

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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

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 RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	9 – 39

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

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 riêng đính kèm đã được kiểm toán của 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 Thuỷ	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 Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

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

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 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 của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của 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 Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập báo cáo tài chính riêng.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng 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: [www.ecovis.com/vietnam/audit](http://www.ecovis.com/vietnam/audit)).

#### CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ vấn đề được nêu trong báo cáo kiểm toán kèm theo, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

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: 139/2023/BCKT-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 riêng**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25/03/2023 từ trang 5 đến trang 39 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 riêng 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 riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

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

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

Như đã trình bày tại điểm (\*) thuyết minh số 4.5 và 4.15 của Bản thuyết minh báo cáo tài chính, 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. Bảng 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 mục này hay các khoản mục khác được trình bày trên báo cáo tài chính riêng hay không.

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

### ***Ý kiến kiểm toán ngoại trừ***

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

### ***Vấn đề khác***

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 đối với báo cáo tài chính riêng này tại Báo cáo kiểm toán số A0621063-R/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 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, báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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**

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

**Mẫu số B 01 – DN**

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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>142.649.356.955</b>	<b>128.285.747.414</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>4.803.302.531</b>	<b>5.451.032.087</b>
1. Tiền	111	4.1	4.803.302.531	5.451.032.087
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>4.2</b>	<b>1.333.300</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)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>127.564.973.641</b>	<b>95.392.721.477</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.3	68.951.269.680	36.903.196.561
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.4	-	131.411.076
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.5	60.747.085.487	58.358.113.840
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.6	(2.133.381.526)	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.7</b>	<b>9.187.956.073</b>	<b>9.511.834.578</b>
1. Hàng tồn kho	141		10.326.394.340	9.511.834.578
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>1.091.791.410</b>	<b>816.479.272</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.11	894.546.435	672.409.184
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		124.064.414	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.16	73.180.561	144.070.088
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>39.533.316.243</b>	<b>41.710.004.192</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>19.563.965.181</b>	<b>23.527.146.249</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	14.284.337.152	18.247.518.220
Nguyên giá	222		62.375.230.491	62.636.725.729
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.090.893.339)	(44.389.207.509)
2. Tài sản cố định vô hình	227	4.9	5.279.628.029	5.279.628.029
Nguyên giá	228		5.317.449.029	5.317.449.029
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(37.821.000)	(37.821.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>4.10</b>	<b>1.204.525.299</b>	<b>1.206.165.183</b>
1. Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
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>4.2</b>	<b>18.153.472.866</b>	<b>16.616.294.862</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		23.057.000.000	20.880.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.903.527.134)	(4.263.705.138)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>611.352.897</b>	<b>360.397.898</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.11	611.352.897	360.397.898
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>182.182.673.198</b>	<b>169.995.751.606</b>

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

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

**Mẫu số B 01 – DN**

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>62.147.267.744</b>	<b>55.074.760.842</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>62.147.267.744</b>	<b>55.074.760.842</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.12	14.683.834.719	11.085.895.445
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.13	3.067.822.188	696.033.824
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.16	1.731.637.436	1.074.918.411
4. Phải trả người lao động	314		612.868.450	500.318.820
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.14	83.187.500	75.625.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.15	36.435.966.388	34.637.304.982
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.17	3.950.000.000	4.950.000.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.581.951.063	2.054.664.360
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>120.035.405.454</b>	<b>114.920.990.764</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>4.18</b>	<b>120.035.405.454</b>	<b>114.920.990.764</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		26.064.388.489	20.949.973.799
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		16.406.736.446	14.714.600.140
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.657.652.043	6.235.373.659
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>182.182.673.198</b>	<b>169.995.751.606</b>



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Anh Trúc  
Quyền Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thuý Trang  
Người lập



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

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

**Mẫu số B 02 – DN**

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

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

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	175.658.836.889	117.578.406.752
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		175.658.836.889	117.578.406.752
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	158.855.002.104	110.946.953.717
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.803.834.785	6.631.453.035
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	5.528.918.921	10.592.389.154
7. Chi phí tài chính	22	5.4	2.911.598.359	7.417.205.846
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	23		98.801.261	689.394.769
8. Chi phí bán hàng	25	5.5	1.776.392.855	1.026.046.908
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.6	4.224.369.897	2.063.752.722
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.420.392.595	6.716.836.713
11. Thu nhập khác	31	5.7	101.851.852	606.138.183
12. Chi phí khác	32	5.8	1.174.353.131	33.935.819
13. Lợi nhuận khác	40		(1.072.501.279)	572.202.364
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.347.891.316	7.289.039.077
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.10	2.690.239.273	1.053.665.418
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.657.652.043	6.235.373.659



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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2023

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

**Đỗ Thị Thuỳ Trang**  
**Người lập**

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

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

**Mẫu số B 03 - DN**

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp trực 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>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		169.292.008.907	239.804.792.606
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá dịch vụ	02		(155.990.621.139)	(252.947.853.241)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.407.043.664)	(5.560.381.041)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(98.801.261)	(675.275.457)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(814.531.749)	(1.689.110.761)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		40.340.784.332	29.703.311.924
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.643.729.655)	(34.295.436.482)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>2.678.065.771</b>	<b>(25.659.952.452)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		101.851.852	640.000.000
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(3.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	28.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.177.000.000)	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.097.875.287	3.560.648.440
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2.022.727.139</b>	<b>29.200.648.440</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	3.950.000.000	11.933.303.512
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.950.000.000)	(9.662.000.000)
3. 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>(5.348.522.466)</b>	<b>(5.395.922.108)</b>
<b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM</b>				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.451.032.087	7.306.258.207
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM</b>			<b>4.803.302.531</b>	<b>5.451.032.087</b>



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2023

Lê Thị Anh Trúc  
Quyền Kế toán trưởng

Đỗ Thị Thuý Trang  
Người lập

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

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

Mẫu số B 09 – DN

(Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính)

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 86 (31 tháng 12 năm 2021 là: 75).

#### 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 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 điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- 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

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 (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 đầu.

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

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

#### 1.5. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có hai công ty con như sau:

Tên	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	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%	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%	92,00%

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

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

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Báo cáo tài chính riêng này được lập riêng cho Công ty và không bao gồm báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

### 2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của 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.

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

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

**3.1. Các ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính 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.

**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.

***Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác***

***Đầu tư vào công ty con***

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư vào công ty con khi Công ty có quyền kiểm soát các chính sách và hoạt động, thường thể hiện qua việc nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết.

Các khoản đầu tư vào công ty con được phản ánh theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí của các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức, lợi nhuận được chia cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận.

***Phương pháp lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính***

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**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.

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

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng, 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.

**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.

***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, 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.

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.

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

***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 – 30 năm
▪ Máy móc thiết bị	06 – 12 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	08 – 15 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.

***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. Cho thuê tài sản**

***Cho thuê hoạt động***

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

**3.9. 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, 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.

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

***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 kỳ.

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.

**3.10. 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.



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

**3.11. 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.

**3.12. 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 khi phát sinh.

**3.13. 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.

**3.14. 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.

***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 Công ty.

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

***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 Công ty và theo các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.15. 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.

***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 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 3.16 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 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 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.

**3.16. 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 kỳ kế toán theo tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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.

**3.17. 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 (đối với doanh nghiệp 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.

**3.18. 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, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

**3.19. 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).

**3.20. 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%.

***Thuế giá trị gia tăng***

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

- Xây lắp: 10%;
- Bán bê tông thương phẩm, đá xây dựng: 10%;
- Các dịch vụ khác: áp dụng theo thuế suất hiện hành.

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.

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

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 (TIẾP THEO)

#### *Các loại thuế khác*

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

Các báo cáo thuế của 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 có thể bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

#### **3.21. Báo cáo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của 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.

#### **3.22. 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 Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của 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**

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

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Tiền mặt	357.961.229	97.580.345
Tiền gửi không kỳ hạn	4.445.341.302	5.353.451.742
<b>Cộng</b>	<b>4.803.302.531</b>	<b>5.451.032.087</b>

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

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 (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>

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.

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

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2022		Tại ngày 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
		Dự phòng		Dự phòng
				VND
Đầu tư vào công ty con:				
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi (*)	20.527.000.000	(4.655.121.446)	18.350.000.000	(4.023.771.447)
Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới (*)	2.530.000.000	(248.405.688)	2.530.000.000	(239.933.691)
<b>Cộng</b>	<b>23.057.000.000</b>	<b>(4.903.527.134)</b>	<b>20.880.000.000</b>	<b>(4.263.705.138)</b>

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và 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 các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Tình hình hoạt động của các công ty con trong kỳ:

Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi  
 Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty con trong năm được trình bày tại Mục 8.

**Năm 2022****Năm 2021**

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

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 (TIẾP THEO)****4.3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	<b>Tại ngày 31/12/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
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	16.657.974.933	13.681.877.520
<b>Cộng</b>	<b>68.951.269.680</b>	<b>36.903.196.561</b>
Trong đó: phải thu khách hàng là bên liên quan		
- Xem thêm mục 8	9.444.688.450	9.444.688.450

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

	<b>Tại ngày 31/12/2022 VND</b>	<b>Tại ngày 01/01/2022 VND</b>
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**

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 (TIẾP THEO)****4.5. Phải thu ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	24.908.696	-	35.145.251	-
Phải thu khác	60.722.176.791	218.363.370	58.322.968.589	-
+ Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới	-	-	19.290.000.000	-
+ 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>60.747.085.487</b>	<b>218.363.370</b>	<b>58.358.113.840</b>	<b>-</b>
Trong đó: Phải thu khác các bên liên quan – xem thêm mục 8	-	-	19.290.000.000	-

(\*) 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 VND		Tại ngày 01/01/2022 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	2.280.900.226	147.518.700	2.440.900.226	2.440.900.226
<b>Cộng</b>	<b>2.280.900.226</b>	<b>147.518.700</b>	<b>2.440.900.226</b>	<b>2.440.900.226</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp.



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

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 (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
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	1.485.911.856	91.418.700	Từ 2 - 3 năm và trên 3 năm	1.645.911.856	1.645.911.856	Từ 1 - 2 năm và từ 2 - 3 năm
<b>Cộng</b>	<b>2.280.900.226</b>	<b>147.518.700</b>		<b>2.440.900.226</b>	<b>2.440.900.226</b>	

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

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 (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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.125.033.617	(1.138.438.267)	8.539.548.024	-
Thành phẩm	200.058.404	-	261.316.152	-
<b>Cộng</b>	<b>10.326.394.340</b>	<b>(1.138.438.267)</b>	<b>9.511.834.578</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. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2022	3.779.352.822	16.078.204.660	42.779.168.247	62.636.725.729
Thanh lý, nhượng bán	-	(261.495.238)	-	(261.495.238)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>3.779.352.822</b>	<b>15.816.709.422</b>	<b>42.779.168.247</b>	<b>62.375.230.491</b>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2022	2.601.625.175	12.097.240.291	29.690.342.043	44.389.207.509
Khấu hao trong năm	178.026.048	951.073.196	2.834.081.824	3.963.181.068
Thanh lý, nhượng bán	-	(261.495.238)	-	(261.495.238)
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>2.779.651.223</b>	<b>12.786.818.249</b>	<b>32.524.423.867</b>	<b>48.090.893.339</b>
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2022	1.177.727.647	3.980.964.369	13.088.826.204	18.247.518.220
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>999.701.599</b>	<b>3.029.891.173</b>	<b>10.254.744.380</b>	<b>14.284.337.152</b>

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo cho các khoản vay là 9.768.652.416 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**

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 (TIẾP THEO)****4.9. 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	37.821.000	5.317.449.029
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>5.279.628.029</b>	<b>37.821.000</b>	<b>5.317.449.029</b>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 01/01/2022	-	37.821.000	37.821.000
<b>Tại ngày 31/12/2022</b>	<b>-</b>	<b>37.821.000</b>	<b>37.821.000</b>
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 01/01/2022	5.279.628.029	-	5.279.628.029
<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 37.821.000 VND.

**4.10. 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	1.199.468.955	-	-	1.199.468.955
Nhà	83.868.363	-	-	83.868.363
<b>Cộng</b>	<b>1.283.337.318</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.283.337.318</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	1.199.468.955	-	-	1.199.468.955
Nhà	5.056.344	-	-	6.696.228
<b>Cộng</b>	<b>1.204.525.299</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.206.165.183</b>

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

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 (TIẾP THEO)**

Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hoà Thuận Đông, quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng đang được Công ty cho thuê.

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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng 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.

**4.11. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	5.451.699	40.404.044
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>894.546.435</b>	<b>672.409.184</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	-	226.291.398
Chi phí sửa chữa	558.018.595	134.106.500
Các khoản khác	53.334.302	-
<b>Cộng</b>	<b>611.352.897</b>	<b>360.397.898</b>

**4.12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2022 VND		Tại ngày 01/01/2022 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	4.218.113.641	4.218.113.641	2.506.003.593	2.506.003.593
<b>Cộng</b>	<b>14.683.834.719</b>	<b>14.683.834.719</b>	<b>11.085.895.445</b>	<b>11.085.895.445</b>

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

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 (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 Hàn 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	41.599.001	1.193.354
<b>Cộng</b>	<b>3.067.822.188</b>	<b>696.033.824</b>

**4.14. 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>

**4.15. Phải trả ngắn hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2022 VND	Tại ngày 01/01/2022 VND
Kinh phí công đoàn	453.605.012	407.872.512
Cổ tức phải trả	52.703.984	86.825.800
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
Các khoản phải trả khác	120.930.015	565.724.791
<b>Cộng</b>	<b>36.435.966.388</b>	<b>34.637.304.982</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**

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 (TIẾP THEO)****4.16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	Tại ngày 31/12/2022		Trong năm		Tại ngày 01/01/2022	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp/khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	29.799.933	-	14.324.450.440	15.429.168.784	-	1.074.918.411
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.731.637.436	2.690.239.273	814.531.749	144.070.088	-
Thuế thu nhập cá nhân	43.380.628	-	170.277.103	213.657.731	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	33.118.323	33.118.323	-	-
Các loại thuế, phí khác	-	-	32.280.212	32.280.212	-	-
<b>Cộng</b>	<b>73.180.561</b>	<b>1.731.637.436</b>	<b>17.250.365.351</b>	<b>16.522.756.799</b>	<b>144.070.088</b>	<b>1.074.918.411</b>

**4.17. Vay và nợ thuế 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
Ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.950.000.000</b>	<b>3.950.000.000</b>	<b>3.950.000.000</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>4.950.000.000</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 từng lần nhận nợ.

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

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 (TIẾP THEO)****4.18. Vốn chủ sở hữu****4.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu			LN sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
			Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND			
Tại ngày 01/01/2021	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	22.825.515.740	116.796.532.705	
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	6.235.373.659	6.235.373.659	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(440.870.000)	(440.870.000)	
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(7.670.045.600)	(7.670.045.600)	
Tại ngày 01/01/2022	99.875.570.000	250.000.000	(7.426.893.655)	1.272.340.620	20.949.973.799	114.920.990.764	
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	9.657.652.043	9.657.652.043	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(228.836.703)	(228.836.703)	
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(4.314.400.650)	(4.314.400.650)	
<b>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>26.064.388.489</b>	<b>120.035.405.454</b>	

(\*) 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**

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 (TIẾP THEO)****4.18.2. 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>

**4.18.3. 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 kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
<b>Vốn góp cuối năm</b>	<b>99.875.570.000</b>	<b>99.875.570.000</b>

**4.18.4. 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
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.987.557</i>	<i>9.987.557</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	400.000	400.000
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>400.000</i>	<i>400.000</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.587.557	9.587.557
<i>Bao gồm: Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>9.587.557</i>	<i>9.587.557</i>
<i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

**4.18.5. Cổ tức**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX 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-NDX, Hội đồng quản trị 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**

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 (TIẾP THEO)****4.19. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>Quỹ đầu tư phát triển VND</b>
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>

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
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	419.725.787	456.532.760
	<b>175.658.836.889</b>	<b>117.578.406.752</b>
Trong đó, doanh thu với bên liên quan - xem thêm mục 8	-	109.090.909

**5.2. Giá vốn hàng bán**

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
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 đã cung cấp	375.620.082	203.995.962
Trích dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.138.438.267	-
<b>Cộng</b>	<b>158.855.002.104</b>	<b>110.946.953.717</b>

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

	<b>Năm 2022 VND</b>	<b>Năm 2021 VND</b>
Lãi tiền gửi, lãi sử dụng vốn các đội	4.077.875.287	3.217.334.468
Cổ tức, lợi nhuận được chia	20.000.000	272.640.000
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.431.043.634	7.102.414.686
<b>Cộng</b>	<b>5.528.918.921</b>	<b>10.592.389.154</b>

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

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 (TIẾP THEO)****5.4. Chi phí tài chính**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	98.801.261	689.394.769
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	4.626.284.595	3.596.021.809
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	639.821.996	674.037.968
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	2.022.442
<b>Cộng</b>	<b>2.911.598.359</b>	<b>7.417.205.846</b>

**5.5. Chi phí bán hàng**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nhân viên quản lý	1.066.482.000	893.310.054
Chi phí khấu hao TSCĐ	100.508.296	100.508.294
Thuế, phí và lệ phí	36.118.323	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	211.396.322	573.159.231
Chi phí bằng tiền khác	676.483.430	778.421.743
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	2.133.381.526	(284.646.600)
<b>Cộng</b>	<b>4.224.369.897</b>	<b>2.063.752.722</b>

**5.7. Thu nhập khác**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>101.851.852</b>	<b>606.138.183</b>

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

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 (TIẾP THEO)****5.8. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thanh lý vật tư công trình	-	24.320.000
Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	29.280.212	9.615.819
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	3.035.043	-
<b>Cộng</b>	<b>1.174.353.131</b>	<b>33.935.819</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.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	137.758.492.912	35.528.459.300
Chi phí nhân công	16.467.773.637	8.312.617.161
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.964.820.952	3.966.730.610
Chi phí dịch vụ mua ngoài	646.111.450	818.772.952
Chi phí khác bằng tiền	3.207.703.789	58.789.476.998
<b>Cộng</b>	<b>162.044.902.740</b>	<b>107.416.057.021</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.347.891.316	7.289.039.077
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	1.392.269.567	509.782.483
- Chi phí không được trừ	1.320.269.567	406.782.483
- Thù lao HĐQT không tham gia điều hành	72.000.000	103.000.000
Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm	(916.548.400)	(272.640.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(20.000.000)	(272.640.000)
- Phần thu nhập đã tính thuế bổ sung các năm trước	(896.548.400)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	12.823.612.483	7.526.181.560
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh	2.564.722.497	1.505.236.312
Trừ: Thuế TNDN được miễn giảm theo Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021	-	(451.570.894)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>2.690.239.273</b>	<b>1.053.665.418</b>
<b>Trong đó</b>		
- Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.564.722.497	1.053.665.418
- 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**

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 (TIẾP THEO)**

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	3.950.000.000	11.933.303.512
<b>Cộng</b>	<b>3.950.000.000</b>	<b>11.933.303.512</b>

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

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.950.000.000	9.662.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.950.000.000</b>	<b>9.662.000.000</b>

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

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 (TIẾP THEO)

#### 7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, 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	419.725.787	456.532.760	175.658.836.889	117.578.406.752
<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>419.725.787</b>	<b>456.532.760</b>	<b>175.658.836.889</b>	<b>117.578.406.752</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	375.620.082	203.995.962	158.855.002.104	110.946.953.717
Chi phí bán hàng							1.776.392.855	1.026.046.908
Chi phí QLDN							4.224.369.897	2.063.752.722
<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>375.620.082</b>	<b>203.995.962</b>	<b>164.855.764.856</b>	<b>114.036.753.347</b>
<b>Kết quả HKKD</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>44.105.705</b>	<b>252.536.798</b>	<b>10.803.072.033</b>	<b>3.541.653.405</b>
Doanh thu hoạt động tài chính							5.528.918.921	10.592.389.154
Chi phí tài chính							2.911.598.359	7.417.205.846
Thu nhập thuần khác							(1.072.501.279)	572.202.364
<b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b>							<b>12.347.891.316</b>	<b>7.289.039.077</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành							2.690.239.273	1.053.665.418
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>							<b>9.657.652.043</b>	<b>6.235.373.659</b>

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

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 (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
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản của bộ phận	17.320.390.236	22.922.662.390	133.592.165.438	77.634.106.783	1.204.525.299	1.206.165.183	152.117.080.973	101.762.934.356
Tài sản không phân bổ							30.065.592.225	68.232.817.250
<b>Tổng tài sản</b>							<b>182.182.673.198</b>	<b>169.995.751.606</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
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nợ phải trả của bộ phận	14.555.078.234	9.955.623.647	38.899.381.002	34.634.196.884	83.876.501	76.610.354	53.538.335.737	44.666.430.885
Nợ phải trả không phân bổ							8.608.932.007	10.408.329.957
<b>Tổng nợ phải trả</b>							<b>62.147.267.744</b>	<b>55.074.760.842</b>

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của 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**

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 (TIẾP THEO)****8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan**

1. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới
4. HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

- Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Nhân sự quản lý chủ chốt

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, 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</b> – Xem thêm mục 4.3	<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 thu ngắn hạn khác Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	-	19.290.000.000
<b>Cộng</b> – Xem thêm mục 4.5	<b>-</b>	<b>19.290.000.000</b>

Trong năm, 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	-	109.090.909
<b>Cộng</b> – Xem thêm mục 5.1	<b>-</b>	<b>109.090.909</b>

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Góp vốn Công ty Cổ phần cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	2.177.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.177.000.000</b>	<b>-</b>

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

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 (TIẾP THEO)**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thu hồi tiền góp vốn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	19.290.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.290.000.000</b>	<b>-</b>

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

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
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>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>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 Thủy	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:

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
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**

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:

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

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

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



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

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 (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 25 tháng 03 năm 2023

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

**Đỗ Thị Thuỳ Trang**  
**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: 04 /CV-NDX

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

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

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDX
3. Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3631 157
5. Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
6. Nội dung thông tin công bố:
  - 6.1 Báo cáo tài chính công ty Năm 2022 gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, Thuyết minh BCTC.
  - 6.2 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	117,578,406,752	175,658,836,889	49.40%
2	Lợi nhuận trước thuế	7,289,039,077	12,347,891,316	69.40%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	5,080,852,243	9,657,652,043	90.08%

**Giải trình:**

Kết quả Năm 2022, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 175.65 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 9.65 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.

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 CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

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

Số 05 /CV-NDX

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

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

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

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

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022 (Trước kiểm toán)	Năm 2022 (Sau kiểm toán)	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	198,742,403,226	175,658,836,889	-11.61%
2	Lợi nhuận trước thuế	13,667,667,389	12,347,891,316	-9.66%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	10,713,472,902	9,657,652,043	-9.86%

**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 vào công ty con và dự phòng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình xây lắp.

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: 08../CV-NDX

“V/v: Giải trình ý kiến kiểm toán ngoại trừ  
Trong BCTC riêng đã được soát xét năm 2022”

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Đà Nẵng, ngày 01 tháng 04 năm 2023

**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

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 về 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 ghi nhận trên BCTC đã được soát xét năm 2022 của Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM như sau:

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.

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**

