</b>	<b>1.008.358.976</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	52.716.184	878.860.621
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		3.646.932.937	129.498.355
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.14	4.110.047.523	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>102.740.054.720</b>	<b>100.657.016.680</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		-	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>36.557.703.991</b>	<b>37.627.325.959</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	10.412.338.723	11.217.106.795
222	- Nguyên giá		15.312.055.494	15.312.055.494
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.899.716.771)	(4.094.948.699)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	26.145.365.268	26.410.219.164
228	- Nguyên giá		26.340.598.930	26.542.319.830
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(195.233.662)	(132.100.666)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>16.306.498.766</b>	<b>25.079.740.061</b>
231	- Nguyên giá		16.306.498.766	25.947.423.266
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(867.683.205)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>30.318.721.965</b>	<b>16.006.051.651</b>
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	30.318.721.965	16.006.051.651
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>18.890.591.329</b>	<b>21.556.468.047</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	V.2c	-	4.715.865.568
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2c	18.890.591.329	18.113.451.329
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	V.2c	-	(1.272.848.850)
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>666.538.669</b>	<b>387.430.962</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	341.509.054	387.430.962
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		325.029.615	-
269	2. Lợi thế thương mại		-	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>775.451.248.779</b>	<b>663.155.036.783</b>



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>215.200.247.073</b>	<b>152.837.603.982</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>184.193.580.765</b>	<b>145.782.077.496</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	46.382.661.179	41.370.502.295
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	43.704.761.210	27.578.252.284
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	2.571.130.066	6.370.272.790
314	4. Phải trả người lao động	V.15	643.449.092	340.238.034
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	67.945.792	4.168.768.516
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	65.329.408.254	48.464.564.344
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18a	9.997.796.937	4.998.338.054
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	15.496.428.235	12.491.141.179
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>31.006.666.308</b>	<b>7.055.526.486</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	V.20	458.181.822	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	V.17b	4.055.526.486	7.055.526.486
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.18b	26.492.958.000	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>560.251.001.706</b>	<b>510.317.432.801</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>560.251.001.706</b>	<b>510.317.432.801</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	V.21	421.369.940.000	421.369.940.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		421.369.940.000	421.369.940.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	V.21	5.609.600	5.609.600
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)	V.21	(21.258.785.340)	(18.831.765.340)
418	6. Quỹ đầu tư phát triển	V.21	9.838.317.468	9.838.317.468
420	7. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.21	133.196.552.932	85.354.548.105
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		45.657.993.631	41.565.585.418
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		87.538.559.301	43.788.962.687
422	9. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	V.21	17.099.367.046	12.580.782.968
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>775.451.248.779</b>	<b>663.155.036.783</b>

Người lập biểu



LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



Đà Nẵng, ngày 12 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG



**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	228.189.192.812	281.812.296.061
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		228.189.192.812	281.812.296.061
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	173.877.215.053	187.225.158.672
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		54.311.977.759	94.587.137.389
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	53.440.095.493	17.729.176.267
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	3.053.113.318	44.589.967.259
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		633.775.195	774.499.653
24	8. Phần lỗ hoặc lãi trong công ty liên doanh, liên kết		-	(4.134.432)
25	9. Chi phí bán hàng	VI.5	309.153.317	217.077.050
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	6.105.968.431	4.991.829.269
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		98.283.838.186	62.513.305.646
31	12. Thu nhập khác		784.110.214	136.491.955
32	13. Chi phí khác	VI.7	135.939.303	378.951.628
40	14. Lợi nhuận khác		648.170.911	(242.459.673)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		98.932.009.097	62.270.845.973
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14	10.599.675.336	18.103.088.182
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(331.558.235)	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		88.663.891.996	44.167.757.790
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		87.538.559.301	43.788.962.687
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.125.332.695	378.795.103
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8	1.870	978
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.9	1.870	978

Người lập biểu

LÊ ANH THƯ

Kế toán trưởng

MAI TRƯƠNG TÚ OANH

Tổng Giám Đốc

NGUYỄN QUANG TRUNG



Tp. Đà Nẵng, ngày 12 tháng 03 năm 2018



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

DVT: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay 4	Năm trước 5
1	2	3	4	5
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>		<b>98.932.009.097</b>	<b>62.270.845.973</b>
01	1. Lợi nhuận trước thuế			-
02	2. Điều chỉnh cho các khoản		1.060.719.558	1.585.715.717
03	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư		(39.441.966.153)	26.845.966.205
04	- Các khoản dự phòng			
05	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(32.865.874.056)	(15.019.447.581)
06	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		633.775.195	774.499.653
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		<b>28.318.663.641</b>	<b>76.457.579.967</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		20.360.270.625	(79.327.916.706)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(39.237.177.285)	(13.668.791.174)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		30.030.859.294	65.546.897.412
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		872.066.345	(1.226.348.068)
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		(55.354.091.011)	(12.072.879.455)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(633.775.195)	(774.499.653)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(16.844.007.642)	(12.361.065.687)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	48.961.528.332
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.156.265.954)	(1.379.214.824)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		<b>(33.643.457.182)</b>	<b>70.155.290.144</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(14.525.318.107)	(765.096.985)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		19.256.333.466	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(251.635.852.176)	(279.632.674.710)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		268.335.852.176	160.532.674.710
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(9.004.134.432)	(4.720.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		13.396.000.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.344.237.747	14.235.316.192
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		<b>46.167.118.674</b>	<b>(110.349.780.793)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	98.064.500.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(2.427.020.000)	(18.831.765.340)
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.1	42.532.278.378	56.429.879.054
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.2	(11.039.861.495)	(62.164.698.825)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(31.672.055.040)	(22.605.737.830)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>(2.606.658.157)</b>	<b>50.892.177.059</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		<b>9.917.003.335</b>	<b>10.697.686.410</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		<b>24.603.189.819</b>	<b>13.905.503.409</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	<b>34.520.193.154</b>	<b>24.603.189.819</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





LÊ ANH THƯ

MAI TRƯƠNG TÚ OANH

NGUYỄN QUANG TRUNG



## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**

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

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

Mã chứng khoán niêm yết là NDN.

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Tập đoàn là:

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

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

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

Diễn biến thị trường chứng khoán trong năm có những chuyển biến tích cực cùng với việc tập trung nghiên cứu đầu tư vào các cổ phiếu có khả năng sinh lợi cao làm cho lợi nhuận từ hoạt động mua bán chứng khoán tăng mạnh.

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

**6. Cấu trúc Tập đoàn**

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

**6a. Công ty con**

Tập đoàn có 03 Công ty con

Số lượng Công ty con được hợp nhất: 03 Công ty

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích		Tỷ lệ biểu quyết	
					Trực tiếp	Gián tiếp	Trực tiếp	Gián tiếp
1.	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Xây lắp và dịch vụ	82,8%	-	82,8%	-	92,0%
2.	Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN	38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	Khai thác, xử lý và cung cấp nước,...	90,0%	90,0%	-	90,0%	-
3.	Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	323 đường Nguyễn Sinh Sắc, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...	90,1%	10,0%	80,1%	10,0%	89,0%

**6b. Công ty liên kết:**

Tập đoàn có 01 Công ty liên kết là Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng, trụ sở tại 102 Nguyễn Thị Minh Khai, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là môi giới, tư vấn và lưu ký chứng khoán. Tại ngày 30/06/2017 tỷ lệ sở hữu vốn là 20,54% (số đầu năm là 20,54%) và không nắm giữ quyền biểu quyết. Lý do không áp dụng phương pháp vốn chủ là do Công ty không nắm giữ quyền biểu quyết theo biên bản họp của Hội đồng Quản trị ngày 09/11/2013 của của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng.



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

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

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

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

**8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 71 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 71 nhân viên).

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

**1. Năm tài chính**

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

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như Thông tư số 202/2014/TT-BTC thay thế cho phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”. Các Thông tư này có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, các Thông tư này và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.



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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

**2. Cơ sở hợp nhất**

**2a. Hợp nhất với Công ty con**

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (thuộc phần vốn chủ sở hữu). Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

kiểm soát trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **2b. Hợp nhất với Công ty liên doanh, liên kết**

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu và được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Lợi nhuận của Tập đoàn được chia sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất, các khoản thay đổi lũy kế sau khi đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết được điều chỉnh giảm vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư.

Các khoản lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ giữa Công ty với các bên liên doanh, liên kết sẽ được loại trừ tới mức tương ứng với phần lợi ích của Công ty trong các bên liên doanh, liên kết. Các chính sách kế toán của các bên liên doanh, liên kết được thay đổi khi cần thiết để đảm bảo sự nhất quán với chính sách kế toán mà Tập đoàn áp dụng.

#### **3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

#### **4. Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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



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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

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

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

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

#### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

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

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

#### **Các khoản cho vay**

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



#### **Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5. Các khoản phải thu**

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

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

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



- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

## 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

## 7. Chi phí trả trước

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

**Công cụ, dụng cụ**

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

**Chi phí môi giới bất động sản**

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

**8. Tài sản thuê hoạt động**

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

Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

**9. Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

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

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

**10. Tài sản cố định vô hình**

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

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



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

### **Quyền sử dụng đất**

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

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

### **Chương trình phần mềm**

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

## **11. Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

## **12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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



### **13. Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ,



tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

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

## **15. Vốn chủ sở hữu**

### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### ***Thặng dư vốn cổ phần***

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

### ***Cổ phiếu quỹ***

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

## **16. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

## **17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

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

### ***Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm***

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

---

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

---

#### ***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền***

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

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

#### ***Doanh thu xây dựng***

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

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

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

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

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

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

#### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

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

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



- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê.

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

#### **Tiền lãi**

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

#### **Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

### **18. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.
- Nếu khoản giảm giá, chiết khấu thương mại, trả lại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của kỳ sau.

### **19. Giá vốn hàng bán**

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

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

### **20. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính; chi phí cho vay và đi vay vốn; chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái ....

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

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

## **22. Chi phí đi vay**

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

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

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

## **23. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

### ***Thuế thu nhập hiện hành***

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

### ***Thuế thu nhập hoãn lại***

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

**24. Bên liên quan**

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

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

**25. Báo cáo theo bộ phận**

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	780.509.923	5.296.290.411
Tiền gửi ngân hàng	26.020.107.619	4.306.899.408
Các khoản tương đương tiền - tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	7.719.575.612	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>34.520.193.154</u></b>	<b><u>24.603.189.819</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

---

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

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

**2a. Chứng khoán kinh doanh**





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2017 của các cổ phiếu trên tại các Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	39.139.667.588	12.921.693.918
Trích lập dự phòng	4.525.105.895	26.217.973.670
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(42.694.223.198)	-
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>970.550.285</u></b>	<b><u>39.139.667.588</u></b>

**2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn	184.400.000.000	184.400.000.000	201.100.000.000	201.100.000.000
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>184.400.000.000</u></b>	<b><u>184.400.000.000</u></b>	<b><u>201.100.000.000</u></b>	<b><u>201.100.000.000</u></b>



**2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	-	-	-	<b>4.715.865.568</b>	-
Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	-	-	-	1.995.865.568	-
Công ty CP Cấp nước Bắc Rạch Giá	-	-	-	2.720.000.000	-
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>18.890.591.329</b>	<b>20.424.646.200</b>	-	<b>18.113.451.329</b>	<b>1.272.848.850</b>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	11.598.000.000	12.493.646.200	-	11.598.000.000	1.272.848.850
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.515.451.329	7.931.000.000	-	6.515.451.329	-
Công ty CP Cấp nước Bắc Rạch Giá	777.140.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.890.591.329</b>	<b>20.424.646.200</b>	-	<b>22.829.316.897</b>	<b>1.272.848.850</b>

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn (trừ khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng), do chưa có thông tin về giá giao dịch, do đó Công ty xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư đúng bằng giá trị ghi sổ trên các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của các công ty trên. Giá trị hợp lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được xác định theo giá thị trường (giá đóng cửa) của cổ phiếu của Công ty này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội tại ngày 31/12/2017.

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn được căn cứ vào số vốn chủ sở hữu thực có trên các Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của các công ty được đầu tư.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	1.309.626.382	644.856.315
Trích lập dự phòng	141.789.782	810.584.914
Tăng khác	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(1.451.416.164)	(182.592.379)
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b><u><u>-</u></u></b>	<b><u><u>1.272.848.850</u></u></b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>239.518.800</b>	<b>276.641.000</b>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	239.518.800	276.641.000
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>63.159.047.025</b>	<b>130.460.771.191</b>
- Phải thu khách hàng hoạt động bất động sản	28.832.624.870	71.490.771.864
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	-	20.604.411.388
+ Võ Phi Hải	26.204.990.000	
+ Các khách hàng hoạt động bất động sản khác	2.627.634.870	50.886.360.476
- Phải thu khách hàng hoạt động xây lắp	10.521.094.213	23.999.157.127
+ Công ty CP Dinco	20.840.031.906	32.460.063.657
+ Ban quản lý dự án Xây dựng số 3	-	19.030.637.999
+ Liên Doanh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	3.257.173.101	4.692.494.226
+ Công ty CP Đầu tư Phương Trang	5.323.798.600	
+ Công ty CP Nước Sài Gòn - An Khê	1.840.584.226	
+ Các đối tượng phải thu khác	99.538.286	276.024.902
- Các khách hàng khác	2.965.296.036	2.510.778.543
<b>Cộng</b>	<b><u><u>63.398.565.825</u></u></b>	<b><u><u>130.737.412.191</u></u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>17.336.199.759</b>	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	17.336.199.759	-
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>2.988.538.723</b>	<b>1.463.955.230</b>
- Công ty CP Truyền thông Techcube	-	274.001.000
- Công ty CP Kiến trúc Roxan	-	300.000.000
- Công ty CP Đầu tư XNK Kỹ thuật Việt	1.473.798.056	-
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	500.000.000	-
- Công ty CP Tư vấn Kiến trúc Miền Trung	-	48.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Công nghệ xây dựng IBST	-	165.000.000
- Các đối tượng người bán khác	1.014.740.667	676.954.230
<b>Cộng</b>	<b>20.324.738.482</b>	<b>1.463.955.230</b>

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>879.640.000</b>	-	-	-
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	879.640.000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>27.601.730.370</b>	-	<b>2.218.486.110</b>	-
- Hợp tác đầu tư đường vành đai 4 - vùng Hà Nội	-	-	300.000.000	-
- Các dự án thuộc vốn Ngân sách	212.647.793	-	-	-
- Thu nhân viên về thuế TNCN	33.687.634	-	-	-
- Thu nhân viên về BHXH	74.564.399	-	-	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	2.394.211.715	-	784.131.389	-
- Chi phí xây lắp, kiểm toán, thẩm tra các khu quy hoạch	556.779.757	-	165.154.476	-
- Tiền BHXH nộp thừa	3.959.840	-	-	-
- Bà Phạm Thị Thanh Thủy	20.000.000.000	-	-	-
- Bà Huỳnh Nguyễn Hàn Sương	3.933.335.000	-	-	-
- Các đối tượng phải thu khác	392.544.232	-	969.200.245	-
<b>Ký cược, ký quỹ ngắn hạn - Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Đà Nẵng</b>	-	-	<b>572.858.000</b>	-
<b>Tạm ứng CBCNV</b>	<b>466.475.491</b>	-	<b>243.991.283</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>28.947.845.861</b>	-	<b>3.035.335.393</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	221.327.870	-	244.164.234	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	174.591.458.479	-	135.331.444.830	-
<b>Cộng</b>	<b>174.812.786.349</b>	<b>-</b>	<b>135.575.609.064</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Dự án Bất động sản</b>	<b>166.105.545.599</b>	<b>135.058.262.288</b>
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên A, Tp. Đà Nẵng	30.253.816.741	45.577.556.380
- Chung cư An Trung - Đơn nguyên B, Tp. Đà Nẵng	117.118.492.602	70.334.976.876
- Dự án The Monarchy 2 - Khu dân cư An Trung 2, Tp.	4.721.470.476	6.777.116.897
- Chung cư Lampaz Tower (38 Nguyễn Chí Thanh, Tp. Đà Nẵng)	5.937.838.028	8.607.092.721
- KDC Bắc nút giao thông Hòa Cầm, Tp. Đà Nẵng	3.024.564.231	-
- Chung cư Đà Nẵng Plaza (06 Nguyễn Du, Tp. Đà Nẵng)	5.049.363.521	3.761.519.414
- KDC Hòa Phát 3 mở rộng, Tp. Đà Nẵng	-	-
<b>Chi phí xây lắp</b>	<b>8.485.912.880</b>	<b>273.182.542</b>
- Trạm xử lý nước thải Sơn Trà - Phần cơ điện	3.683.898.684	273.182.542
- Cấp điện nguồn cho các trạm bơm nước thải (Gói thầu I.10)	1.261.316.351	-
- Cụm bể XLNT - Nhà máy TT Phong Phú	2.440.239.065	-
- Cải tạo Hệ thống xử lý nước thải Huế (Bể)	408.821.299	-
- Điện chiếu sáng khu Yên Thế Bắc Sơn	32.850.000	-
- San lấp nền Hòa Phát và Hòa Thọ Đông	88.958.447	-
- Hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt Khu nghỉ dưỡng phức hợp Monarchy	569.829.034	-
<b>Cộng</b>	<b>174.591.458.479</b>	<b>135.331.444.830</b>



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

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

**7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí môi giới bất động sản trả trước	-	776.414.394
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	47.349.093	99.146.227
Chi phí trả trước chờ phân bổ	5.367.091	3.300.000
<b>Cộng</b>	<b><u>52.716.184</u></b>	<b><u>878.860.621</u></b>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	878.860.621	37.882.909
Tăng trong năm	69.047.246	4.343.134.386
Phân bổ trong năm	(895.191.683)	(3.502.156.674)
Số dư cuối kỳ	<b><u>52.716.184</u></b>	<b><u>878.860.621</u></b>

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	341.509.054	387.430.962
<b>Cộng</b>	<b><u>341.509.054</u></b>	<b><u>387.430.962</u></b>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	387.430.962	2.060.606
Tăng trong năm	32.909.091	882.749.712
Phân bổ trong năm	(78.830.999)	(497.379.356)
Số dư cuối năm	<b><u>341.509.054</u></b>	<b><u>387.430.962</u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****8. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	7.956.959.670	2.418.450.447	4.613.381.818	323.263.559	15.312.055.494
Phân loại lại	-	87.944.650	-	(87.944.650)	-
Mua sắm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>7.956.959.670</b>	<b>2.506.395.097</b>	<b>4.613.381.818</b>	<b>235.318.909</b>	<b>15.312.055.494</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	2.466.340.552	-	199.918.909	2.666.259.461
- Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	716.126.373	2.388.409.536	696.649.233	293.763.557	4.094.948.699
Phân loại lại	-	87.944.650	-	(87.944.650)	-
Khấu hao trong năm	318.278.387	13.351.512	461.338.177	11.799.996	804.768.072
T/ly, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.034.404.760</b>	<b>2.489.705.698</b>	<b>1.157.987.410</b>	<b>217.618.903</b>	<b>4.899.716.771</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	7.240.833.297	30.040.911	3.916.732.585	29.500.002	11.217.106.795
<b>Số cuối năm</b>	<b>6.922.554.910</b>	<b>16.689.399</b>	<b>3.455.394.408</b>	<b>17.700.006</b>	<b>10.412.338.723</b>
<i>Trong đó:</i>					
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-



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

**9. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	26.201.868.830	340.451.000	26.542.319.830
Mua trong năm	-	-	-
Chuyển qua BĐS đầu tư	(201.720.900)	-	(201.720.900)
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.000.147.930</b>	<b>340.451.000</b>	<b>26.340.598.930</b>
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	50.000.000	50.000.000
- Chờ thanh lý	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	132.100.666	132.100.666
Khấu hao trong năm	-	63.132.996	63.132.996
Chuyển qua BĐS đầu tư	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>195.233.662</b>	<b>195.233.662</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	26.201.868.830	208.350.334	26.410.219.164
<b>Số cuối năm</b>	<b>26.000.147.930</b>	<b>145.217.338</b>	<b>26.145.365.268</b>
<i>Trong đó:</i>			
- Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-
- Đang chờ thanh lý	-	-	-

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại tầng 1, 2 Lapaz Tower	802.995.930	-	802.995.930
Quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	25.197.152.000	-	25.197.152.000
<b>Cộng</b>	<b>26.000.147.930</b>	<b>-</b>	<b>26.000.147.930</b>

Trong tổng giá trị quyền sử dụng đất, Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà có giá trị còn lại theo sổ sách là 25.197.152.000 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Đà Nẵng (Xem tại Thuyết minh số 18).

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Bất động sản đầu tư**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa</u>	<u>Tổng cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	16.306.498.766	9.640.924.500	25.947.423.266
Chuyển thành BĐS đầu tư	201.720.900	-	201.720.900
Thanh lý, nhượng bán	(201.720.900)	(9.640.924.500)	(9.842.645.400)
<b>Số cuối năm</b>	<b>16.306.498.766</b>	<b>-</b>	<b>16.306.498.766</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết			
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	-	867.683.205	867.683.205
Khấu hao trong năm	-	192.818.490	192.818.490
Chuyển thành BĐS đầu tư	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.060.501.695)	(1.060.501.695)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	16.306.498.766	8.773.241.295	25.079.740.061
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16.306.498.766</b>	<b>-</b>	<b>16.306.498.766</b>

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục Bất động sản hiện có của Tập đoàn tại ngày 31/12/2017:

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



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

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển giảm	Số cuối kỳ
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	-	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	218.676.674	14.525.318.107	212.647.793	14.531.346.988
- Các dự án thuộc vốn ngân sách	155.848.726	56.799.067	212.647.793	-
- Công trình Nhà máy nước Đông Nam Quảng Trị	42.827.948	-	-	42.827.948
- Công trình trồng rừng Hòa Nhơn	20.000.000	117.737.273	-	137.737.273
- Dự án Nhà máy Nước Ngọc Hồi	-	14.350.781.767	-	14.350.781.767
<i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i>	15.787.374.977	-	-	15.787.374.977
- Công trình A2.2 Phan Đăng Lưu	15.787.374.977	-	-	15.787.374.977
<b>Cộng</b>	<b>16.006.051.651</b>	<b>14.525.318.107</b>	<b>212.647.793</b>	<b>30.318.721.965</b>

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	583.000.000	20.772.028.705
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	583.000.000	20.772.028.705
<i>Phải trả các người bán khác</i>	45.799.661.179	20.598.473.590
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	20.306.400.727	5.815.652.791
- Công ty CP Kỹ Thuật ENVIRO	20.260.139.347	-
- Các đối tượng người bán khác	5.233.121.105	14.782.820.799
<b>Cộng</b>	<b>46.382.661.179</b>	<b>41.370.502.295</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	-	-
<i>Người mua trả tiền trước là các khách hàng khác</i>	<b>43.704.761.210</b>	<b>27.578.252.284</b>
- Khách hàng trả trước mua Chung cư The Monarchy	41.243.071.569	22.916.574.426
Đơn nguyên A		
- Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	421.072.769	66.907.231
- Công ty TNHH TMDV Công Nghệ Môi trường Bách Khoa	1.320.000.000	-
- Các khách hàng khác	720.616.872	4.594.770.627
<b>Cộng</b>	<b>43.704.761.210</b>	<b>27.578.252.284</b>

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.602.122.319	-	11.867.731.727	13.528.437.052	10.592.513	69.175.519
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.738.977.003	-	10.599.675.336	16.844.007.642	2.535.516.701	4.040.872.004
Thuế thu nhập cá nhân	28.481.468	-	1.407.697.598	1.411.850.214	24.328.852	-
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất	-	-	137.474.560	137.474.560	-	-
Các loại thuế khác	692.000	-	11.000.000	11.000.000	692.000	-
<b>Cộng</b>	<b>6.370.272.790</b>	<b>-</b>	<b>24.287.579.221</b>	<b>32.196.769.468</b>	<b>2.571.130.066</b>	<b>4.110.047.523</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.932.009.097	62.270.845.973
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để	(323.251.525)	(470.706.997)
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.569.865.044	528.345.815
+ Các khoản chi phí không hợp lý	814.501.392	511.483.518
+ Các khoản phạt vi phạm hành chính	95.300.907	16.862.297
+ Lãi do thoái vốn đầu tư vào Công ty con	1.518.000.000	-
+ Lãi chưa thực hiện	142.062.745	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	2.893.116.569	999.052.812
+ Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.890.845.000	966.409.712
+ Hoàn nhập dự phòng tài chính đã trích lập các công ty con, công ty liên kết	2.271.569	36.777.532
	-	-
+ Lãi chưa thực hiện kỳ trước	-	-
+ Lợi nhuận từ công ty liên kết	-	(4.134.432)
Thu nhập chịu thuế	98.608.757.572	61.800.138.976
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	58.287.964.396	(23.548.868.211)
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	40.320.793.176	85.349.007.187
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	45.610.380.890	-
Thu nhập tính thuế	52.998.376.682	61.800.138.976
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	12.677.583.506	(23.548.868.211)
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	40.320.793.176	85.349.007.187
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất	10.599.675.336	18.103.088.182
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu năm trước	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>10.599.675.336</b>	<b>18.103.088.182</b>
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh thông thường	2.535.516.701	1.033.286.745
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản	8.064.158.635	17.069.801.437

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

**Các loại thuế khác**

Tập đoàn kê khai và nộp theo qui định.

**15. Phải trả người lao động**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lương phải trả	643.449.092	340.238.034
Tiền thưởng phải trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>643.449.092</b>	<b>340.238.034</b>

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

Là khoản chi phí thi công công trình Khu dân cư Bắc nút giao thông Hòa Cầm, tp. Đà Nẵng, số tiền 67.945.792 đồng.

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

**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	<b>1.500.000.300</b>
Ông Nguyễn Quang Trung	-	750.000.000
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	-	750.000.300
<b>Phải trả các đối tượng khác</b>	<b>65.329.408.254</b>	<b>46.964.564.044</b>
Kinh phí công đoàn	175.269.440	121.787.482
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	106.163.261	166.821.842
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	-
Phải trả các đối tượng khác	64.997.975.553	46.675.954.720
- Phải trả chi phí các khu quy hoạch (*)	614.920.965	581.424.945
- Phí bảo trì Chung cư 06 Nguyễn Du	1.958.245.810	2.274.266.833
- Phí bảo trì Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	576.337.263	1.943.247.621
- Phí bảo trì Chung cư Monarchy A	3.352.368.102	350.105.455
- Phải trả các đối tượng tại Sàn giao dịch bất động sản	5.604.258.147	7.404.718.356
- Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Ô tô Phương Trang	34.930.781.506	
- Công ty Cổ phần Đầu tư XNK Kỹ Thuật Việt (**)	777.000.000	777.000.000
- Cổ tức phải trả	171.837.100	134.296.940
- Phải trả ban chỉ huy các đội	16.282.429.766	32.859.608.107
- Tạm ứng (Dư có)	13.935.075	
- Các đối tượng phải trả khác	715.861.819	351.286.463
<b>Cộng</b>	<b>65.329.408.254</b>	<b>48.464.564.344</b>

(\*) Là các khoản chi phí theo dõi hộ UBND thành phố Đà Nẵng đối với các dự án giao thông trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Các dự án này được UBND thành phố Đà Nẵng giao cho Công ty quản lý, theo dõi, lập kế hoạch đề xuất thanh toán cho các hạng mục công trình sau khi nghiệm thu và thực hiện quyết toán khi các dự án hoàn thành.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

(\*\*) Là khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt vào Công ty CP Cấp nước Bắc Rạch Giá theo Hợp đồng hợp tác số 01/HĐ/DWI ngày 26/05/2016 (xem Thuyết minh VIII.1).

**17b. Phải trả dài hạn khác**

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

**18. Vay và nợ thuê tài chính****18a. Ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>9.997.796.937</b>	<b>9.997.796.937</b>	<b>4.998.338.054</b>	<b>4.402.157.825</b>
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	9.997.796.937	9.997.796.937	-	-
- Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Đà Nẵng	-	-	4.998.338.054	4.402.157.825
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>9.997.796.937</b>	<b>9.997.796.937</b>	<b>4.998.338.054</b>	<b>4.402.157.825</b>

Các khoản vay trên được đảm bảo bằng các tài sản được trình bày tại thuyết minh số V.9.

**18b. Dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay trung hạn ngân hàng</b>				
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Đà Nẵng	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum	16.492.958.000	16.492.958.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>26.492.958.000</b>	<b>26.492.958.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum theo hợp đồng tín dụng số 87.17/2017/HĐTD-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 27/06/2017. Hạn mức vay là 42.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 120 tháng (từ tháng 06/2017 đến tháng 06/2027). Lãi suất vay là lãi suất điều chỉnh, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 9,1%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Mục đích sử dụng tiền vay: thực hiện các chi phí đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000m<sup>3</sup>/ ngày đêm.

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng theo hợp đồng tín dụng số 049.HĐTD 401.17 ngày 15/12/2017. Hạn mức vay vốn là 170.000.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

từ ngày 23/12/2017 đến ngày 22/12/2022, thời gian ân hạn là 18 tháng. Lãi suất vay là 8,8%/năm. Mục đích vay: thực hiện đầu tư xây dựng khu dự án Monarchy B. Tài sản đảm bảo tiền vay: Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất dự án trong tương lai

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	5.840.209.918	2.157.712.670	327.216.000	7.670.706.588
Quỹ phúc lợi	3.147.931.261	2.003.840.340	829.049.954	4.322.721.647
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	3.503.000.000	-	-	3.503.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>12.491.141.179</u></b>	<b><u>4.161.553.010</u></b>	<b><u>1.156.265.954</u></b>	<b><u>15.496.428.235</u></b>

**20. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Doanh thu cho thuê chỗ để xe	458.181.822	-
<b>Cộng</b>	<b><u>458.181.822</u></b>	<b><u>-</u></b>



**21. Vốn chủ sở hữu**

**21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số đầu năm trước</b>	323.305.440.000	5.609.600	-	9.838.317.468	70.089.826.458	2.217.387.865	405.456.581.391
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	-	-	378.795.103	378.795.103
Phát hành cổ phiếu quỹ thu bằng tiền	98.064.500.000	-	-	-	-	-	98.064.500.000
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(18.831.765.340)	-	-	-	(18.831.765.340)
Tăng do góp vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	43.788.962.687	-	43.788.962.687
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(5.891.626.000)	-	(5.891.626.000)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(22.632.615.040)	(15.400.000)	(22.648.015.040)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(18.831.765.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>85.354.548.105</b>	<b>12.580.782.968</b>	<b>510.317.432.801</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(18.831.765.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>85.354.548.105</b>	<b>12.580.782.968</b>	<b>510.317.432.801</b>
Tăng vốn từ lợi nhuận	-	-	-	-	-	1.125.332.695	1.125.332.695
Tăng do góp vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	4.013.622.428	4.013.622.428
Tăng do thoái vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	142.594.996	142.594.996
Mua lại cổ phiếu đã phát hành	-	-	(2.427.020.000)	-	-	-	(2.427.020.000)
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	87.538.559.301	-	87.538.559.301
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	(4.135.086.969)	(26.466.041)	(4.161.553.010)
Giảm do hợp nhất	-	-	-	-	(3.851.872.305)	-	(3.851.872.305)
Chia cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-	(31.709.595.200)	(736.500.000)	(32.446.095.200)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>5.609.600</b>	<b>(21.258.785.340)</b>	<b>9.838.317.468</b>	<b>133.196.552.932</b>	<b>17.099.367.046</b>	<b>560.251.001.706</b>

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp	Tỷ lệ vốn góp (%)	Vốn góp
Vốn góp của cổ đông Nhà nước	0,00%	-	0,00%	-
Vốn góp của các cổ đông khác	100,00%	421.369.940.000	100,00%	421.369.940.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>421.369.940.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>421.369.940.000</b>

**21c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm này	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	421.369.940.000	323.305.440.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	98.064.500.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	421.369.940.000	421.369.940.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	31.709.595.200	22.632.615.040

**21d. Cổ phiếu**

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

**21e. Phân phối lợi nhuận**

Trong năm Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 20/05/2017 như sau:

- Tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông là 8% tương ứng số tiền 31.709.595.200 đồng.
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi là 4.161.553.010 đồng.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****21f. Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần quyền lợi của các cổ đông không kiểm soát trong giá trị tài sản thuần của công ty con. Tình hình biến động lợi ích của cổ đông không kiểm soát như sau:

	Năm này	Năm trước
Số đầu năm	12.580.782.968	2.217.387.865
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	1.125.332.695	378.795.103
Tăng do góp vốn tại công ty con	4.013.622.428	10.000.000.000
Tăng do thoái vốn tại công ty con	142.594.996	-
Tăng khác	-	-
Giảm do chia cổ tức, lợi nhuận	(762.966.041)	(15.400.000)
Giảm khác	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>17.099.367.046</b>	<b>12.580.782.968</b>

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

	Năm này	Năm trước
Doanh thu xây lắp	120.900.570.916	63.199.589.984
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.426.509.521	5.758.688.197
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	95.862.112.375	212.854.017.880
<b>Cộng</b>	<b>228.189.192.812</b>	<b>281.812.296.061</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm này	Năm trước
Giá vốn của hoạt động xây lắp	117.267.371.704	59.802.699.867
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.961.408.882	2.856.183.652
Chi phí chuyển nhượng bất động sản	51.648.434.467	124.566.275.153
<b>Cộng</b>	<b>173.877.215.053</b>	<b>187.225.158.672</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	15.114.364.295	14.053.037.869
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.824.180.000	966.409.712
Lãi đầu tư chứng khoán	31.048.411.198	2.709.728.686
Lãi do chuyển nhượng các khoản đầu tư	453.140.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>53.440.095.493</u></b>	<b><u>17.729.176.267</u></b>

**4. Chi phí tài chính**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	633.775.195	774.499.653
Lỗ đầu tư chứng khoán ngắn hạn	41.369.183.474	16.918.501.401
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	4.525.105.895	33.526.641.888
Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	208.837.836	810.584.914
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư	(44.180.044.316)	(7.491.260.597)
Phí lưu bán chứng khoán	496.255.234	-
Chi phí tài chính khác	-	51.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.053.113.318</u></b>	<b><u>44.589.967.259</u></b>

**5. Chi phí bán hàng**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	61.756.306	55.183.624
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.397.011	161.893.426
Chi phí khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>309.153.317</u></b>	<b><u>217.077.050</u></b>



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	2.355.005.472	2.207.077.099
Chi phí khấu hao TSCĐ	964.310.313	814.441.757
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.112.857.531	779.139.661
Chi phí bằng tiền khác	1.673.795.115	1.191.170.752
<b>Cộng</b>	<b><u><u>6.105.968.431</u></u></b>	<b><u><u>4.991.829.269</u></u></b>

**7. Thu nhập khác**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Thu do khách hàng bỏ tiền cọc	447.000.000	-
Thu bồi thường hợp đồng	300.000.000	-
Thu nhập khác	37.110.214 #	136.491.955
<b>Cộng</b>	<b><u><u>784.110.214</u></u></b>	<b><u><u>136.491.955</u></u></b>

**8. Chi phí khác**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	-	344.700.000
Tiền phạt vi phạm hành chính	95.930.574	16.862.297
Lãi chậm nộp BHXH	1.185.717	-
Chi phí khác	38.823.012	17.389.331
<b>Cộng</b>	<b><u><u>135.939.303</u></u></b>	<b><u><u>378.951.628</u></u></b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	87.538.559.301	43.788.962.687
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(8.753.855.930)	(4.161.553.010)
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi với giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(8.753.855.930)	(4.161.553.010)
- LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	78.784.703.371	39.627.409.677
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.136.994	40.500.963
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu)</b>	<b><u>1.870</u></b>	<b><u>978</u></b>

(\*) Quỹ khen thưởng phúc lợi được tạm tính từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 20 tháng 05 năm 2017 với tỷ lệ là 10%/lợi nhuận sau thuế TNDN.

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	42.136.994	32.330.544
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	(56.103)
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	-	8.226.522
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</b>	<b><u>42.136.994</u></b>	<b><u>40.500.963</u></b>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm này	Năm trước
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	78.784.703.371	39.627.409.677
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
+ Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
- Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	42.136.994	40.500.963
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>1.870</b>	<b>978</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm này	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	5.252.413.728	4.994.213.101
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.060.719.558	1.585.715.717
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.939.272.252	140.800.029.457
Chi phí khác	8.744.823.729	4.531.680.282
<b>Cộng</b>	<b>234.997.229.267</b>	<b>151.911.638.557</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (đơn vị tính: VNĐ)****1. Tiền thu từ đi vay**

	Năm này	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	42.532.278.378	56.429.879.054
<b>Cộng</b>	<b>42.532.278.378</b>	<b>56.429.879.054</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

**2. Tiền trả nợ gốc vay**

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi các khoản đi vay theo kế ước thông thường	11.039.861.495	62.164.698.825
<b>Cộng</b>	<b><u>11.039.861.495</u></b>	<b><u>62.164.698.825</u></b>

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (Đơn vị tính: VNĐ)**

**1. Các cam kết**

Căn cứ hợp đồng hợp tác số 01/HĐ-DWI ngày 26/05/2016 của Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN với Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt về việc hợp tác góp vốn vào Công ty Cổ phần Cấp nước Bắc Rạch Giá, Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN là người nhân danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt góp vốn vào Công ty Cổ phần Cấp nước Bắc Rạch Giá. Theo đó, trong tổng số vốn đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Cấp nước Bắc Rạch Giá (35% vốn điều lệ) thì vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt chiếm 10% vốn điều lệ (tương ứng 18.250.000.000 đồng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt sẽ góp vốn theo tiến độ chung. Số vốn đầu tư này sẽ được Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN làm thủ tục chuyển tên chủ sở hữu cổ phần cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Kỹ thuật Việt sau thời hạn 12 tháng kể từ ngày thành lập Công ty Cổ phần Cấp nước Bắc Rạch Giá (ngày 25/07/2016).

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

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

**2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

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



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>	<b>4.098.251.200</b>	<b>3.003.351.400</b>
Thù lao	180.000.000	378.000.000
Cổ tức nhận được	3.918.251.200	2.625.351.400
<b>Ban điều hành</b>	<b>693.385.476</b>	<b>549.183.234</b>
Tiền lương	693.385.476	549.183.234
Tiền thưởng	-	-
Các khoản phúc lợi khác	-	-
<b>Ban kiểm soát</b>	<b>154.236.000</b>	<b>101.152.700</b>
Thù lao	57.000.000	96.000.000
Cổ tức nhận được	97.236.000	5.152.700
<b>Cộng</b>	<b><u>4.945.872.676</u></b>	<b><u>3.653.687.334</u></b>

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

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

<b>Bên liên quan khác</b>	<b>Mối quan hệ</b>
- Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty được đầu tư
- Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty được đầu tư
- Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng Giám đốc

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	<u>Năm này</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng</b>	<b>200.068.831</b>	<b>429.014.874</b>
- Phí lưu ký, môi giới chứng khoán	200.068.831	279.014.874
- Phí tư vấn	-	150.000.000
<b>Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng</b>	<b>17.922.958.728</b>	<b>71.417.650.721</b>
- <b>Mua hàng, dịch vụ</b>	<b>17.881.140.546</b>	<b>68.524.717.421</b>
+ Giá trị xây lắp	15.151.963.309	65.723.009.414
+ Tiền thuê nhà	-	132.000.000
+ Tiền sơn tìm kẻ vạch	-	156.315.735
+ Tiền lãi hỗ trợ tài chính	-	14.545.454
+ Tiền bê tông thương phẩm, ca máy	2.729.177.237	2.498.846.818
- <b>Bán hàng, cung cấp dịch vụ</b>	<b>41.818.182</b>	<b>2.892.933.300</b>
+ Phí môi giới bất động sản	41.818.182	132.852.909
+ Phí bảo trì 12 căn hộ DaNang Plaza	-	333.331.777
+ Tiền thuê đất Trạm Hòa Nhơn	-	611.333.394
+ Giá trị xây lắp	-	1.792.556.220
+ Phí vận hành nhà ở DaNang Plaza	-	22.859.000
<b>Ông Nguyễn Quang Trung (Cho mượn tiền)</b>		<b>750.000.000</b>
<b>Ông Nguyễn Phú Đông Hà (Cho mượn tiền)</b>		<b>750.000.300</b>

*Công nợ với các bên liên quan khác*

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>239.518.800</b>	<b>276.641.000</b>
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	239.518.800	276.641.000
<b>Tiền gửi tài khoản chứng khoán</b>	<b>79.570.163</b>	<b>1.496.760.994</b>
Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	79.570.163	1.496.760.994
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>17.336.199.759</b>	<b>-</b>
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	17.336.199.759	-
<b>Phải trả người bán</b>	<b>583.000.000</b>	<b>20.772.028.705</b>
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	583.000.000	20.772.028.705
<b>Phải thu khác</b>	<b>879.640.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	879.640.000	-
<b>Phải trả khác</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.300</b>
Ông Nguyễn Quang Trung	-	750.000.000
Ông Nguyễn Phú Đông Hà	-	750.000.300

**3. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn được tổ chức và



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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tập đoàn cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau và phụ vụ cho các thị trường khác nhau.

**3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh**

Tập đoàn có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác: xây lắp và dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm này</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	95.862.112.375	132.327.080.437	-	228.189.192.812
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>95.862.112.375</b>	<b>132.327.080.437</b>	<b>-</b>	<b>228.189.192.812</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	44.213.677.908	10.098.299.851	-	54.311.977.759
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(6.415.121.748)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				47.896.856.011
Doanh thu hoạt động tài chính				53.440.095.493
Chi phí tài chính				(3.053.113.318)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-
Thu nhập khác				784.110.214
Chi phí khác				(135.939.303)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(8.064.158.635)	(2.535.516.701)		(10.599.675.336)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	331.558.235		331.558.235
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>88.663.891.996</b>

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Lĩnh vực khác: xây lắp và dịch vụ	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Năm trước</b>				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	212.854.017.880	68.958.278.181	-	281.812.296.061
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>212.854.017.880</b>	<b>68.958.278.181</b>	<b>-</b>	<b>281.812.296.061</b>
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	88.287.742.727	6.299.394.662	-	94.587.137.389
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(5.208.906.319)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				89.378.231.070
Doanh thu hoạt động tài chính				17.729.176.267
Chi phí tài chính				(44.589.967.259)
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	2.436.339.476	-	(4.134.432)
Thu nhập khác				136.491.955
Chi phí khác				(378.951.628)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	(17.069.801.437)	(1.033.286.745)		(18.103.088.182)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>44.167.757.790</b>

**3b. Thông tin về khu vực địa lý**

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

**5. Số liệu so sánh**

Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng. Riêng chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do có sự thay đổi về phân phối các Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành so với số tạm tính nên chỉ tiêu này được trình bày lại (978 đồng/cổ phiếu) giảm hơn so với số liệu trên báo cáo tài chính năm trước (1.027 đồng/cổ phiếu).

**6. Thông tin về hoạt động liên tục**

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





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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

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

---

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

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

Tp. Đà Nẵng, ngày 12 tháng 03 năm 2018



**LÊ ANH THƯ**

Người lập biểu



**MAI TRƯƠNG TÚ OANH**

Kế toán trưởng



**NGUYỄN QUANG TRUNG**

Tổng Giám đốc

H O