

CÔNG TY CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 15/CV-NDX

Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

## PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
- Tên tiếng Anh: Danang Housing Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt: NDX
- Mã cổ phiếu: NDX
- Logo:



- Địa chỉ: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
- Vốn điều lệ: 99.875.570.000 đồng
- Điện thoại: 0236 3631157 – 0236 3613797
- Fax: 0236 3613797
- Email: congtyndx@gmail.com
- Website: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0400620833 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022 (thay đổi lần thứ 11).

Năm báo cáo: Năm 2022

### 2. Quá trình hình thành và phát triển:

+ Việc thành lập:

**2008:** Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, là doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá vào năm 2008 từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Thực hiện quyết định số 949/QĐ-TTg ngày 27/06/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp, đổi mới Công ty 100% vốn nhà nước thuộc UBND TP Đà Nẵng giai đoạn 2007 – 2010, Công ty đã được UBND thành phố cho phép thực hiện cổ phần hoá theo quyết định

số: 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần và được Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400620833 ngày 02/05/2008 với Vốn điều lệ 25.000.000.000 đồng, tên Công ty viết tắt: **DHC**

**2010:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 06/12/2010 thay đổi tên viết tắt của Công ty là **NDX**;

**2011:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 24/01/2011 tăng Vốn điều lệ lên 41.200.000.000 đồng;

**2013:** NDX chính thức được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX);

**2014:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 ngày 04/11/2014 tăng Vốn điều lệ lên 44.083.760.000 đồng;

**2016:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 04/02/2016 tăng Vốn điều lệ lên 48.597.930.000 đồng;

**2017:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 21/07/2017 tăng Vốn điều lệ lên 53.457.470.000 đồng;

**2018:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 25/07/2018 tăng Vốn điều lệ lên 60.875.570.000 đồng;

**2020:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 09/11/2020 thay đổi người đại diện theo pháp luật;

**2020:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 18/11/2020 tăng Vốn điều lệ lên 99.875.570.000 đồng;

**2022:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 25/10/2022 thay đổi thông tin người đại diện theo Pháp luật;

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

#### **3.1 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông; thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.
- Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước.
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ.
- 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, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Sàn giao dịch bất động sản
- Tư vấn thiết kế xây dựng công trình dân dụng & công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ; Tư vấn đầu tư và xây dựng công trình cấp thoát nước. Giám sát xây dựng và hoàn thiện xây dựng công trình cấp thoát nước.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế; Khách sạn; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ;



- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp hệ thống điện; Lắp hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô; Kinh doanh vận tải hàng. Sửa chữa phương tiện có động cơ.
- Xúc tiến thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị; Môi giới thương mại; Quảng cáo thương mại; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác, chế biến khoáng sản.
- Kinh doanh hàng nông, lâm, hải sản.
- Dịch vụ du lịch. Kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Đầu tư khai thác thủy điện. Dịch vụ vui chơi giải trí.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT).
- Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Quản lý dự án. Quản lý vận hành toà nhà, chung cư.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải. Lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm môi trường và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, Thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại rác thải độc hại.
- Tái chế phế liệu.

**3.2 Tình hình hoạt động:** Hiện tại, Công ty đang tập trung vào 2 lĩnh vực chính:

• **Lĩnh vực thi công xây dựng:**

Với kinh nghiệm hơn 15 năm về thi công các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, khu chung cư cao tầng đạt kỹ thuật và chất lượng cao, Công ty tham gia đấu thầu các công trình trên địa bàn thành phố và mở rộng ra các tỉnh Miền Trung.

• **Lĩnh vực sản xuất:**

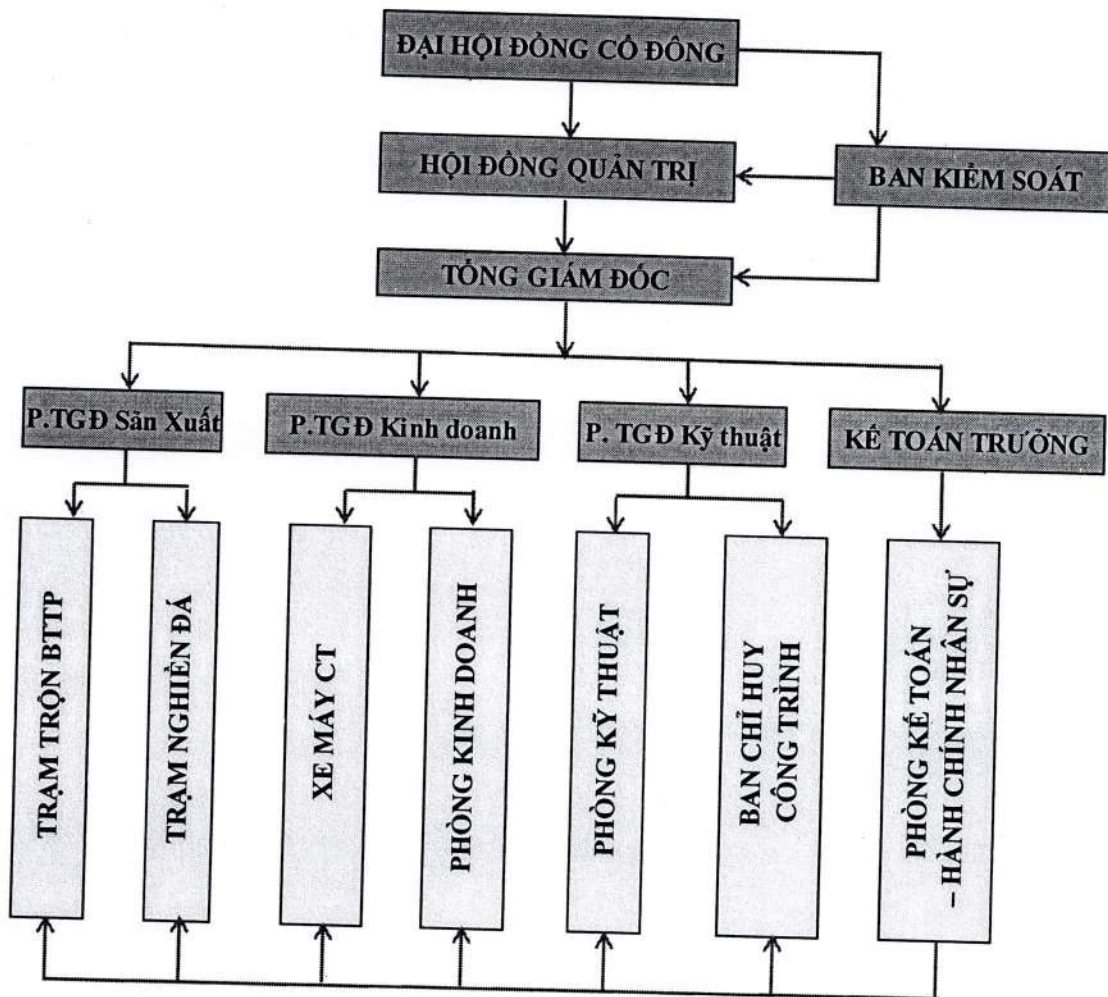
Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển lĩnh vực sản xuất các loại vật liệu xây dựng và dịch vụ như: bê tông thương phẩm và dịch vụ xe máy công trình.

**3.3 Địa bàn kinh doanh chính:** Thành phố Đà Nẵng và các Tỉnh lân cận

**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

**Cơ cấu bộ máy quản lý:**

### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY NDX



#### 5. Mục tiêu và định hướng phát triển:

##### 5.1 Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Bên cạnh duy trì và phát triển thị trường truyền thống là thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận, Công ty định hướng mở rộng sang các tỉnh Miền Trung và Tây Nguyên. Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh hơn thông qua việc tiếp tục khai thác thế mạnh trong lĩnh vực xây dựng, tham gia đấu thầu nhận công trình thi công trong cả nước. Giữ ổn định nguồn cung ứng vật liệu đầu vào, hạ giá thành sản phẩm đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm Bê tông nhằm tăng khả năng cạnh tranh, trở thành một trong những thương hiệu Bê tông có doanh số cao trên thị trường thành phố Đà Nẵng.

+ Ổn định tổ chức và hệ thống sản xuất, quản lý tốt nguồn nhân lực và có chính sách đãi ngộ phù hợp.

+ Đầu tư máy móc thiết bị để nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm.

+ Giữ vững uy tín và hình ảnh của Công ty, duy trì kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi và đảm bảo tỷ lệ chi trả cổ tức từ 10 % đến 15% năm.



**5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

- Nhận thầu thi công Công trình HTKT, Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, Chung cư cao cấp, khu phức hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận.

- Phát triển Công ty trở thành Công ty xây dựng và cung cấp Bê tông có uy tín trên địa bàn thành phố.

**6. Những nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty:**

- **Rủi ro kinh tế :**

Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác nhau trong khu vực.

**Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)**

Sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, kéo theo nhu cầu thương mại, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế đó là cơ hội nhưng cũng là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và Công ty Xây lắp phát triển nhà nói riêng. Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu sở hữu bất động sản của người tiêu dùng, theo đó ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của công ty.

- **Rủi ro về thị trường :**

Nền kinh tế đang có sự dịch chuyển mạnh mẽ, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản vẫn còn rất lớn nhưng vẫn còn nhiều thách thức đối với các nhà đầu tư đó là thông tin thiếu nhất quán và thay đổi liên tục, thiếu thông tin về quyền sở hữu bất động sản ... đã làm tăng rủi ro khi tham gia vào các thị trường này.

- **Rủi ro đặc thù :**

Ngoài những rủi ro trên, hoạt động của Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù trong ngành xây dựng như: Rủi ro về thanh toán, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về nguồn cung nguyên vật liệu, mất mát vật tư, xe máy thi công....

- **Rủi ro khác :**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của NDX cũng có thể bị ảnh hưởng bởi thiên tai, hạn hán, bão lụt, dịch bệnh, chiến tranh... Các rủi ro này tuy ít gặp trong thực tế, nhưng khi xảy ra, thường gây hậu quả rất nặng nề, ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình, gây thiệt hại về tài sản và con người.

**PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM****1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2022	Thực hiện	% TH/KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	303.184,05	184.136,47	60,73%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	15.159,20	11.993,00	79,11%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	12.127,36	9.145,28	75,41%

**2. Tình hình tài chính:**

**a. Tình hình tài chính**

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	114,686,143,498	147,457,975,696	7.51%
Doanh thu thuần	121,292,796,795	178.467.522.917	47.14%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5,303,065,279	13.053.402.972	146.15%
Lợi nhuận khác	515,196,808	-1.060.401.243	-305.82%
Lợi nhuận trước thuế	5,818,262,087	11.993.001.729	106.13%
Lợi nhuận sau thuế	4,576,734,053	9.145.280.855	99.82%

**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022	% tăng/ giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1.79	1.65	-7.92%
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1.64	1.54	-5.78%
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	%	0.39	0.44	12.34%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0.65	0.79	22.11%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	8.39	16.56	97.44%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0.60	0.77	29.14%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số LNST/DTT	%	0.04	0.05	35.81%
Hệ số LNST/Vốn CHS	%	0.04	0.07	90.64%
Hệ số LNST/Tổng TS	%	0.02	0.04	75.39%



**3. Tổ chức và nhân sự:**

**3.1 Danh sách ban điều hành:**

**Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:**

**Ông LƯƠNG THANH VIÊN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 201115659, ngày cấp: 02/01/2018, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/04/1973
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.
- Địa chỉ thường trú: K182/5 Hoàng Diệu, Phường Hải Châu II, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2000-2003	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cán bộ kỹ thuật
2003-2004	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng kế hoạch
2004 - 2005	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Tổng hợp
2005 - 2007	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng dự án
2007 - 3/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Kế hoạch
4/2010 –06/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám đốc
06/2020 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
4/2008–10/2020	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thành viên HĐQT
11/2020 - nay	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Số cổ phần nắm giữ: 354.603 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 354.603 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông PHẠM TRƯỜNG CHÂU**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CCCD: 049080006280, ngày cấp: 09/08/2021, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 22/10/1980
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Nam.
- Địa chỉ thường trú: Đông Lãnh, Điện Trung, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- **Quá trình công tác :**

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2003-2005	Công ty xây dựng số 8	Nhân viên
2005-2008	Xí nghiệp công trình giao thông và xây dựng	Nhân viên
2008-30/11/2022	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Nhân viên
01/12/2022-đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc
  - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
  - Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần*

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông ÔNG VĂN HÙNG**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 201130918, ngày cấp: 14/09/2017, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/08/1973
- Nơi sinh: Đà Nẵng



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.
- Địa chỉ thường trú: Tổ 17a, Hòa Thọ Tây, Quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2001-06/2012	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cán bộ kỹ thuật
07/2012 - 10/2012	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Tổ trưởng
11/2012-08/2018	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Cán bộ kỹ thuật
9/2018 –01/2019	Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN	Cán bộ kỹ thuật
02/2019 – 10/2020		Phó Tổng giám đốc
11/2020–đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông NGUYỄN VĂN HIẾU**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 1201349205, ngày cấp: 28/04/2011, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/02/1977
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.

- Địa chỉ thường trú: 70 Nam Cao – Liên Chiểu – TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu đường
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
Từ 2000-2004	Công ty TV Đầu Tư Và Xây Dựng GT Quảng Nam	Nhân Viên
Từ 2004-2008	XN Công trình Giao Thông và Xây Dựng thuộc Công ty Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng kỹ thuật – Phó giám đốc
Từ 2008-2013	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng Giám đốc
Từ 2013-2015	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc
Từ 2013-03/2021	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	GĐSX Trạm Hòa Nhơn
Từ 03/2021- Nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không
- Số cổ phần nắm giữ: 1.328 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 1.328 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Bà LÊ THỊ ANH TRÚC**

**QUYỀN KẾ TOÁN TRƯỞNG**

- Số CMND: 201757561, ngày cấp: 03/04/2014, nơi cấp: CA Đà Nẵng
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 01/01/1998
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.
- Địa chỉ thường trú: 372/18 Phan Châu Trinh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng



- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0793 633 884
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2016-2020	Trường ĐH Kinh tế - Đại học Đà Nẵng	Kế toán kiểm toán
10/2020-12/2020	Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá M&H	Trợ lý kiểm toán viên
01/2021-04/2021	Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Kế toán
04/2021- Nay	Công ty CP Xây Lắp Phát Triển Nhà ĐN	Quyền Kế toán trưởng

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Số cổ phần nắm giữ: không
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

### 3.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

Trong năm 2022:

Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc của ông Bùi Lê Duy

Bổ nhiệm Ông Ông Văn Hùng làm Phó Tổng giám đốc

Bổ nhiệm Ông Phạm Trường Châu làm Phó Tổng giám đốc

### 3.3 Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

- Cơ cấu lao động của Công ty: Tổng số lao động của công ty tính đến thời điểm 31/12/2022 (chưa bao gồm hợp đồng thời vụ): 86 người

STT	Phân loại lao động theo trình độ	Số lượng	Tỷ trọng
1	Trên Đại học	0	0%
2	Đại học	18	20.93%
3	Cao đẳng	11	12.79%
4	Trung cấp	6	6.97%
5	Khác	51	59.30%
	<b>Tổng</b>	<b>86</b>	<b>100%</b>



**- Tóm tắt chính sách đối với người lao động:**

**\* Chính sách đào tạo:**

Công ty xây dựng quy chế cụ thể về chính sách đào tạo và công bố công khai tới toàn bộ công nhân viên trong Công ty.

Công ty thường xuyên cử cán bộ tham gia các khóa đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn về kỹ năng mềm, kỹ năng quản trị .... để nâng cao trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đối với lao động phổ thông, Công ty đã tổ chức các lớp ngắn hạn nhằm bổ túc kỹ năng ngành nghề và phối hợp với Sở Thương binh Xã hội kiểm tra tay nghề; đồng thời tổ chức tham gia các khóa đào tạo về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

**\* Chính sách lương, thưởng, trợ cấp**

Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp, Công ty đã tạo mọi điều kiện cho người lao động yên tâm, gắn bó lâu dài, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được Công ty xem trọng và liên tục hoàn thiện. Người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Công ty luôn chú trọng đến việc xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ cho người lao động phù hợp với từng thời kỳ và từng giai đoạn phát triển, đảm bảo tính linh hoạt, công bằng, tương xứng với mức độ cống hiến và cạnh tranh trong thị trường lao động. Dưới đây là các chính sách trong giai đoạn hiện nay:

- Người lao động được ký hợp đồng lao động, trích nộp cho người lao động đầy đủ các chế độ: BHXH, BHYT, BHTN...

- Lương thu nhập của người lao động bao gồm: Lương cơ bản và lương năng suất (KPI) tương xứng với công sức, trách nhiệm và hiệu quả lao động, định kỳ Công ty xét điều chỉnh lương năng suất, lương cơ bản theo hiệu quả công việc; các trường hợp có thành tích xuất sắc nổi bật được điều chỉnh lương trước thời hạn.

- Những tập thể, cá nhân đạt thành tích xuất sắc sẽ được tôn vinh và khen thưởng xứng đáng, kịp thời, công khai và công bằng.

- Thưởng theo danh hiệu thi đua cuối năm cho cá nhân có thành tích xuất sắc.

- Thưởng cho người lao động vào các ngày Lễ, Tết trong năm và tháng lương thứ 13 trong dịp Tết Nguyên đán.

- Được trang bị đồng phục và bảo hộ lao động.

- Tổ chức cho người lao động được tham quan, nghỉ mát và tham gia các hoạt động văn thể mỹ.

- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần (quà tặng cưới hỏi, ốm đau, hiếu hỷ, học bổng, ngày quốc tế thiếu nhi, rằm trung thu, quốc tế phụ nữ...)

**4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án:**

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng là một doanh nghiệp cổ phần với chức năng chủ yếu: Xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng hạ tầng các khu dân cư, xây dựng các công trình thủy lợi

Hiện nay, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đã được trang bị một số thiết bị thi công, trạm bê tông nhựa nóng, trạm nghiền, trạm bê tông thương phẩm 60m<sup>3</sup>/h, trạm trộn bê tông xi măng 90m<sup>3</sup>/h, 19 xe vận chuyển bê tông, 04 xe bơm bê tông. Trong thực tế với số



lượng thiết bị như hiện nay vẫn không đáp ứng được nhu cầu công việc. Mặt khác, hiện nay Công ty cần mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đáp ứng với yêu cầu phát triển. Tăng thiết bị vận chuyển nhằm tạo nền tảng vững chắc cho quy mô mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

**5.1 Cổ phần: Tính đến ngày 31/12/2022:**

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (đồng)
1	Đang lưu hành	9.587.557	95.875.570.000
	- Chuyển nhượng tự do	9.587.557	95.875.570.000
	- Hạn chế chuyển nhượng	0	0
	- Công đoàn	0	0
2	Cổ phiếu quỹ	400.000	4.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.987.557</b>	<b>99.875.570.000</b>

**5.2 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có**

**PHẦN III. BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- ⚡ Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng trải qua hơn 15 năm kinh nghiệm, với sự đồng hành của Quý cổ đông, những quyết sách đúng đắn của Hội đồng quản trị cùng với sự đoàn kết quyết tâm vượt qua khó khăn của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên.
- ⚡ Theo Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM, kết quả kinh doanh của Công ty cơ bản như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2022	Thực hiện	% TH/KH
1	Doanh thu thuần:	Triệu đồng	303.184,05	184.136,47	60.73%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	15.159,20	11.993,00	79.11%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	12.127,36	9.145,28	75.41%

**2. Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc:**

- ⚡ Tổng Giám đốc đã phân công nhiệm vụ cho từng cán bộ quản lý để điều hành các công việc trong Công ty.
- ⚡ Triển khai các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường đến các phòng, ban trong Công ty để thực hiện.
- ⚡ Thường xuyên họp giao ban tuần, tháng, quý, năm. Ban Giám đốc đã từng bước đánh giá mức độ hoàn thành các chỉ tiêu của Đại hội đồng cổ đông, đánh giá công tác quản lý, điều hành và đặt ra mục tiêu cho kỳ sản xuất kinh doanh tới... đã góp phần nâng cao chất lượng quản lý của Ban điều hành.

**3. Tình hình tài chính****a) Tình hình tài sản**

- Tổng Tài sản:	230.945.441.427 đồng
Tài sản ngắn hạn:	147.457.975.969 đồng
Tài sản dài hạn:	83.487.465.731 đồng

**b) Tình hình nợ phải trả**

- Tổng nguồn vốn:	230.945.441.427 đồng
Nợ phải trả:	102.047.973.930 đồng
Vốn chủ sở hữu:	128.897.467.497 đồng

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Trong bối cảnh kinh tế vẫn còn không ít khó khăn và thị trường xây dựng ngày một cạnh tranh khốc liệt hơn, nhưng với nỗ lực và quyết tâm cao của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và tập thể cán bộ nhân viên Công ty sẽ phấn đấu giúp Công ty hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông đề ra:

- Tiếp tục triển khai thi công hoàn thành bàn giao các công trình còn dở dang.
- Mở rộng thị trường và tìm kiếm thêm khách hàng để nâng cao doanh thu xây lắp, hoạt động sản xuất kinh doanh Bê tông, dịch vụ xe máy công trình.
- Mở rộng ngành nghề kinh doanh nhằm tăng hiệu quả đầu tư.

**PHẦN IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****1. Công tác sản xuất kinh doanh:**

Hội đồng quản trị đã giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2022. Hội đồng quản trị đã bám sát định hướng của nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, nghị quyết và quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của mình.

**2. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2022:**

- Nguồn vốn chủ sở hữu:	128.897.467.497 đồng
Trong đó:	
Vốn đầu tư của CSH:	99.875.570.000 đồng
Thặng dư vốn cổ phần:	250.000.000 đồng
Cổ phiếu quỹ:	7.426.893.655 đồng
Quỹ đầu tư phát triển:	1.272.340.620 đồng
LNST chưa phân phối:	25.083.683.062 đồng
Lợi ích cổ đông không kiểm soát:	9.842.767.470 đồng
- Tổng số cổ phiếu theo từng loại:	9.987.557 cổ phiếu
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:	0 cổ phiếu
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do:	9.987.557 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	9.987.557 cổ phiếu



Cổ phiếu thông thường:	9.987.557 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi:	0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	400.000 cổ phiếu

**3. Đánh giá của HĐQT về những hoạt động của công ty:**

Năm 2022 vẫn là năm khó khăn cho đa số doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Bám sát tình hình thị trường, định hướng phát triển của Công ty chủ yếu vẫn là đầu tư thi công các công trình đã hợp đồng, đấu thầu thi công công trình mới, mở rộng thị trường bê tông.

**Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

Mục tiêu trọng tâm của Hội đồng quản trị trong năm 2023 là đảm bảo việc bảo toàn vốn, không có tăng trưởng âm, bảo vệ quyền lợi tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của cán bộ công nhân viên Công ty. Để thực hiện được mục tiêu này, Hội đồng quản trị chủ trương thực hiện một số công việc sau:

- Tiếp tục thực hiện sắp xếp, đổi mới Công ty, xây dựng và phát triển Công ty thành Công ty mạnh, bền vững, có tốc độ tăng trưởng nhanh và có tính cạnh tranh cao.
- Liên doanh liên kết với các công ty trong và ngoài thành phố Đà Nẵng để tạo thêm sức mạnh trong sản xuất kinh doanh.
- Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị thi công hiện đại, công nghệ tiên tiến nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh phát triển với tốc độ cao, thi công các công trình có yêu cầu kỹ thuật cao.
- Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý 1 lần để thảo luận, giám sát và thông qua các báo cáo kết quả hoạt động của Công ty để có chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Cải tiến hệ thống quản trị Công ty để nâng cao tính minh bạch, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, khả năng tiếp cận thị trường vốn và uy tín của Công ty.
- Tăng cường công tác hạch toán sản xuất kinh doanh, quản lý chặt chẽ các chi phí quản lý sản xuất và chi phí quản lý doanh nghiệp, đảm bảo sản xuất kinh doanh có hiệu quả và tích lũy vốn để phát triển.
- Xây dựng và phát triển nguồn lực con người của Công ty mạnh về mọi mặt, đủ về chất lượng và số lượng, có năng lực quản lý và ứng dụng công nghệ mới.
- Tìm mọi biện pháp để huy động mọi nguồn vốn, đảm bảo đủ cho đầu tư và sản xuất kinh doanh.
- Phát triển Công ty thành một Công ty xây dựng và cung cấp bê tông có uy tín trên địa bàn TP Đà Nẵng và các tỉnh Miền Trung.
- Đăng ký cho cán bộ công nhân viên tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ cho nhu cầu trong tương lai của Công ty.

Trên cơ sở định hướng và mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh đến 2022 cùng với các yếu tố thuận lợi và những khó khăn thách thức, Công ty cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng sẽ phát huy cao độ kết quả đã đạt được trong những năm qua, khắc phục những yếu kém để dần ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh theo định hướng của Công ty và xu hướng phát triển chung của đất nước, phấn đấu đưa Công ty hoà vào sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, đem lại cuộc sống ấm no, hạnh phúc cho tập thể cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty, góp phần xây dựng đất nước, Công ty ngày càng vững mạnh và phát triển.

**PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**1. Hội đồng quản trị:**

**a) Danh sách Hội đồng quản trị:**

**Ông NGUYỄN VĂN HIẾU CHỦ TỊCH HĐQT**

Ngày sinh: 02/02/1977  
 Nguyên quán: Quảng Nam  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư  
 Chức danh tại NDX: Chủ tịch HĐQT  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.328 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 0,01 %  
 Ngày sinh: 02/02/1977  
 Nguyên quán: Quảng Nam

**Bà VÕ THỊ NGỌC PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT**

Ngày sinh: 02/06/1962  
 Nguyên quán: Bình Định  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật.  
 Chức danh tại NDX: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Chức danh tại đơn vị khác: Giám đốc Công ty TNHH SX và TM Thanh Toàn  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 523.294 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 5,24%

**Ông LƯƠNG THANH VIÊN THÀNH VIÊN HĐQT**

Ngày sinh: 18/4/1973  
 Nguyên quán: Quảng Nam  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện  
 Chức danh tại NDX: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Chức danh tại đơn vị khác: Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 354.603  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 3,55%



**Ông NGUYỄN QUANG MINH KHÁNH**

**THÀNH VIÊN HĐQT**

Ngày sinh: 24/07/1995  
 Nguyên quán: Đà Nẵng  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Marketing  
 Chức danh tại NDX: Thành viên HĐQT  
 Chức danh tại đơn vị khác: Phó CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 0 %

**b) Các hoạt động, cuộc họp của Hội đồng quản trị:**

**\* Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã tổ chức 10 cuộc họp để định hướng các hoạt động trong năm của Công ty thực hiện theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021 với nội dung như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2022/NQ-HĐQT.NDX	29/04/2022	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022
2	02/2022/NQ-HĐQT.NDX	31/05/2022	Lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022
3	03/2022/NQ-HĐQT.NDX	11/07/2022	Thanh toán cổ tức năm 2021 bằng 4.5% tiền mặt
4	04/2022/NQ-HĐQT.NDX	19/07/2022	Thanh toán cổ tức năm 2021 bằng 4.5% tiền mặt
5	05/2022/NQ-HĐQT.NDX	26/09/2022	Thông qua phương án đề nghị cấp tín dụng tại Vietinbank CN Sông Hàn
6	04A/2022/NQ-HĐQT-NDX	25/10/2022	Bổ nhiệm phó Tổng giám đốc
7	05A/2022/NQ-HĐQT-NDX	25/10/2022	Miễn nhiệm thành viên HĐQT
8	07/NQ-HĐQT-NDX	01/12/2022	Bổ nhiệm phó Tổng giám đốc

**\* Các hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2022, HĐQT về cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tổng công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT. Thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Tổng công ty. Tất cả các hoạt động của công ty được thực

hiện theo quy định của Điều lệ, các quy chế của Tổng công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 8 cuộc họp, ban hành 8 Nghị quyết để thực hiện chức năng quản trị hoạt động của Tổng công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHCĐ giao, cụ thể như sau:

- Triển khai trả cổ tức năm 2021: 4.5% bằng tiền mặt
- Tổng kết công tác sản xuất kinh doanh năm 2022 và đề ra kế hoạch hoạt động cho năm 2023.
- Chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022.

**2. Ban Kiểm soát:**

**a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

<b>Bà DƯƠNG THỊ THANH HẢI</b>		<b>TRƯỞNG BKS</b>
Ngày sinh:	25/02/1995	
Nguyên quán:	Quảng Nam	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế	
Chức danh tại NDX:	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây lắp PT Nhà ĐN	
Chức danh tại đơn vị khác:	Kế toán Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phiếu	
Tỷ lệ/Vốn điều lệ:	0%	

<b>Bà PHẠM THỊ THANH THỦY</b>		<b>THÀNH VIÊN BKS</b>
Ngày sinh:	10/10/1981	
Nguyên quán:	Quảng Nam	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế	
Chức danh tại NDX:	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây lắp PT Nhà ĐN	
Chức danh tại đơn vị khác:	Phó phòng tài chính CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	42.000 cổ phiếu	
Tỷ lệ/ Vốn điều lệ:	0.42%	

<b>Bà TRẦN NHẬT THẢO</b>		<b>THÀNH VIÊN BKS</b>
Ngày sinh:	01/07/1993	
Nguyên quán:	Quảng Nam	
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế	



Chức danh tại NDX:	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây lắp PT Nhà ĐN
Chức danh tại đơn vị khác:	Thư ký CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phiếu
Tỷ lệ/ Vốn điều lệ:	0 %

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Ban kiểm soát thường xuyên giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban điều hành trong việc thực hiện đúng mục tiêu Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giao và đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.
- Tham gia kiểm soát các Báo cáo tài chính của Công ty.
- Ban kiểm soát cử người tham gia các cuộc họp quan trọng của HĐQT, Ban điều hành Công ty để kịp thời nắm bắt những chính sách điều hành trong từng giai đoạn hoạt động và phát triển của Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát:**

**a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

- Ban điều hành được hưởng lương theo chính sách và chế độ dành cho cán bộ công nhân viên của Công ty.
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông cụ thể như sau:

Chủ tịch HĐQT:	5.000.000 đồng/tháng
Phó Chủ tịch HĐQT:	4.000.000 đồng/tháng
Thành viên HĐQT:	3.000.000 đồng/ tháng/người
Trưởng ban kiểm soát:	3.000.000 đồng/ tháng
Thành viên BKS:	2.000.000 đồng/ tháng/người
Thư ký HĐQT:	1.500.000 đồng/ tháng/người

**b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có**

**PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Ý kiến kiểm toán:**

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM

Chi nhánh Đà Nẵng: 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng

Điện thoại: 0236 3 633 333 Fax: 0236 3 633338

- Ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

*“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý*

*trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.”*

- Các vấn đề khác: Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán số A0621063-HN/AISDN-DN ngày 25/03/2022.

Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM thực hiện kiểm toán theo quy định của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý khác liên quan.

(Đính kèm báo cáo tài chính 2022 đã kiểm toán).

**Nơi gửi:**

- Như trên;

- Lưu VT-NDX, TK HĐQT.



**Lương Thanh Viên**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN  
NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 – 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 – 9
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 – 46



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp đính kèm đã được kiểm toán của Công ty và các công ty con (dưới đây cùng với Công ty gọi chung là "Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông Nguyễn Quang Trung	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 29/04/2022)
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25/10/2022)

#### Ban kiểm soát

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/10/2022)
Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 24/08/2022)
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/12/2022)

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty là ông Lương Thanh Viên, Tổng Giám đốc.

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục; và
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các 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. Ban Tổng Giám đốc Nhóm công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Nhóm công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Nhóm công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM (Trụ sở chính: Số 142 đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Hòa Cường Nam, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam; Điện thoại: (84) 0236.363.3333; Fax: (84) 0236.363.3338; Website: <http://www.ecovis.com/vietnam/audit>).

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc



**Lương Thanh Viên**

**Tổng Giám đốc**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023



Số: 140/2023/BCKTHN-E.AFA

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

### **Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") và các Công ty con (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm công ty"), được lập ngày 28/03/2023 từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả 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 Nhóm công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả 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 phải 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 Nhóm công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

1. Như đã trình bày tại điểm (\*) thuyết minh số 4.5 và 4.18 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư một số khoản nợ phải thu khác về ứng vốn thi công công trình tại thời điểm 31/12/2022 là 9.826.775.090 VND, khoản nợ phải trả giá trị công trình tại thời điểm 31/12/2022 là 1.812.982.688 VND chưa được đối chiếu xác nhận. Bằng các thủ tục kiểm toán và dựa trên các thông tin thu thập được, chúng tôi không thể đánh giá được liệu các khoản công nợ phải thu, phải trả này có hiện hữu, đầy đủ không và liệu có phải điều chỉnh gì liên quan đến giá trị các khoản này hay các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất hay không.
2. Như trình bày tại thuyết minh số 4.11 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, trong tổng số dư nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư là "Quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng" với số dư tại ngày 31/12/2022 là 26.355.192.000 VND (tại ngày 01/01/2022 là 26.355.192.000 VND). Chúng tôi không được tiếp cận các hồ sơ gốc về quyền sử dụng đất nêu trên do đó chúng tôi không thể xem xét về tính hiện hữu cũng như quyền và nghĩa vụ của Nhóm Công ty liên quan đến lô đất này được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Ý kiến kiểm toán ngoại trừ*

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán số A0621063-HN/AISDN-DN ngày 25/03/2022.



**Phạm Quang Trung**  
**Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1334-2023-240-1

**Lê Văn Hoàng**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5399-2021-240-1

**Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá AFA và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM**  
Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

*Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước ngoài Việt Nam.*



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Mẫu số B 01 – DN/HN

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>147.457.975.696</b>	<b>114.686.143.498</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>5.253.547.296</b>	<b>6.865.785.942</b>
1. Tiền	111		5.253.547.296	6.865.785.942
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>301.333.300</b>	<b>17.113.680.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		2.773.411	19.569.408.858
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(1.440.111)	(2.455.728.858)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		300.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>127.753.830.557</b>	<b>76.432.487.604</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	70.029.627.737	38.181.513.397
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	-	131.411.076
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	60.752.436.172	39.068.113.840
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(3.028.233.352)	(948.550.709)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>9.539.844.605</b>	<b>9.856.612.790</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.678.282.872	9.856.612.790
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.138.438.267)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4.609.419.938</b>	<b>4.417.577.162</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.8	915.995.085	679.373.674
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.624.533.058	3.578.754.643
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.14	68.891.795	159.448.845
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>83.487.465.731</b>	<b>88.018.052.508</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>55.168.324.487</b>	<b>59.979.180.947</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	49.888.696.458	54.691.988.718
Nguyên giá	222		101.768.582.635	102.030.077.873
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.879.886.177)	(47.338.089.155)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.10	5.279.628.029	5.287.192.229
Nguyên giá	228		5.355.270.029	5.355.270.029
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(75.642.000)	(68.077.800)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.11</b>	<b>27.559.717.299</b>	<b>27.561.357.183</b>
1. Nguyên giá	231		27.638.529.318	27.638.529.318
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(78.812.019)	(77.172.135)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>759.423.945</b>	<b>477.514.378</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.8	759.423.945	477.514.378
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>230.945.441.427</b>	<b>202.704.196.006</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**Mẫu số B 01 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>102.047.973.930</b>	<b>79.731.772.011</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>89.474.310.502</b>	<b>64.079.072.982</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	14.696.594.719	11.098.655.445
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	3.171.246.292	804.696.293
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	1.751.449.485	1.148.587.917
4. Phải trả người lao động	314		649.921.450	544.749.820
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.15	217.894.580	21.690.140
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.16	83.187.500	75.625.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.18	41.157.487.524	40.165.826.118
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.19	26.150.000.000	8.150.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.596.528.952	2.069.242.249
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>12.573.663.428</b>	<b>15.652.699.029</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.18	-	7.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.19	11.592.958.001	14.792.958.001
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	4.17	980.705.427	852.741.028
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>128.897.467.497</b>	<b>122.972.423.995</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.20</b>	<b>128.897.467.497</b>	<b>122.972.423.995</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	99.875.570.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	99.875.570.000
Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Cổ phiếu quỹ	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.083.683.062	20.097.232.772
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		15.553.995.419	14.874.425.377
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.529.687.643	5.222.807.395
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		9.842.767.470	8.904.174.258
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>230.945.441.427</b>	<b>202.704.196.006</b>



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Anh Trúc  
Quyền Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc  
Người lập



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**Mẫu số B 02 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	178.467.522.917	121.292.796.795
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		178.467.522.917	121.292.796.795
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	160.566.232.192	113.450.603.954
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.901.290.725	7.842.192.841
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.541.691.814	10.605.446.330
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	5.4	3.876.117.046	8.535.603.305
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		1.703.141.944	2.452.557.811
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.776.392.855	1.026.046.908
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	4.737.069.666	3.582.923.679
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.053.402.972	5.303.065.279
12. Thu nhập khác	31	5.7	127.259.062	625.751.444
13. Chi phí khác	32	5.8	1.187.660.305	110.554.636
14. Lợi nhuận khác	40		(1.060.401.243)	515.196.808
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.993.001.729	5.818.262.087
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	2.719.756.475	1.106.720.440
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	5.11	127.964.399	134.807.594
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		9.145.280.855	4.576.734.053
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		9.529.687.643	5.222.807.395
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(384.406.788)	(646.073.342)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.20.6	994	521
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.20.7	994	521



**Lương Thanh Viên**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**Lê Thị Anh Trúc**  
**Quyền Kế toán trưởng**

**Lê Thị Anh Trúc**  
**Người lập**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**Mẫu số B 03 – DN/HN**(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>11.993.001.729</b>	<b>5.818.262.087</b>
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.812.496.344	4.814.406.002
Các khoản dự phòng	03		763.832.163	3.102.350.828
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.212.500.032)	(4.084.849.827)
Chi phí lãi vay	06		1.703.141.944	2.452.557.811
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>15.059.972.148</b>	<b>12.102.726.901</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(53.510.345.121)	(25.160.797.624)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(821.670.082)	7.346.068.540
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		6.972.671.770	4.935.700.465
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(518.530.978)	512.257.361
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		19.566.635.447	(19.569.408.858)
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.506.937.504)	(2.466.634.417)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(834.111.207)	(1.772.105.036)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(701.550.000)	(821.268.333)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(16.293.865.527)</b>	<b>(24.893.461.001)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.158.040.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		101.851.852	640.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(300.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	25.000.000.000
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	4.500.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.105.297.495	3.573.705.616
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.907.149.347</b>	<b>32.555.665.616</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**Mẫu số B 03 – DN/HN**

(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2022	Năm 2021
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		1.323.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	22.950.000.000	11.933.303.512
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(9.150.000.000)	(12.862.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.348.522.466)	(7.667.225.620)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>10.774.477.534</b>	<b>(8.595.922.108)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>	<b>50</b>		<b>(1.612.238.646)</b>	<b>(933.717.493)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		6.865.785.942	7.799.503.435
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>	<b>70</b>		<b>5.253.547.296</b>	<b>6.865.785.942</b>

**Lương Thanh Viên****Tổng Giám đốc**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**Lê Thị Anh Trúc****Quyền Kế toán trưởng****Lê Thị Anh Trúc****Người lập**

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

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008 của UBND thành phố Đà Nẵng từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Công ty thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02 tháng 05 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp và các Giấy phép thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là vào ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Công ty được chấp nhận niêm yết cổ phiếu phổ thông tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán NDX và ngày chính thức giao dịch đầu tiên của cổ phiếu là ngày 17 tháng 07 năm 2013.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 99.875.570.000 VND.

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Công ty có đầu tư vào 2 công ty con như được trình bày tại mục 1.6 dưới đây (cùng với Công ty dưới đây gọi chung là "Nhóm Công ty").

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 98 (31 tháng 12 năm 2021 là: 90).

**1.2. Lĩnh vực kinh doanh**

Xây lắp, sản xuất và dịch vụ.

**1.3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Nhóm Công ty là:

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110KV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh nước sạch;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước); Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông (đường bộ); Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình cấp- thoát nước. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;

#### 1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty là 12 tháng.

#### 1.5. Cấu trúc Nhóm Công ty

Nhóm Công ty được cấu trúc theo hình thức sở hữu trực tiếp gồm Công ty mẹ và 02 công ty con trực tiếp.

#### 1.6. Các công ty con được hợp nhất

Các công ty con trực tiếp được hợp nhất

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
<b>Công ty con:</b>			
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5, Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum, Việt Nam	62,20%	62,20%
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	38 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	92,00%	92,00%

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

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### 2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Nhóm Công ty áp dụng hình thức kế toán Chứng từ ghi sổ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**2.3. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất là báo cáo tài chính của Nhóm Công ty mà trong đó tài sản, nợ, nguồn vốn, doanh thu, chi phí và dòng tiền của công ty mẹ và các công ty con được trình bày như một doanh nghiệp độc lập không tính đến ranh giới pháp lý của các công ty riêng biệt. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với công ty mẹ theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và công ty mẹ.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của Nhóm Công ty chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

***Phương pháp ghi nhận lợi ích của cổ đông không kiểm soát***

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong thu nhập thuần và tài sản thuần của công ty con được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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.

***Phương pháp loại trừ giao dịch nội bộ***

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện cũng được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi.

***Phương pháp xác định lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ***

Tại thời điểm nắm quyền kiểm soát công ty con, lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là khoản chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của những tài sản thuần có thể xác định của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ. Lợi thế thương mại được trình bày thành một khoản mục riêng biệt trên báo cáo tài chính hợp nhất và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng vào chi phí trong báo cáo tài chính hợp nhất trong thời hạn là 10 năm. Lãi từ giao dịch mua rẻ được ghi nhận là thu nhập khác khi phát sinh.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG**

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

**3.3. Đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán và các công cụ tài chính khác nắm giữ vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời) tại thời điểm báo cáo.

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh bao gồm: Giá mua và các chi phí mua như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. 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.

**3.4. Nợ phải thu**

***Nguyên tắc ghi nhận***

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

***Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi***

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được đúng hạn với mức trích lập phù hợp với các quy định hiện hành. Việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định là khó đòi phải trích lập dự phòng được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5. Hàng tồn kho**

***Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho***

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

***Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho***

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho***

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được thực hiện trên cơ sở từng mặt hàng tồn kho. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

**3.6. Tài sản cố định hữu hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

***Phương pháp khấu hao***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

	<b><u>Năm 2022</u></b>
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 50 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 15 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	06 năm

**3.7. Tài sản cố định vô hình**

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

***Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị ban đầu***

Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sử dụng theo dự tính.

***Nguyên tắc kế toán các tài sản cố định vô hình***

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích khấu hao.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy vi tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

**3.8. Thuê tài sản**

*Phân loại thuê tài sản*

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản cho bên thuê. Tất cả các khoản thuê khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Thuê hoạt động*

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản.

**3.9. Cho thuê tài sản**

*Cho thuê hoạt động*

Tài sản cho thuê hoạt động được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo cách phân loại tài sản của Nhóm Công ty.

Chi phí trực tiếp ban đầu để tạo ra doanh thu từ nghiệp vụ cho thuê hoạt động được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ khi phát sinh. Doanh thu cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khấu hao tài sản cho thuê hoạt động được thực hiện trên cơ sở nhất quán với chính sách khấu hao của bên cho thuê áp dụng đối với những tài sản tương tự.

**3.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

*Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư*

Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hình thành bất động sản đầu tư đó. Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trực tiếp ban đầu.

*Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm bất động sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 15 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không trích khấu hao.

Khi thanh lý/bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư (BĐSDT) hoặc từ BĐSĐT sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- BĐSĐT chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- BĐSĐT chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động;
- Hàng tồn kho chuyển thành BĐSĐT khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành BĐSĐT khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư (trong giai đoạn xây dựng phải kế toán theo Chuẩn mực kế toán – Tài sản cố định hữu hình.)

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa BĐSĐT với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập báo cáo tài chính hợp nhất.

**3.11. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là chi phí liên quan đến giá vốn công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa, chi phí bảo hiểm,... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh:

- Công cụ, dụng cụ được phân bổ dần từ 01 năm đến 03 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh;
- Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự chủ phương tiện vận tải, bảo hiểm thân xe, bảo hiểm tài sản,...) được phân bổ theo thời hạn hợp đồng;
- Chi phí sửa chữa được phân bổ không quá 3 năm;
- Các chi phí trả trước khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

**3.12. Nợ phải trả**

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Phải trả nội bộ là các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

**3.13. Chi phí đi vay**

***Nguyên tắc vốn hóa chi phí đi vay***

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh.

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.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.14. Chi phí phải trả**

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Chi phí phải trả của Nhóm Công ty là chi phí lãi vay được ước tính dựa trên số dư gốc vay và lãi suất theo hợp đồng vay và giấy nhận nợ.

**3.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Hàng kỳ tính, xác định và kết chuyển doanh thu chưa thực hiện vào doanh thu trong kỳ phù hợp với thời gian thuê tài sản.

**3.16. Nguồn vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

***Cổ phiếu quỹ***

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

***Cổ tức***

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam

***Quỹ dự trữ***

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ của các công ty trong Nhóm Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.17. Doanh thu, thu nhập khác**

***Doanh thu bán hàng***

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất của kỳ đó.

***Doanh thu hợp đồng xây dựng***

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán về hợp đồng xây dựng như trình bày mục 3.18 dưới đây.

***Lãi tiền gửi***

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

***Thu nhập đầu tư***

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.

***Thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư***

Thu nhập từ bán các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết).

***Thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư***

Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư là phần chênh lệch giữa khoản thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định, bất động sản đầu tư cao hơn giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí thanh lý.

**3.18. Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc năm tài chính so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận 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 được hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.19. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán ra trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.20. Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển....

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

**3.22. Thuế**

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

*Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất (và các luật thuế) có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (lỗ tính thuế) tại thời điểm giao dịch.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

- Tài sản thuế hoãn lại cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh chỉ được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 được ghi giảm đến mức bảo đảm 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 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.

Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí để tính lãi, lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Nhóm công ty chỉ được bù trừ tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp để 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 với thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

***Thuế giá trị gia tăng***

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp được tính theo các mức thuế như sau:

- Xây lắp: 10%;
- Bán bê tông thương phẩm, đá xây dựng: 10%;
- Nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt, không bao gồm các loại nước uống đóng chai, đóng bình và các loại nước giải khát khác: 5%;
- Các dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế giá trị gia tăng 8% đối với dịch vụ xây lắp, bán bê tông thương phẩm, đá xây dựng và các hàng hóa, dịch vụ khác chịu thuế 10% kể từ ngày 01/02/2022 đến ngày 31/12/2022 theo quy định tại Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ.

***Các loại thuế khác***

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, dẫn đến số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế đối với báo cáo thuế của các công ty trong Nhóm Công ty.

**3.23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hợp nhất sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**3.24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Nhóm Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**3.25. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Xem thêm mục 7.

**3.26. Các bên liên quan**

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Nhóm Công ty. Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Nhóm Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	439.231.145	150.130.656
Tiền gửi không kỳ hạn	4.814.316.151	6.715.655.286
<b>Cộng</b>	<b>5.253.547.296</b>	<b>6.865.785.942</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.2. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022				Tại ngày 01/01/2022			
	SL cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	SL cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư cổ phiếu								
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	134	2.773.411	1.333.300	(1.440.111)	511.600	13.668.137.620	11.408.680.000	(2.259.457.620)
Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (TCB)	-	-	-	-	88.000	4.577.448.738	4.400.000.000	(177.448.738)
Cổ phiếu Công ty CP chứng khoán Tiên Phong (ORS)	-	-	-	-	50.000	1.323.822.500	1.305.000.000	(18.822.500)
<b>Cộng</b>	<b>134</b>	<b>2.773.411</b>	<b>1.333.300</b>	<b>(1.440.111)</b>	<b>649.600</b>	<b>19.569.408.858</b>	<b>17.113.680.000</b>	<b>(2.455.728.858)</b>

Nhóm Công ty đã xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh trên cơ sở giá niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được chi tiết như sau:

Ngắn hạn:	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	300.000.000	300.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	9.444.688.450	9.444.688.450
Công ty CP Sông Đà 9	99.671.910	1.966.275.000
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	16.821.572.311	10.436.776.535
CN Công ty CP Xây Dựng Số 5		
- Xí Nghiệp Xây Dựng Số 9	25.927.362.076	1.373.579.056
Các đối tượng khác	17.736.332.990	14.960.194.356
<b>Cộng</b>	<b>70.029.627.737</b>	<b>38.181.513.397</b>
Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	9.444.688.450	9.444.688.450

**4.4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng		
Môi trường TENCO	-	68.400.000
Công ty CP Quốc tế Sao Việt	-	42.570.000
Các đối tượng khác	-	20.441.076
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>131.411.076</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	24.908.696	-	35.145.251	-
Phải thu khác	60.727.527.476	218.363.370	39.032.968.589	-
+ Lãi tiền gửi dự thu	5.350.685	-	-	-
+ Ban chỉ huy 2 (*)	9.174.759.477	-	7.972.068.159	-
+ Ban chỉ huy 5	50.676.660.331	-	28.704.845.424	-
+ Công ty TNHH Chứng khoán Yuanta	-	-	2.114.700.000	-
+ Các khoản khác (*)	870.756.983	218.363.370	241.355.006	-
<b>Cộng</b>	<b>60.752.436.172</b>	<b>218.363.370</b>	<b>39.068.113.840</b>	<b>-</b>

(\*) Số dư một số khoản nợ phải thu khác về ứng vốn thi công công trình chưa được đối chiếu xác nhận tại thời điểm 31/12/2022 là 9.826.775.090 VND.

**4.6. Nợ xấu**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	3.194.130.498	165.897.146	3.418.703.078	2.470.152.369
	<b>3.194.130.498</b>	<b>165.897.146</b>	<b>3.418.703.078</b>	<b>2.470.152.369</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu quá hạn theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022			Tại ngày 01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Công ty CP Đầu tư phát triển MT SFC Việt Nam	109.411.000	-	Trên 3 năm	109.411.000	-	Trên 3 năm
Công ty CP xây dựng công trình thủy Hà Nội	273.138.181	-	Trên 3 năm	273.138.181	-	Trên 3 năm
Công ty CP Xây dựng Trường Xuân	304.117.360	-	Trên 3 năm	404.117.360	-	Trên 3 năm
Liên danh Công ty TNHH Kỹ thuật Môi trường UPL và Công ty TNHH Cơ sở hạ tầng KHILARI	149.752.258	-	Trên 3 năm	149.752.258	-	Trên 3 năm
Công ty TNHH XD & TM Phú Xuân	17.120.233	-	Trên 3 năm	17.120.233	17.120.233	Trên 3 năm
Phan Xuân Long	218.363.370	-	Trên 3 năm	218.363.370	218.363.370	Trên 3 năm
CN Miền Trung - Công ty TNHH MTV Duyên Hải	112.115.000	-	Trên 3 năm	112.115.000	112.115.000	Từ 2 - 3 năm
Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	226.430.000	-	Trên 3 năm	226.430.000	226.430.000	Từ 2 - 3 năm
Công ty CP Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	112.200.000	56.100.000	Từ 1 - 2 năm	112.200.000	112.200.000	Từ 6 tháng - 1 năm
Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Thương mại VCON	125.880.000	-	Trên 3 năm	125.880.000	125.880.000	Từ 2 - 3 năm
Các đối tượng khác	1.545.603.096	109.797.146	Từ 2 - 3 năm và trên 3 năm	1.670.175.676	1.658.043.766	Từ 1 - 2 năm và từ 2 - 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>3.194.130.498</b>	<b>165.897.146</b>		<b>3.418.703.078</b>	<b>2.470.152.369</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.7. Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.001.302.319	-	710.970.402	-
Công cụ, dụng cụ	60.510.320	-	53.400.000	-
Chi phí SX, KD dở dang	9.416.411.829	(1.138.438.267)	8.830.926.236	-
Thành phẩm	200.058.404	-	261.316.152	-
<b>Cộng</b>	<b>10.678.282.872</b>	<b>(1.138.438.267)</b>	<b>9.856.612.790</b>	<b>-</b>

Giá trị hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với số tiền 2.662.777.654 VND có giá gốc cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm cuối năm.

Không có hàng tồn kho tại thời điểm cuối năm đã được dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản phải trả.

**4.8. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn:</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	26.900.349	47.368.534
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	864.486.400	554.505.140
Các khoản khác	24.608.336	77.500.000
<b>Cộng</b>	<b>915.995.085</b>	<b>679.373.674</b>
<b>Dài hạn:</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	148.071.048	343.407.878
Chi phí sửa chữa	558.018.595	134.106.500
Các khoản khác	53.334.302	-
<b>Cộng</b>	<b>759.423.945</b>	<b>477.514.378</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá:					
Tại ngày 01/01/2022	42.642.154.966	16.459.204.660 (261.495.238)	42.779.168.247	149.550.000	102.030.077.873 (261.495.238)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>42.642.154.966</b>	<b>16.197.709.422</b>	<b>42.779.168.247</b>	<b>149.550.000</b>	<b>101.768.582.635</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Tại ngày 01/01/2022	5.329.919.325	12.230.590.291	29.690.342.043	87.237.496	47.338.089.155
Khấu hao trong năm	955.112.240	989.173.196 (261.495.238)	2.834.081.824	24.925.000	4.803.292.260 (261.495.238)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>6.285.031.565</b>	<b>12.958.268.249</b>	<b>32.524.423.867</b>	<b>112.162.496</b>	<b>51.879.886.177</b>
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 01/01/2022	37.312.235.641	4.228.614.369	13.088.826.204	62.312.504	54.691.988.718
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>36.357.123.401</b>	<b>3.239.441.173</b>	<b>10.254.744.380</b>	<b>37.387.504</b>	<b>49.888.696.458</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay: 45.373.011.722 VND.

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 23.108.619.240 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*) VND	Phần mềm máy tính VND	Cộng VND
Nguyên giá:			
Tại ngày 01/01/2022	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>5.279.628.029</b>	<b>75.642.000</b>	<b>5.355.270.029</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	-	68.077.800	68.077.800
Khấu hao trong năm	-	7.564.200	7.564.200
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>	<b>75.642.000</b>	<b>75.642.000</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	5.279.628.029	7.564.200	5.287.192.229
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>5.279.628.029</b>	<b>-</b>	<b>5.279.628.029</b>

(\*) Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Không có TSCĐ vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

Nguyên giá của TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 75.462.000 VND.

**4.11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Khoản mục	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê:				
Nguyên giá:				
Quyền sử dụng đất	27.554.660.955	-	-	27.554.660.955
Nhà	83.868.363	-	-	83.868.363
<b>Cộng</b>	<b>27.638.529.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27.638.529.318</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	78.812.019	1.639.884	-	77.172.135
<b>Cộng</b>	<b>78.812.019</b>	<b>1.639.884</b>	<b>-</b>	<b>77.172.135</b>
Giá trị còn lại:				
Quyền sử dụng đất	27.554.660.955			27.554.660.955
Nhà	5.056.344			6.696.228
<b>Cộng</b>	<b>27.559.717.299</b>			<b>27.561.357.183</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm:

- + Một phần diện tích đất (QSD đất vô thời hạn) và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- + Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BA645997 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/01/2011 (Nguyên giá tại ngày 31/12/2022 là 26.355.192.000 VND, tại ngày 01/01/2022 là 26.355.192.000 VND).

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới bằng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh theo biên bản định giá tài sản góp vốn số 03/BB-HĐQT ngày 19/09/2011. Tại ngày 21/12/2017, Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đã chuyển nhượng cổ phần cho Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 80/2017/NDN-WET. Ngày 30/10/2020, Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng.

Theo công văn số 2176/CT-HKDCN ngày 26/04/2021 của Cục Thuế Thành phố Đà Nẵng về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận 34/KL-TTCP ngày 08/01/2019 thì số tiền Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới phải nộp do thu hồi về ngân sách số tiền sử dụng đất đã giảm 10% với giá trị khu đất 13 Nguyễn Chí Thanh là 1.158.040.000 VND. Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới đã nộp đủ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước vào ngày 10/05/2021.

Không có Bất động sản đầu tư đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

Không có Bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê.

Tại ngày báo cáo, Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư có thể khác với giá trị đang ghi sổ.

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Duy Thịnh	1.624.943.002	1.624.943.002	2.306.417.452	2.306.417.452
Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	2.829.241.407	2.829.241.407	3.369.948.450	3.369.948.450
Công ty TNHH Mai Ngọc Ánh	-	-	2.903.525.950	2.903.525.950
Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	2.922.619.953	2.922.619.953	-	-
Công ty TNHH MTV Distribution Xi măng Quảng Nam	3.088.916.716	3.088.916.716	-	-
Các đối tượng khác	4.230.873.641	4.230.873.641	2.518.763.593	2.518.763.593
<b>Cộng</b>	<b>14.696.594.719</b>	<b>14.696.594.719</b>	<b>11.098.655.445</b>	<b>11.098.655.445</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty TNHH Kỹ nghệ Bình Nguyên	-	554.400.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng TNG	-	140.440.470
Công ty TNHH MTV Hân Giang Việt	1.131.810.245	-
CN Công ty CP Xây Dựng Số 5	-	-
- Xí Nghiệp Xây Dựng Số 9	337.526.351	-
Công ty CP Sông Đà 9	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại	-	-
Thanh Trọng Hiếu	556.886.591	-
Các đối tượng khác	145.023.105	109.855.823
<b>Cộng</b>	<b>3.171.246.292</b>	<b>804.696.293</b>

**4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	25.644.297	-	14.475.822.334	15.604.728.302	-	1.103.261.671
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.726.196.423	2.719.756.475	834.111.207	159.448.845	-
Thuế thu nhập cá nhân	43.247.498	-	170.277.103	213.852.931	-	328.330
Thuế tài nguyên	-	1.965.700	22.496.050	20.530.350	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	53.666.721	53.666.721	-	-
Các loại thuế, phí, lệ phí khác	-	23.287.362	298.322.173	320.032.727	-	44.997.916
<b>Cộng</b>	<b>68.891.795</b>	<b>1.751.449.485</b>	<b>17.740.340.856</b>	<b>17.046.922.238</b>	<b>159.448.845</b>	<b>1.148.587.917</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Trích trước chi phí lãi vay	217.894.580	21.690.140
<b>Cộng</b>	<b>217.894.580</b>	<b>21.690.140</b>

**4.16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước	83.187.500	75.625.000
<b>Cộng</b>	<b>83.187.500</b>	<b>75.625.000</b>

**4.17. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả:		
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	980.705.427	852.741.028
<b>Cộng</b>	<b>980.705.427</b>	<b>852.741.028</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.18. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	630.444.314	584.711.814
Cổ tức phải trả	52.703.984	86.825.800
Nhận ký quỹ, ký cược	8.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	1.000.000.000
Phải trả các đội giá trị công trình		
Công ty ký HĐ	35.808.727.377	33.576.881.879
+ Ban chỉ huy 1	1.453.160.682	1.348.475.060
+ Ban chỉ huy 2 (*)	1.812.982.688	4.524.341.490
+ Ban chỉ huy 3	-	2.074.179.606
+ Ban chỉ huy 4	13.097.456.830	14.202.768.715
+ Ban chỉ huy 5	19.391.867.355	11.373.857.186
+ Đội khác	53.259.822	53.259.822
Phải trả các BCH công trình khác	4.534.959.829	4.349.959.829
Phải trả khác	122.652.020	567.446.796
<b>Cộng</b>	<b>41.157.487.524</b>	<b>40.165.826.118</b>
Trong đó: phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan - Xem thêm mục 8	-	1.000.000.000
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	-	7.000.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>7.000.000</b>

(\*) Số dư khoản nợ phải trả chưa được đối chiếu xác nhận tại thời điểm 31/12/2022 là 1.812.982.688 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.19. Vay và nợ thuê tài chính**

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND		VND		VND	
Ngân hạn:						
Vay ngắn hạn:						
Ngân hàng TMCP Công thương	23.750.000.000	23.750.000.000	23.950.000.000	5.150.000.000	4.950.000.000	4.950.000.000
Việt Nam - CN Sông Hàn (*)	3.950.000.000	3.950.000.000	3.950.000.000	4.950.000.000	4.950.000.000	4.950.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (**)	19.800.000.000	19.800.000.000	20.000.000.000	200.000.000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả:						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kon Tum (***)	2.400.000.000	2.400.000.000	3.200.000.000	4.000.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
	2.400.000.000	2.400.000.000	3.200.000.000	4.000.000.000	3.200.000.000	3.200.000.000
<b>Cộng</b>	<b>26.150.000.000</b>	<b>26.150.000.000</b>	<b>27.150.000.000</b>	<b>9.150.000.000</b>	<b>8.150.000.000</b>	<b>8.150.000.000</b>
Trong đó: Vay ngắn hạn với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	19.800.000.000	19.800.000.000	20.000.000.000	200.000.000	-	-
Dài hạn:						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Kon Tum (***)	11.592.958.001	11.592.958.001	-	3.200.000.000	14.792.958.001	14.792.958.001
<b>Cộng</b>	<b>11.592.958.001</b>	<b>11.592.958.001</b>	<b>-</b>	<b>3.200.000.000</b>	<b>14.792.958.001</b>	<b>14.792.958.001</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.742.958.001</b>	<b>37.742.958.001</b>	<b>27.150.000.000</b>	<b>12.350.000.000</b>	<b>22.942.958.001</b>	<b>22.942.958.001</b>

(\*) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn theo hợp đồng số 3014116454/2022/HĐHMCV/NHCT490-NDX với thời hạn vay từ 26/09/2022 đến 26/09/2023. Lãi suất theo từ g lần nhận nợ.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(\*\*\*) Vay ngắn hạn Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng:

+ Hợp đồng vay số 01/2022/HĐ.NDN-TSM ngày 11/11/2022, thời hạn vay là 9 tháng, số tiền vay 18.800.000.000 VND, lãi suất vay là 12%/năm với mục đích bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

+ Hợp đồng 01/HĐ2021 và phụ lục số 01 ngày 31/12/2022, thời gian đến hạn 31/12/2023, số tiền 1.000.000.000 VND, vay không lãi suất.

(\*\*\*) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng vay nợ số 87.17/2017-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 với hạn mức cho vay là 42.000.000.000 VND. Thời hạn vay 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất 9,1%/năm trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Từ năm thứ 4 trở đi, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng biên độ 3,2%/năm. Mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Các hợp đồng đảm bảo cho hợp đồng vay số 87.17/2017-HĐCVDADT/NHCT510-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 như sau:

Số hợp đồng	Ngày Hợp đồng	Tài sản bảo đảm
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC	09/06/2017	- 09 công trình bao gồm công trình thu và trạm bơm cấp 1; Cụm xử lý - Nhà điều hành, nhà hoá chất; bể chứa; Trạm bơm rửa lọc; Bể thu hồi nước rửa lọc; Cụm xử lý bùn; Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh; Công, tường rào; - Toàn bộ hệ thống tuyến ống truyền tải nước sạch, tuyến ống nước thô và đầu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kần và các vùng lân cận; - Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn thị trấn Plei Kần và các vùng phụ cận.
Hợp đồng thế chấp tài sản số 87.17B/HĐTC	09/06/2017	- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ và /hoặc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m <sup>3</sup> / ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 38121000194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.
Hợp đồng thế chấp tài sản số 87.17C/HĐTC	09/06/2017	- Toàn bộ nguồn thu và các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m <sup>3</sup> /ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 3812100194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20. Vốn chủ sở hữu****4.20.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	LN sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư tại 01/01/2021	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	22.437.764.628	5.597.823.949	122.006.605.542
Vốn của Cổ đông không kiểm soát do tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	4.500.000.000	4.500.000.000
Lỗ của cổ đông không kiểm soát do tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	547.576.349	(547.576.349)	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	5.222.807.395	(646.073.342)	4.576.734.053
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi Chia cổ tức	-	-	-	-	(440.870.000)	-	(440.870.000)
	-	-	-	-	(7.670.045.600)	-	(7.670.045.600)
Số dư tại 01/01/2022	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	20.097.232.772	8.904.174.258	122.972.423.995
Vốn của Cổ đông không kiểm soát do tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	1.323.000.000	1.323.000.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	9.529.687.643	(384.406.788)	9.145.280.855
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*) Chia cổ tức bằng tiền (**)	-	-	-	-	(228.836.703)	-	(228.836.703)
	-	-	-	-	(4.314.400.650)	-	(4.314.400.650)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>250.000.000</b>	<b>(7.426.893.655)</b>	<b>1.272.340.620</b>	<b>25.083.683.062</b>	<b>9.842.767.470</b>	<b>128.897.467.497</b>

(\*) Nhóm Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 29/04/2022.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hai Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	44.070.000.000	44.070.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	5.232.940.000	5.232.940.000
Vốn góp của các cổ đông khác	46.572.630.000	46.572.630.000
Cổ phiếu quỹ	4.000.000.000	4.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>99.875.570.000</b>

**4.20.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn góp đầu năm	99.875.570.000	99.875.570.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>99.875.570.000</b>

**4.20.4. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.987.557	9.987.557
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.987.557	9.987.557
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.987.557	9.987.557
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	400.000	400.000
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	400.000	400.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.587.557	9.587.557
Bao gồm: <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.587.557	9.587.557
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/cổ phần		

**4.20.5. Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NĐX ngày 29/04/2022, Đại hội đồng cổ đông đã quyết định chia cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ 4,5% trên vốn điều lệ trừ cổ phiếu quỹ (tương ứng 4.314.400.650 VND).

Ngày 19/07/2022, theo Nghị quyết số 04/2022 NQ.HĐQT-NĐX, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định chi trả cổ tức năm 2021 bằng tiền với tỷ lệ và số tiền nêu trên, ngày đăng ký cuối cùng là 15/08/2022.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.20.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	9.529.687.643	5.222.807.395
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	228.836.703
Lãi sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.529.687.643	4.993.970.692
Số cổ phần lưu hành bình quân trong năm	9.587.557	9.587.557
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>994</b>	<b>521</b>

**4.20.7. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	9.529.687.643	5.222.807.395
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	228.836.703
Lãi để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.529.687.643	4.993.970.692
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	9.587.557	9.587.557
Số lượng cổ phiếu cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Số lượng cổ phiếu để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.587.557	9.587.557
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>994</b>	<b>521</b>

Lãi sau thuế của cổ đông công ty mẹ để tính lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2021 đã trừ quỹ khen thưởng phúc lợi thực tế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 29/04/2022.

Năm 2022, Nhóm công ty chưa có kế hoạch trích quỹ khen thưởng phúc lợi, theo đó lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2022 là toàn bộ lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ.

**4.21. Các quỹ của doanh nghiệp**

	Quỹ đầu tư phát triển VND
Tại ngày 01/01/2022	1.272.340.620
Trích trong năm	-
Chi trong năm	-
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>1.272.340.620</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá	43.023.021.503	29.416.402.495
Doanh thu xây lắp	132.216.089.599	87.705.471.497
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	3.228.411.815	4.170.922.803
<b>Cộng</b>	<b>178.467.522.917</b>	<b>121.292.796.795</b>
Trong đó: doanh thu đối với các bên liên quan - Xem thêm mục 8	-	150.938.560

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá đã bán	37.156.189.025	27.857.687.192
Giá vốn xây lắp	120.184.754.730	82.885.270.563
Giá vốn của dịch vụ khác đã cung cấp	2.086.850.170	2.707.646.199
Trích dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.138.438.267	-
<b>Cộng</b>	<b>160.566.232.192</b>	<b>113.450.603.954</b>

**5.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, lãi sử dụng vốn các đội	4.090.648.180	3.221.894.008
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	272.640.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.431.043.634	7.110.912.322
<b>Cộng</b>	<b>5.541.691.814</b>	<b>10.605.446.330</b>

**5.4. Chi phí tài chính**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	1.703.141.944	2.452.557.811
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	4.626.284.595	3.452.770.122
Lỗ đầu tư chứng khoán	-	31.294.827
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(2.454.288.747)	2.455.728.858
Phí lưu ký chứng khoán và phí khác	979.254	143.251.687
<b>Cộng</b>	<b>3.876.117.046</b>	<b>8.535.603.305</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.5. Chi phí bán hàng**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	1.776.392.855	1.026.046.908
<b>Cộng</b>	<b>1.776.392.855</b>	<b>1.026.046.908</b>

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.393.712.000	1.244.416.054
Chi phí nguyên liệu, đồ dùng văn phòng	64.123.810	117.092.953
Chi phí khấu hao TSCĐ	108.072.496	108.072.494
Thuế, phí và lệ phí	61.666.721	15.150.475
Trích/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	2.081.310.364	646.621.970
Chi phí dịch vụ mua ngoài	279.925.048	584.496.314
Chi phí bằng tiền khác	748.259.227	867.073.419
<b>Cộng</b>	<b>4.737.069.666</b>	<b>3.582.923.679</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	101.851.852	581.818.183
Thu thanh lý vật tư công trình	-	24.320.000
Thu nhập khác	25.407.210	19.613.261
<b>Cộng</b>	<b>127.259.062</b>	<b>625.751.444</b>

**5.8. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	29.579.197	24.961.636
Chi phí thanh lý vật tư công trình	-	24.320.000
Khắc phục thiệt hại đối với tài sản Nhà nước bị thất thoát trong quá trình cổ phần hoá (*)	1.142.037.876	-
Chi phí khác	16.043.232	61.273.000
<b>Cộng</b>	<b>1.187.660.305</b>	<b>110.554.636</b>

(\*) Công ty hỗ trợ tiền để khắc phục thiệt hại theo đề nghị của các bị can và nhân thân trong vụ án hình sự Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí xảy ra tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	137.875.803.292	35.712.029.071
Chi phí nhân công	17.161.111.637	9.540.428.161
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.812.496.344	4.814.406.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	746.172.574	1.398.894.507
Chi phí khác bằng tiền	3.725.319.912	59.937.601.474
<b>Cộng</b>	<b>164.320.903.759</b>	<b>111.403.359.215</b>

**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	11.993.001.729	5.818.262.087
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	2.560.698.617	3.033.561.881
- Chi phí không hợp lý, hợp lệ, phạt hành chính, phạt thuế	1.326.860.295	1.399.573.565
- Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 về GDLK	1.161.838.322	-
- Thủ lao HĐQT không tham gia điều hành	72.000.000	112.000.000
- Khoản lỗ tại Công ty con	-	1.521.988.316
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(1.556.370.396)	(946.677.968)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(20.000.000)	(272.640.000)
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con	(639.821.996)	(674.037.968)
- Phần thu nhập đã tính thuế bổ sung các năm trước	(896.548.400)	-
Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang	(26.131.459)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	12.971.198.491	7.905.146.000
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2.594.239.699	1.581.029.200
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021	-	(474.308.760)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.719.756.475</b>	<b>1.106.720.440</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.594.239.699	1.106.720.440
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	125.516.776	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****5.11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	127.964.399	134.807.594
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>127.964.399</u></b>	<b><u>134.807.594</u></b>

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT****6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	22.950.000.000	11.933.303.512
<b>Cộng</b>	<b><u>22.950.000.000</u></b>	<b><u>11.933.303.512</u></b>

**6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	9.150.000.000	12.862.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>9.150.000.000</u></b>	<b><u>12.862.000.000</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

### 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

#### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bán thành phẩm, hàng hoá
- Xây lắp
- Cung cấp dịch vụ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022:

	Bán hàng hoá, thành phẩm		Hoạt động xây lắp		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Doanh thu</b>								
Từ khách hàng	43.023.021.503	29.416.402.495	132.216.089.599	87.705.471.497	3.228.411.815	4.170.922.803	178.467.522.917	121.292.796.795
<b>Cộng</b>	<b>43.023.021.503</b>	<b>29.416.402.495</b>	<b>132.216.089.599</b>	<b>87.705.471.497</b>	<b>3.228.411.815</b>	<b>4.170.922.803</b>	<b>178.467.522.917</b>	<b>121.292.796.795</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>								
Giá vốn	37.156.189.025	27.857.687.192	121.323.192.997	82.885.270.563	2.086.850.170	2.707.646.199	160.566.232.192	113.450.603.954
Chi phí bán hàng							1.776.392.855	1.026.046.908
Chi phí QLDN							4.737.069.666	3.582.923.679
<b>Cộng</b>	<b>37.156.189.025</b>	<b>27.857.687.192</b>	<b>121.323.192.997</b>	<b>82.885.270.563</b>	<b>2.086.850.170</b>	<b>2.707.646.199</b>	<b>167.079.694.713</b>	<b>118.059.574.541</b>
<b>Kết quả HĐKD</b>	<b>5.866.832.478</b>	<b>1.558.715.303</b>	<b>10.892.896.602</b>	<b>4.820.200.934</b>	<b>1.141.561.645</b>	<b>1.463.276.604</b>	<b>11.387.828.204</b>	<b>3.233.222.254</b>
Doanh thu hoạt động tài chính							5.541.691.814	10.605.446.330
Chi phí tài chính							3.876.117.046	8.535.603.305
Thu nhập thuần khác							(1.060.401.243)	515.196.808
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>							<b>11.993.001.729</b>	<b>5.818.262.087</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							2.719.756.475	1.106.720.440
Chi phí thuế TNDN hoãn lại							127.964.399	134.807.594
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>9.145.280.855</b>	<b>4.576.734.053</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****Các thông tin khác**

	Bán hàng hoá, thành phẩm		Hoạt động xây lắp		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
Tài sản của bộ phận	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Tài sản không phân bổ	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	17.320.390.236	22.922.662.390	133.592.165.438	77.634.106.783	68.130.496.173	69.820.904.445	219.043.051.847	170.377.673.618
							11.902.389.580	32.326.522.388
<b>Tổng tài sản</b>							<b>230.945.441.427</b>	<b>202.704.196.006</b>

	Bán hàng hoá, thành phẩm		Hoạt động xây lắp		Hoạt động cung cấp dịch vụ		Tổng cộng	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
Nợ phải trả của bộ phận	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
Nợ phải trả không phân bổ	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	14.555.078.234	9.955.623.647	38.899.381.002	34.634.196.884	39.013.607.039	23.880.880.495	92.468.066.275	68.470.701.026
							9.579.907.655	11.261.070.985
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>102.047.973.930</b>	<b>79.731.772.011</b>

Nhóm Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Nhóm Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng
- HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán hợp nhất, số dư phải thu (phải trả) với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	9.444.688.450	9.444.688.450
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>	<b>9.444.688.450</b>	<b>9.444.688.450</b>

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	1.000.000.000
<b>Cộng – Xem thêm mục 4.18</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>

Trong năm, Nhóm Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	-	150.938.560
<b>Cộng – Xem thêm mục 5.1</b>	<b>-</b>	<b>150.938.560</b>

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng		
Nhận tiền vay, mượn - xem thêm mục 4.19	19.000.000.000	1.000.000.000
Chuyển tiền mượn sang tiền vay - xem thêm mục 4.19	1.000.000.000	-
Trả lại tiền vay, mượn - xem thêm mục 4.19	200.000.000	-
Chi phí lãi vay phát sinh	193.512.329	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	36.000.000
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch HĐQT	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT	24.000.000	-
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	30.000.000	36.000.000
		<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng BKS	36.000.000	36.000.000
Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên BKS	24.000.000	6.000.000
Bà Phạm Thị Thanh Thuỷ	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	299.219.000	237.668.035
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	242.921.503	109.046.016
Ông Bùi Lê Duy	Phó Tổng Giám đốc	153.184.615	114.573.220
Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	187.988.000	159.463.000
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	176.079.000	172.964.000

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG*****Nhóm Công ty là bên cho thuê***

Nhóm Công ty cho thuê mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Hợp đồng cho thuê có thời hạn gốc 4 năm (từ 01/03/2017 đến 28/02/2021) và phụ lục gia hạn có kỳ hạn 2 năm (từ ngày 15/03/2021 đến 14/03/2023) với tiền cho thuê cố định hàng kỳ:

	<u>Năm 2022 VND</u>	<u>Năm 2021 VND</u>
Doanh thu cho thuê mặt bằng ghi nhận trong năm	391.737.500	356.125.000

***Nhóm Công ty là bên đi thuê***

Nhóm Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Thị trấn Plei Kần, Huyện Ngọc Hồi, Tỉnh Kon Tum theo Quyết định cho thuê đất số 1401/QĐ-UBND ngày 16/11/2016, thời hạn thuê từ tháng 12/2016 đến tháng 11/2066 và được miễn tiền thuê đất theo Quyết định số 6848/QĐ-CT ngày 14/12/2016.

**10. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có các sự kiện quan trọng nào khác xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đến ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG VÀ CÁC CÔNG TY CON**

Địa chỉ: 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

**11. CÁC THÔNG TIN THUYẾT MINH KHÁC**

Ngày 22/10/2022, Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng đã có công văn số 22/CV-NDX về việc giải trình các thông tin liên quan đến ông Bùi Lê Duy – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty. Công văn nêu rõ: “Việc Cơ quan Công an Thành phố Đà Nẵng khởi tố Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Bùi Lê Duy “vi phạm quy định về quản lý tài sản gây thất thoát lãng phí” liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2008 (trước khi cổ phần hoá) tại Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Ông Bùi Lê Duy đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra để làm rõ vụ việc nên vẫn chưa có kết luận cụ thể. Sự việc trên không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty”.

Theo nghị quyết 05/2022/NQ.HĐQT-NDX ngày 25/10/2022, Hội đồng quản trị Công ty thống nhất miễn nhiệm chức vụ Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc của ông Bùi Lê Duy kể từ ngày 25/10/2022.



**Lương Thanh Viên**  
**Tổng Giám đốc**

Thành phố Đà Nẵng, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**Lê Thị Anh Trúc**  
**Quyền Kế toán trưởng**

**Lê Thị Anh Trúc**  
**Người lập**





**CÔNG TY CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 06 /CV-NDX

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

“V/v: Giải trình thay đổi LNST của BCTC hợp nhất sau kiểm toán năm 2022 so với năm 2021”

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Mã chứng khoán: NDX
- Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236.3631 157 Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
- Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính năm 2022 gồm: BCĐKT hợp nhất, BCKQKD hợp nhất, BCLCTT hợp nhất, Thuyết minh BCTC hợp nhất.
  - Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:

*ĐVT: đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	121,292,796,795	178,467,522,917	47.14%
2	Lợi nhuận trước thuế	5,818,262,087	11,993,001,729	106.13%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	4,576,734,053	9,145,280,855	99.82%

**Giải trình:**

Kết quả Năm 2022, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 178.467 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 9.14 tỷ. So với năm trước Lợi nhuận sau thuế tăng do sau dịch hoạt động xây lắp, kinh doanh bê tông thương phẩm hiệu quả.

- Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT-NDX.



**Hồ Thị Trà Hương**

**CÔNG TY CP XÂY LẬP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 07 /CV-NDX

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

“V/v: Giải trình chênh lệch BCTC hợp nhất  
trước và sau kiểm toán năm 2022”

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Mã chứng khoán: NDX
- Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236.3631 157
- Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
- Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính công ty Năm 2022 gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, Thuyết minh BCTC.
  - Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch LNST trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên:  
DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022 (Trước kiểm toán)	Năm 2022 (Sau kiểm toán)	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	201,551,089,254	178,467,522,917	-11.45%
2	Lợi nhuận trước thuế	13,340,510,964	11,993,001,729	-10.10%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10,247,306,971	9,145,280,855	-10.75%

**Giải trình:**

Lợi nhuận sau thuế TNDN trước kiểm toán giảm so với sau kiểm toán trong cùng năm 2022 nguyên nhân chính là do điều chỉnh trích lập bổ sung dự phòng đầu tư của công ty mẹ vào công ty con và dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình xây lắp của công ty mẹ.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT-NDX.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Hồ Thị Trà Hương**



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Số: 09../CV-NDX

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

“V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Trong BCTC hợp nhất đã được soát xét năm 2022”

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao Dịch chứng khoán Hà Nội**

Tên công ty: Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng

Mã chứng khoán: NDX

Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: 0236.3631 157

Fax: 0236.3613 797

Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương Chức vụ: Thư ký

Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng xin giải trình nội dung tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ ghi nhận trên BCTC hợp nhất đã được soát xét năm 2022 của Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM như sau:

1. Về Số dư khoản nợ phải thu khác về ứng vốn thi công công trình cho Ban chỉ huy công trình 2 tại thời điểm 31/12/2022 là 9.174.759.477 VND, khoản nợ phải trả giá trị công trình cho Ban chỉ huy công trình 2 tại thời điểm 31/12/2022 là 1.812.982.688 VND chưa được đối chiếu xác nhận. Nguyên nhân là do: Ban chỉ huy 2 do ông Bùi Lê Duy – cựu TV HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc công ty đảm nhiệm chức vụ trưởng ban chỉ huy.

Ngày 21/10/2022, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Thành Phố Đà Nẵng đã ra quyết định khởi tố, bắt tạm giam ông Bùi Lê Duy về tội vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát lãng phí liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2008 (trước khi cổ phần hoá) tại Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Ông Bùi Lê Duy đang phối hợp cùng Cơ quan điều tra để làm rõ vụ việc nên vẫn chưa có kết luận cụ thể.

Theo đó, hiện Công ty chúng tôi không thể xác nhận được các số dư công nợ có liên quan đến Ban chỉ huy 2 do ông Bùi Lê Duy làm trưởng BCH nêu trên.

2. Về việc chưa tiếp cận hồ sơ gốc về quyền sử dụng đất không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Hiện tại, bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản không thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng là tài sản của Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới được lưu trữ ở trong kho tài liệu ở văn phòng của Công ty tại 38 Nguyễn Chí Thanh - cùng khu vực lưu trữ tài liệu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đà Nẵng. Khu vực lưu trữ tài liệu này đang bị niêm phong phục vụ điều tra theo quyết định của Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an Thành phố Đà Nẵng liên quan đến vụ án của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Đà



Năng. Việc không tiếp cận được hồ sơ gốc là do khách quan, không liên quan đến vụ án vì kho sử dụng chung bị niêm phong

Trên đây là toàn bộ ý kiến giải trình của Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng để làm rõ các vấn đề dẫn đến ý kiến ngoại trừ của Đơn vị kiểm toán trên Báo cáo tài chính soát xét năm 2022 của Công ty.

Kính mong Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét chấp nhận.

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VT-NDX

**NGƯỜI THỰC HIỆN  
CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Hồ Thị Trà Hương**

