

**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 03 năm 2023

**MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b> |
|---|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 1 – 2        |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN  |              |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                 | 3 – 4        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 5            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất           | 6            |
| Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất    | 7 – 39       |

## **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 03 năm 2023.

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     |
| Ông Lương Thanh Viên        | Thành viên     |

### **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 Ông Văn Hùng     | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Phạm Trường Châu | Phó Tổng Giám đốc |

### **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.

**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.

**CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính hợp nhất 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 03 năm 2023, 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 27 tháng 04 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | TM          | Tại ngày 31/03/2023    | Tại ngày 01/01/2023    |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>170,757,297,018</b> | <b>147,457,975,696</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4.1</b>  | <b>1,694,976,565</b>   | <b>5,253,547,296</b>   |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 1,694,976,565          | 5,253,547,296          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>4.2</b>  | <b>301,440,500</b>     | <b>301,333,300</b>     |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 2,773,411              | 2,773,411              |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        |             | (1,332,911)            | (1,440,111)            |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        |             | 300,000,000            | 300,000,000            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>157,325,171,298</b> | <b>127,753,830,557</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 4.3         | 68,372,252,463         | 70,029,627,737         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 4.4         | -                      | -                      |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 4.5         | 91,973,890,687         | 60,752,436,172         |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 4.6         | (3,020,971,852)        | (3,028,233,352)        |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>4.7</b>  | <b>7,087,541,225</b>   | <b>9,539,844,605</b>   |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 8,225,979,492          | 10,678,282,872         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (1,138,438,267)        | (1,138,438,267)        |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>4,348,167,430</b>   | <b>4,609,419,938</b>   |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 4.8         | 697,237,605            | 915,995,085            |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 152        |             | 3,569,231,755          | 3,624,533,058          |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 4.14        | 81,698,070             | 68,891,795             |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>200</b> |             | <b>82,252,606,336</b>  | <b>83,487,465,731</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>53,969,043,960</b>  | <b>55,168,324,487</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | 4.9         | 48,689,415,931         | 49,888,696,458         |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 101,768,582,635        | 101,768,582,635        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (53,079,166,704)       | (51,879,886,177)       |
| 2. Tài sản cố định vô hình                   | 227        | 4.10        | 5,279,628,029          | 5,279,628,029          |
| Nguyên giá                                   | 228        |             | 5,355,270,029          | 5,355,270,029          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (75,642,000)           | (75,642,000)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>4.11</b> | <b>27,559,307,328</b>  | <b>27,559,717,299</b>  |
| 1. Nguyên giá                                | 231        |             | 27,638,529,318         | 27,638,529,318         |
| 2. Giá trị hao mòn lũy kế                    | 232        |             | (79,221,990)           | (78,812,019)           |
| <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>724,255,048</b>     | <b>759,423,945</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | 4.8         | 724,255,048            | 759,423,945            |
| 2. Tài sản dài hạn khác                      | 268        |             | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>253,009,903,354</b> | <b>230,945,441,427</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 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                    | Mã số      | TM          | Tại ngày 31/03/2023    | Tại ngày 01/01/2023    |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> |             | <b>122,208,213,212</b> | <b>102,047,973,930</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        | <b>310</b> |             | <b>110,419,211,932</b> | <b>89,474,310,502</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 311        | 4.12        | 12,619,288,826         | 14,696,594,719         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 312        | 4.13        | 2,222,210,837          | 3,171,246,292          |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 313        | 4.14        | 276,560,604            | 1,751,449,485          |
| 4. Phải trả người lao động                   | 314        |             | 579,237,550            | 649,921,450            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 315        | 4.15        | 213,447,502            | 217,894,580            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn         | 318        | 4.16        | -                      | 83,187,500             |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                    | 319        | 4.18        | 66,495,709,851         | 41,157,487,524         |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 320        | 4.19        | 26,931,125,310         | 26,150,000,000         |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                 | 322        |             | 1,081,631,452          | 1,596,528,952          |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                        | <b>330</b> |             | <b>11,789,001,280</b>  | <b>12,573,663,428</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn khác                     | 337        | 4.18        | -                      | -                      |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn          | 338        | 4.19        | 10,792,958,001         | 11,592,958,001         |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả           | 341        | 4.17        | 996,043,279            | 980,705,427            |
| <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     | <b>400</b> |             | <b>130,801,690,142</b> | <b>128,897,467,497</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | <b>410</b> | <b>4.20</b> | <b>130,801,690,142</b> | <b>128,897,467,497</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        |             | 27,057,730,722         | 25,083,683,062         |
| LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 25,083,683,062         | 15,553,995,419         |
| LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 1,974,047,660          | 9,529,687,643          |
| 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát           | 429        |             | 9,772,942,455          | 9,842,767,470          |
| <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>253,009,903,354</b> | <b>230,945,441,427</b> |



**Lương Thanh Viên**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 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 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM     | Quý I Năm 2023 | Quý I Năm 2022  | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1 (Năm 2023) | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý 1 (Năm 2022) |
|--|-------|--------|----------------|-----------------|--|--|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 5.1    | 39,829,254,336 | 16,113,594,976  | 39,829,254,336                                 | 16,113,594,976                                 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |        |                | -               | -  | -  |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |        | 39,829,254,336 | 16,113,594,976  | 39,829,254,336                                 | 16,113,594,976                                 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | 5.2    | 37,543,013,297 | 14,766,104,353  | 37,543,013,297                                 | 14,766,104,353                                 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 20    |        | 2,286,241,039  | 1,347,490,623   | 2,286,241,039                                  | 1,347,490,623                                  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | 5.3    | 1,474,842,746  | 2,156,082,092   | 1,474,842,746                                  | 2,156,082,092                                  |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính                     | 22    | 5.4    | 449,938,304    | (1,344,341,395) | 449,938,304                                    | (1,344,341,395)                                |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    |        | 369,767,930    | 419,113,340     | 369,767,930                                    | 419,113,340                                    |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết         | 24    |        |                | -               | -  | -  |
| 9. Chi phí bán hàng                                | 25    | 5.5    | 242,190,650    | 279,910,590     | 242,190,650                                    | 279,910,590                                    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    | 5.6    | 631,953,202    | 761,568,963     | 631,953,202                                    | 761,568,963                                    |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |        | 2,437,001,629  | 3,806,434,557   | 2,437,001,629                                  | 3,806,434,557                                  |
| 12. Thu nhập khác                                  | 31    | 5.7    | 12,644,056     | 119,863,179     | 12,644,056                                     | 119,863,179                                    |
| 13. Chi phí khác                                   | 32    | 5.8    | 9,387,195      | 11,703,485      | 9,387,195                                      | 11,703,485                                     |
| 14. Lợi nhuận khác                                 | 40    |        | 3,256,861      | 108,159,694     | 3,256,861                                      | 108,159,694                                    |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |        | 2,440,258,490  | 3,914,594,251   | 2,440,258,490                                  | 3,914,594,251                                  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 51    | 5.10   | 520,697,993    | 835,847,461     | 520,697,993                                    | 835,847,461                                    |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | 52    | 5.11   | 15,337,852     | 36,407,934      | 15,337,852                                     | 36,407,934                                     |
| 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | 60    |        | 1,904,222,645  | 3,042,338,856   | 1,904,222,645                                  | 3,042,338,856                                  |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              | 61    |        | 1,974,047,660  | 3,151,872,063   | 1,974,047,660                                  | 3,151,872,063                                  |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |        | (69,825,015)   | (109,533,207)   | (69,825,015)                                   | (109,533,207)                                  |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 4.20.6 | 206            | 329             | 206  | 329  |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | 4.20.7 | 206            | 329             | 206  | 329  |



Lương Thanh Viên  
Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2023

Lê Thị Anh Trúc  
Quyền Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc  
Người lập

Các thuyết minh đính kèm là một bộ phận không tách rời của báo cáo tài chính hợp nhất

**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 31/03/2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | TM  | Kỳ này                 | Kỳ trước               |
|--|-------|-----|------------------------|------------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |       |     |                        |                        |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01    |     | 2,440,258,490          | 3,914,594,251          |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản  |       |     |                        |                        |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |     | 1,199,690,498          | 1,202,714,115          |
| Các khoản dự phòng   | 03    |     | (7,368,700)            | (492,200,706)          |
| Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05    |     | (1,473,617,311)        | (2,156,082,092)        |
| Chi phí lãi vay  | 06    |     | 369,767,930            | 419,113,340            |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động                         | 08    |     | 2,528,730,907          | 2,888,138,908          |
| Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09    |     | (27,793,268,436)       | 24,909,174,888         |
| Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10    |     | 2,452,303,380          | 75,271,465             |
| Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |     | 20,438,494,997         | (29,558,623,042)       |
| Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12    |     | 253,926,377            | (162,971,828)          |
| Tăng giảm chứng khoán kinh doanh   | 13    |     | -                      | 5,610,105,406          |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14    |     | (374,215,008)          | (422,626,591)          |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |     | (2,004,388,069)        | (2,004,388,069)        |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |     | (514,897,500)          | 199,737,940            |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh  | 20    |     | <b>(5,013,313,352)</b> | <b>1,533,819,077</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    |     | -                      | 110,000,000            |
| 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia   | 27    |     | 1,473,617,311          | 1,432,451,252          |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư  | 30    |     | <b>1,473,617,311</b>   | <b>1,542,451,252</b>   |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |       |     |                        |                        |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33    | 6.1 | 3,281,125,310          | -                      |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34    | 6.2 | (3,300,000,000)        | (4,643,925,000)        |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36    |     | -                      | (1,522,685,315)        |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính   | 40    |     | <b>(18,874,690)</b>    | <b>(6,166,610,315)</b> |
| <b>LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG KỲ</b>   | 50    |     | <b>(3,558,570,731)</b> | <b>(3,090,339,986)</b> |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ  | 60    |     | 5,253,547,296          | 6,865,785,942          |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ  | 61    |     | -                      | -                      |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>  | 70    |     | <b>1,694,976,565</b>   | <b>3,775,445,956</b>   |



Handwritten signatures of the representatives: Lương Thanh Viên, Lê Thị Anh Trúc, and Lê Thị Anh Trúc.

Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

Thành phố Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 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);

**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 đầu;
- 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

| <b>Tên</b>                                | <b>Địa chỉ</b>  | <b>Tỷ lệ quyền biểu quyết</b> | <b>Tỷ lệ lợi ích</b> |
|---|---|-------------------------------|----------------------|
| <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 03 năm 2023.

**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 03 năm 2023 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2023. 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 phân 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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

***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.

***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<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền mặt                        | 374,467,917                   | 439,231,145                   |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1,320,508,648                 | 4,814,316,151                 |
| Các khoản tương đương tiền      | -                             | -                             |
| <b>Cộng</b>                     | <b>1,694,976,565</b>          | <b>5,253,547,296</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 31/03/2023 |                  |                              | Tại ngày 01/01/2023 |                  |                              |
|-------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|---------------------|------------------|------------------------------|
|                         | SL cổ phiếu         | Giá gốc          | Giá trị hợp lý               | SL cổ phiếu         | Giá gốc          | Giá trị hợp lý               |
| Đầu tư cổ phiếu         |                     |                  |                              |                     |                  |                              |
| Cổ phiếu Ngân hàng TMCP |                     |                  |                              |                     |                  |                              |
| Sài Gòn - Hà Nội (SHB)  | 117                 | 2,773,411        | 1,440,500 (1,332,911)        | 117                 | 2,773,411        | 1,333,300 (1,440,111)        |
| <b>Cộng</b>             | <b>117</b>          | <b>2,773,411</b> | <b>1,440,500 (1,332,911)</b> | <b>117</b>          | <b>2,773,411</b> | <b>1,333,300 (1,440,111)</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 sân giao dịch chứng khoán và số lượng cổ phiếu đang nắm giữ.

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                 | 13,489,072,050                | 9,444,688,450                 |
| Công ty CP Sông Đà 9                                     | 99,671,910                    | 99,671,910                    |
| Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt                          | 17,448,208,921                | 16,821,572,311                |
| CN Công ty CP Xây Dựng Số 5<br>- Xí Nghiệp Xây Dựng Số 9 | 23,414,394,719                | 25,927,362,076                |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng TNG                        | 1,286,411,036                 | 1,986,411,036                 |
| Công ty CP VIWASEEN3                                     | 996,678,345                   | 996,678,345                   |
| Công ty CP Xây dựng Xuân Quang                           | 514,983,950                   | 514,983,950                   |
| Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Dacinco                     | 172,805,009                   | 3,710,364,557                 |
| Công ty TNHH Kỹ Nghệ Bình Nguyên                         | 579,941,000                   | 829,941,000                   |
| Công ty TNHH MTV XD TM Thanh Trọng Hiếu                  | 886,710,780                   | 366,165,364                   |
| Trung tâm Phát triển Quỹ đất TP Đà Nẵng                  | 1,730,411,793                 | 1,730,411,793                 |
| Các đối tượng khác                                       | 7,752,962,950                 | 7,601,376,945                 |

|             |                       |                       |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Cộng</b> | <b>68,372,252,463</b> | <b>70,029,627,737</b> |
|-------------|-----------------------|-----------------------|

Trong đó: phải thu khách hàng là các bên liên quan -  
Xem thêm mục 8

|                |               |
|----------------|---------------|
| 13,489,072,050 | 9,444,688,450 |
|----------------|---------------|

**4.4. Phải thu ngắn hạn khác**

|                  | Tại ngày 31/03/2023<br>VND |                    | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                    |
|------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
|                  | Giá trị                    | Dự phòng           | Giá trị                    | Dự phòng           |
| Tạm ứng          | 59,379,284                 | -                  | 35,145,251                 | -                  |
| Phải thu khác    | 91,914,511,403             | 218,363,370        | 60,717,290,921             | 218,363,370        |
| + Ban chỉ huy 2  | 10,348,863,030             | -                  | 9,174,759,477              | -                  |
| + Ban chỉ huy 5  | 81,346,791,935             | -                  | 50,676,660,331             | -                  |
| + Các khoản khác | 218,856,438                | 218,363,370        | 865,871,113                | 218,363,370        |
| <b>Cộng</b>      | <b>91,973,890,687</b>      | <b>218,363,370</b> | <b>60,752,436,172</b>      | <b>218,363,370</b> |

**4.5. Nợ xấu**

|   | Tại ngày 31/03/2023<br>VND |                           | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                           |
|---|----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|
|   | Giá gốc                    | Giá trị<br>có thể thu hồi | Giá gốc                    | Giá trị<br>có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn<br>thanh toán khó có khả năng thu hồi | 3,342,740,156              | 321,768,304               | 3,194,130,498              | 165,897,146               |
|   | <b>3,342,740,156</b>       | <b>321,768,304</b>        | <b>3,194,130,498</b>       | <b>165,897,146</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 31/03/2023

VND

Tại ngày 01/01/2023

VND

|   | Giá gốc              | Giá trị có<br>thẻ thu hồi | Thời gian<br>quá hạn        | Giá gốc              | Giá trị có<br>thẻ thu hồi | Thời gian<br>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<br>UPL và Công ty TNHH cơ sở hạ tầng KHLIARI | 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<br>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<br>Thịnh   | 112,200,000          | 33,660,000                | Từ 2 - 3 năm                | 112,200,000          | 112,200,000               | Từ 6 tháng -<br>1 năm           |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và<br>Thương mại VCON                                  | 125,880,000          | -                         | Trên 3 năm                  | 125,880,000          | 125,880,000               | Từ 2 - 3 năm                    |
| Các đối tượng khác  | 1,464,541,856        | 58,437,406                | Từ 2-3 năm<br>và trên 3 năm | 24,263,820           | 12,131,910                | Từ 1 - 2 năm<br>và từ 2 - 3 năm |
| <b>Cộng</b>   | <b>3,113,069,258</b> | <b>92,097,406</b>         |                             | <b>1,772,791,222</b> | <b>824,240,513</b>        |                                 |

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

**4.6. Hàng tồn kho**

|                        | Tại ngày 31/03/2023  |                        | Tại ngày 01/01/2023   |                        |
|------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
|                        | VND                  |                        | VND                   |                        |
|                        | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc               | Dự phòng               |
| Nguyên liệu, vật liệu  | 1,956,287,470        | -                      | 1,001,302,319         | -                      |
| Công cụ, dụng cụ       | 87,232,060           | -                      | 60,510,320            | -                      |
| Chi phí SX, KD dở dang | 6,024,498,558        | (1,138,438,267)        | 9,416,411,829         | (1,138,438,267)        |
| Thành phẩm             | 157,961,404          | -                      | 200,058,404           | -                      |
| <b>Cộng</b>            | <b>8,225,979,492</b> | <b>(1,138,438,267)</b> | <b>10,678,282,872</b> | <b>(1,138,438,267)</b> |

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.

**4.7. Chi phí trả trước**

|                                     | Tại ngày           | Tại ngày           |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | 31/03/2023         | 01/01/2023         |
|                                     | VND                | VND                |
| Ngắn hạn:                           |                    |                    |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ         | 65,930,488         | 26,900,349         |
| Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe | 629,057,117        | 864,486,400        |
| Các khoản khác                      | 2,250,000          | 24,608,336         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>697,237,605</b> | <b>915,995,085</b> |
|                                     |                    |                    |
|                                     | Tại ngày           | Tại ngày           |
|                                     | 31/03/2023         | 01/01/2023         |
|                                     | VND                | VND                |
| Dài hạn:                            |                    |                    |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ         | 153,291,637        | 148,071,048        |
| Chi phí sửa chữa                    | 440,105,636        | 558,018,595        |
| Các khoản khác                      | 130,857,775        | 53,334,302         |
| <b>Cộng</b>                         | <b>724,255,048</b> | <b>759,423,945</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)****4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

| Khoản mục  | Nhà cửa, vật<br>kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết<br>bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng<br>cụ quản lý<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------------|------------------------|
| Nguyên giá:  |                                  |                             |   |                                     |                        |
| Tại ngày 01/01/2023  | 42,642,154,966                   | 16,197,709,422              | 42,779,168,247                            | 149,550,000                         | 101,768,582,635        |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                | -                           | -   | -                                   | -                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</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 01/01/2023  | 6,285,031,561                    | 12,958,268,249              | 32,524,423,867                            | 112,162,500                         | 51,879,886,177         |
| Khấu hao trong kỳ  | 237,235,522                      | 247,293,299                 | 708,520,456                               | 6,231,250                           | 1,199,280,527          |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                                | -                           | -   | -                                   | -                      |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>   | <b>6,522,267,083</b>             | <b>13,205,561,548</b>       | <b>33,232,944,323</b>                     | <b>118,393,750</b>                  | <b>53,079,166,704</b>  |
| Giá trị còn lại:   |                                  |                             |   |                                     |                        |
| Tại ngày 01/01/2023  | 36,357,123,405                   | 3,239,441,173               | 10,254,744,380                            | 37,387,500                          | 49,888,696,458         |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b>   | <b>36,119,887,883</b>            | <b>2,992,147,874</b>        | <b>9,546,223,924</b>                      | <b>31,156,250</b>                   | <b>48,689,415,931</b>  |
| Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay : đồng |                                  |                             |   | 36,024,414,902                      |                        |
| Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: đồng                     |                                  |                             |   | 23,071,598,331                      |                        |

**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 vô hình**

| Khoản mục                  | Quyền sử dụng đất (*)<br>VND | Phần mềm máy tính<br>VND | Cộng<br>VND          |
|----------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------|
| Nguyên giá:                |                              |                          |                      |
| Tại ngày 01/01/2023        | 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 01/01/2023        | -                            | 75,642,000               | 75,642,000           |
| Khấu hao trong kỳ          | -                            | -                        | -                    |
| <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 01/01/2023        | 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 75.462.000 VND.

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

| Khoản mục                     | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tăng trong<br>kỳ<br>VND | Giảm trong<br>kỳ<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>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                           | 79,221,990                    | 409,971                 | -                       | 78,812,019                    |
| <b>Cộng</b>                   | <b>79,221,990</b>             | <b>409,971</b>          | <b>-</b>                | <b>78,812,019</b>             |
| Giá trị còn lại:              |                               |                         |                         |                               |
| Quyền sử dụng đất             | 27,554,660,955                |                         |                         | 27,554,660,955                |
| Nhà                           | 4,646,373                     |                         |                         | 5,056,344                     |
| <b>Cộng</b>                   | <b>27,559,307,328</b>         |                         |                         | <b>27,559,717,299</b>         |

**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 31/03/2023 là 26.355.192.000 VND, tại ngày 01/01/2023 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-TTCTP 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.

**4.11. Phải trả người bán ngắn hạn**

|   | Tại ngày 31/03/2023   |                       | Tại ngày 01/01/2023   |                       |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
| Công ty TNHH Duy Thịnh                          | 924,943,002           | 924,943,002           | 1,624,943,002         | 1,624,943,002         |
| Công ty TNHH Khởi Phát Lộc                      | 3,178,053,727         | 3,178,053,727         | 2,829,241,407         | 2,829,241,407         |
| Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh               | 2,241,946,953         | 2,241,946,953         | 2,922,619,953         | 2,922,619,953         |
| Công ty TNHH MTV DISTRIBUTION XI MĂNG QUẢNG NAM | 3,187,500,249         | 3,187,500,249         | 3,088,916,716         | 3,088,916,716         |
| Các đối tượng khác                              | 3,086,844,895         | 3,086,844,895         | 4,230,873,641         | 4,230,873,641         |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>12,619,288,826</b> | <b>12,619,288,826</b> | <b>14,696,594,719</b> | <b>14,696,594,719</b> |

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                    | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Công ty TNHH Kỹ nghệ Bình Nguyên   | -                             | -                             |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng TNG  | -                             | -                             |
| Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt    | 557,777,646                   | 1,131,810,245                 |
| CN Công ty CP Xây Dựng Số 5        | -                             | 337,526,351                   |
| - Xi Nghiệp Xây Dựng Số 9          | 1,000,000,000                 | 1,000,000,000                 |
| Công ty CP Sông Đà 9               | 556,886,591                   | 556,886,591                   |
| Công ty MTV XD TM Thanh Trọng Hiếu | 107,546,600                   | 145,023,105                   |
| Các đối tượng khác                 |                               |                               |
| <b>Cộng</b>                        | <b>2,222,210,837</b>          | <b>3,171,246,292</b>          |

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

|                                 | Tại ngày 31/03/2023<br>VND |                    | Trong kỳ<br>VND      |                      | Tại ngày 01/01/2023<br>VND |                      |
|---------------------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
|                                 | Phải thu                   | Phải nộp           | Phải nộp             | Đã nộp/Khấu trừ      | Phải thu                   | Phải nộp             |
| Thuế giá trị gia tăng           | 29,799,933                 | 5,725,182          | 3,362,870,211        | 3,365,601,301        | 25,644,297                 | -                    |
| Thuế xuất nhập khẩu             | -                          | -                  | -                    | -                    | -                          | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 2,119,354                  | 244,625,701        | 520,697,993          | 2,004,388,069        | -                          | 1,726,196,423        |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 49,778,783                 | 133,130            | 13,648,551           | 20,046,706           | 43,247,498                 | -                    |
| Thuế tài nguyên                 | -                          | 2,087,750          | 6,324,200            | 6,202,150            | -                          | 1,965,700            |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất     | -                          | -                  | -                    | -                    | -                          | -                    |
| Thuế môn bài                    | -                          | -                  | 8,000,000            | 8,000,000            | -                          | -                    |
| Các loại thuế, phí, lệ phí khác | -                          | 23,988,841         | 77,932,625           | 77,231,146           | -                          | 23,287,362           |
| <b>Cộng</b>                     | <b>81,698,070</b>          | <b>276,560,604</b> | <b>3,989,473,580</b> | <b>5,481,469,372</b> | <b>68,891,795</b>          | <b>1,751,449,485</b> |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)****4.14. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                             | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Trích trước chi phí lãi vay | 213,447,502                   | 217,894,580                   |
| <b>Cộng</b>                 | <b>213,447,502</b>            | <b>217,894,580</b>            |

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

|                                   | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Tiền cho thuê mặt bằng nhận trước | -                             | 83,187,500                    |
| <b>Cộng</b>                       | <b>-</b>                      | <b>83,187,500</b>             |

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

|  | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>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 | 996,043,279                   | 980,705,427                   |
| <b>Cộng</b>  | <b>996,043,279</b>            | <b>980,705,427</b>            |

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

**4.17. Phải trả khác**

|   | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngắn hạn  |                               |                               |
| Kinh phí công đoàn                                | 643,560,914                   | 630,444,314                   |
| Cổ tức phải trả                                   | 52,703,984                    | 52,703,984                    |
| Nhận ký quỹ, ký cược                              | 10,000,000                    | 8,000,000                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng     | -                             | -                             |
| Phải trả các đối giá trị công trình Công ty ký HĐ | 65,398,585,743                | 40,343,687,206                |
| + BCH1  | 1,480,578,090                 |                               |
| + BCH2  | 3,749,901,300                 |                               |
| + BCH4  | 4,334,959,829                 |                               |
| + BCH5  | 55,833,146,524                |                               |
| Các khoản phải trả khác                           | 390,859,210                   | 122,652,020                   |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>66,495,709,851</b>         | <b>41,157,487,524</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. Vay và nợ thuê tài chính**

|  | Tại ngày 31/03/2023   |                       | Trong kỳ             |                      | Tại ngày 01/01/2023   |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                 | Giảm                 | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|  | VND                   |                       | VND                  |                      | VND                   |                       |
| Ngắn hạn:  |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| Vay ngắn hạn:  |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Hàn (*)        | 23,731,125,310        | 23,731,125,310        | 3,281,125,310        | 3,300,000,000        | 23,750,000,000        | 23,750,000,000        |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                     | 3,931,125,310         | 3,931,125,310         | 3,281,125,310        | 3,300,000,000        | 3,950,000,000         | 3,950,000,000         |
| Vay dài hạn đến hạn trả:                                     |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum (**) | 19,800,000,000        | 19,800,000,000        | -                    | -                    | 19,800,000,000        | 19,800,000,000        |
|  | 3,200,000,000         | 3,200,000,000         | 800,000,000          | -                    | 2,400,000,000         | 2,400,000,000         |
|  | 3,200,000,000         | 3,200,000,000         | 800,000,000          | -                    | 2,400,000,000         | 2,400,000,000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>26,931,125,310</b> | <b>26,931,125,310</b> | <b>4,081,125,310</b> | <b>3,300,000,000</b> | <b>26,150,000,000</b> | <b>26,150,000,000</b> |
| Dài hạn:   |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum (**) | 10,792,958,001        | 10,792,958,001        | -                    | 800,000,000          | 11,592,958,001        | 11,592,958,001        |
| <b>Cộng</b>  | <b>10,792,958,001</b> | <b>10,792,958,001</b> | <b>-</b>             | <b>800,000,000</b>   | <b>11,592,958,001</b> | <b>11,592,958,001</b> |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>37,724,083,311</b> | <b>37,724,083,311</b> | <b>4,081,125,310</b> | <b>4,100,000,000</b> | <b>37,742,958,001</b> | <b>37,742,958,001</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 từng lần nhận nợ.

(\*\*) 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.

**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)**

+ 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; Cổng, tường rào;<br>- Toàn bộ hệ thống tuyến ống truyền tải nước sạch, tuyến ống nước thô và đầu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kản và các vùng lân cận;<br>- 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 Kản 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)****4.19. Vốn chủ sở hữu****4.19.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|   | Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu |                          |                        |                           |                                |                                     |                        | Cộng VND |
|---|------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------|
|   | 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 |                        |          |
| 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 trước   | -                                  | -                        | -                      | -                         | 9,529,687,643                  | (384,406,788)                       | 9,145,280,855          |          |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi                              | -                                  | -                        | -                      | -                         | (228,836,703)                  | -                                   | (228,836,703)          |          |
| Chia cổ tức   | -                                  | -                        | -                      | -                         | (4,314,400,650)                | -                                   | (4,314,400,650)        |          |
| <b>Số dư tại 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> |          |
| Số dư tại 01/01/2023  | 99,875,570,000                     | 250,000,000              | (7,426,893,655)        | 1,272,340,620             | 25,083,683,062                 | 9,842,767,470                       | 128,897,467,497        |          |
| Vốn của Cổ đông không kiểm soát do tăng vốn tại Công ty con | -                                  | -                        | -                      | -                         | -                              | -                                   | -                      |          |
| Lãi trong Quý I năm nay                                     | -                                  | -                        | -                      | -                         | 1,974,047,660                  | (69,825,015)                        | 1,904,222,645          |          |
| Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)                          | -                                  | -                        | -                      | -                         | -                              | -                                   | -                      |          |
| Chia cổ tức bằng tiền                                       | -                                  | -                        | -                      | -                         | -                              | -                                   | -                      |          |
| <b>Số dư tại ngày 31/03/2023</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>27,057,730,722</b>          | <b>9,772,942,455</b>                | <b>130,801,690,142</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)****4.19.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|   | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>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>         |

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

|                               | Năm này<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp tại ngày 01/01        | 99,875,570,000        | 99,875,570,000        |
| Vốn góp tăng trong kỳ         | -                     | -                     |
| Vốn góp giảm trong kỳ         | -                     | -                     |
| <b>Vốn góp tại ngày 31/12</b> | <b>99,875,570,000</b> | <b>99,875,570,000</b> |

**4.19.4. Cổ phiếu**

|  | Tại ngày<br>31/03/2023 | Tại ngày<br>01/01/2023 |
|--|------------------------|------------------------|
| 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             |                        |                        |

**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)****4.19.5. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

|  | Năm này<br>VND | Năm trước<br>VND |
|--|----------------|------------------|
| Lãi / (Lỗ) sau thuế của cổ đông của công ty mẹ       | 1,974,047,660  | 3,151,872,063    |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                       | -              | -                |
| Lãi / (Lỗ) sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 1,974,047,660  | 3,151,872,063    |
| Số cổ phần lưu hành bình quân trọng kỳ               | 9,587,557      | 9,587,557        |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>206</b>     | <b>329</b>       |

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

|   | Năm này<br>VND | Năm trước<br>VND |
|---|----------------|------------------|
| Lãi / (Lỗ) sau thuế của cổ đông của công ty mẹ          | 1,974,047,660  | 3,151,872,063    |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                          | -              | -                |
| Lãi (lỗ) để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu             | 1,974,047,660  | 3,151,872,063    |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ | 9,587,557      | 9,587,557        |
| Số lượng 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>206</b>     | <b>329</b>       |

**4.20. Các quỹ của doanh nghiệp**

|                            | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND |
|----------------------------|---------------------------------|
| Tại ngày 01/01/2023        | 1,272,340,620                   |
| Trích trong kỳ             | -                               |
| Chi trong kỳ               | -                               |
| <b>Tại ngày 31/03/2023</b> | <b>1,272,340,620</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. 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 này<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán thành phẩm, hàng hoá | 11,068,517,385        | 10,202,918,313        |
| Doanh thu xây lắp                  | 27,827,956,599        | 4,313,767,299         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 932,780,352           | 1,596,909,364         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>39,829,254,336</b> | <b>16,113,594,976</b> |

**5.2. Giá vốn hàng bán**

|   | Năm này<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của thành phẩm, hàng hoá đã bán | 10,546,844,947        | 10,141,234,164        |
| Giá vốn xây lắp                         | 26,519,420,735        | 4,076,510,097         |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp         | 476,747,615           | 548,360,092           |
| <b>Cộng</b>                             | <b>37,543,013,297</b> | <b>14,766,104,353</b> |

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

|                                       | Năm này<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, lãi sử dụng vốn các đội | 1,473,617,311        | 724,870,251          |
| Lãi bán chứng khoán kinh doanh        | -                    | 1,431,211,841        |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác    | 1,225,435            |                      |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1,474,842,746</b> | <b>2,156,082,092</b> |

**5.4. Chi phí tài chính**

|  | Năm này<br>VND    | Năm trước<br>VND       |
|--|-------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay  | 369,767,930       | 419,113,340            |
| Lỗ bán chứng khoán kinh doanh                                | -                 | 431,221,005            |
| Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (107,200)         | 42,875,500             |
| Phí lưu ký chứng khoán                                       | 30,085            |                        |
| Chi phí tài chính khác                                       | 76,689,261        | (2,228,407,706)        |
| <b>Cộng</b>  | <b>50,348,204</b> | <b>(1,344,341,395)</b> |

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

**5.5. Chi phí bán hàng**

|                            | Tại ngày<br>31/03/2023<br>VND | Tại ngày<br>01/01/2023<br>VND |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Chi phí nhân viên bán hàng | 242,190,650                   | 279,910,590                   |
| <b>Cộng</b>                | <b>242,190,650</b>            | <b>279,910,590</b>            |

**5.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|  | Năm này<br>VND     | Năm trước<br>VND   |
|--|--------------------|--------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý                      | 271,935,000        | 258,282,000        |
| Chi phí nguyên vật liệu                        | 2,628,000          | 11,452,890         |
| Chi phí khấu hao TSCĐ                          | 28,682,241         | 27,018,124         |
| Thuế, phí và lệ phí                            | 8,930,000          | 13,797,099         |
| Trích/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | -                  | -                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 27,559,584         | 70,122,556         |
| Chi phí bằng tiền khác                         | 292,218,377        | 380,896,294        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>631,953,202</b> | <b>761,568,963</b> |

**5.7. Thu nhập khác**

|  | Năm này<br>VND    | Năm trước<br>VND   |
|--|-------------------|--------------------|
| Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | -                 | 101,851,852        |
| Thu nhập khác                            | 12,644,056        | 18,011,327         |
| <b>Cộng</b>                              | <b>12,644,056</b> | <b>119,863,179</b> |

**5.8. Chi phí khác**

|                                   | Năm này<br>VND   | Năm trước<br>VND  |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Chi phí nộp phạt hành chính, thuế | -                | 2,800,000         |
| Chi phí khác                      | 9,387,195        | 8,903,485         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>9,387,195</b> | <b>11,703,485</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)****5.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

|  | Năm này<br>VND     | Năm trước<br>VND     |
|--|--------------------|----------------------|
| Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm   | 2,440,258,490      | 5,818,262,087        |
| Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng  | 239,920,734        | (1,154,654,859)      |
| - Chi phí không hợp lý, hợp lệ,<br>phạt hành chính, phạt thuế                          | 2,946,139          | (1,988,339,702)      |
| - Phạt hành chính, phạt thuế   | -                  | -                    |
| - Chi phí lãi vay bị loại trừ theo Nghị định<br>132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 về GDLK | -                  | -                    |
| - Thù lao HĐQT không tham gia điều hành  | 42,000,000         | 63,000,000           |
| - Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư<br>vào Công ty con                                | -                  | 87,923,100           |
| - Khoản lỗ tại Công ty con   | 194,974,595        | 682,761,743          |
| Trừ: Các khoản điều chỉnh giảm   | (76,689,261)       | (30,000,000)         |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia  | -                  | (30,000,000)         |
| - Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con   | (76,689,261)       | -                    |
| - Phần thu nhập đã tính thuế bổ sung các năm trước                                     | -                  | -                    |
| Trừ: Lỗ năm trước chuyển sang  | -                  | -                    |
| Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh   | 2,603,489,963      | 5,818,262,087        |
| - Thu nhập các hoạt động được ưu đãi   | -                  | -                    |
| - Thu nhập các hoạt động không được ưu đãi   | 2,603,489,963      | 5,818,262,087        |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành  |                    |                      |
| - Thuế suất thuế TNDN hoạt động được ưu đãi  | 10%                | 10%                  |
| Thuế suất thuế TNDN hiện hành  | 20%                | 20%                  |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>   | <b>520,697,993</b> | <b>1,106,720,440</b> |
| <b>Trong đó:</b>   |                    |                      |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành phát sinh kỳ này   | 520,697,992        | 1,106,720,440        |

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

**5.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

|  | <u>Năm này</u><br><u>VND</u> | <u>Năm trước</u><br><u>VND</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | 15,337,852                   | 3,042,338,856                  |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>   | <b><u>15,337,852</u></b>     | <b><u>3,042,338,856</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 này</u><br><u>VND</u> | <u>Năm trước</u><br><u>VND</u> |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 3,281,125,310                | -                              |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>3,281,125,310</u></b>  | <b><u>-</u></b>                |

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

|  | <u>Năm này</u><br><u>VND</u> | <u>Năm trước</u><br><u>VND</u> |
|--|------------------------------|--------------------------------|
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 3,300,000,000                | 4,643,925,000                  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>3,300,000,000</u></b>  | <b><u>4,643,925,000</u></b>    |

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẰNG 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)****7. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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 31/03/2023:**

|                                  | Bán hàng hoá, thành phẩm |                       | Hoạt động xây lắp     |                      | Hoạt động cung cấp dịch vụ |                      | Tổng cộng             |                       |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | Năm này<br>VND           | Năm trước<br>VND      | Năm này<br>VND        | Năm trước<br>VND     | Năm này<br>VND             | Năm trước<br>VND     | Năm này<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
| <b>Doanh thu</b>                 |                          |                       |                       |                      |                            |                      |                       |                       |
| Từ khách hàng                    | 11,068,517,385           | 10,202,918,313        | 27,827,956,599        | 4,313,767,299        | 932,780,352                | 1,596,909,364        | 39,829,254,336        | 16,113,594,976        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>11,068,517,385</b>    | <b>10,202,918,313</b> | <b>27,827,956,599</b> | <b>4,313,767,299</b> | <b>932,780,352</b>         | <b>1,596,909,364</b> | <b>39,829,254,336</b> | <b>16,113,594,976</b> |
| <b>Chi phí kinh doanh</b>        |                          |                       |                       |                      |                            |                      |                       |                       |
| Giá vốn                          | 10,546,844,947           | 10,141,234,164        | 26,519,420,735        | 4,076,510,097        | 476,747,615                | 548,360,092          | 37,543,013,297        | 14,766,104,353        |
| Chi phí bán hàng                 |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 242,190,650           | 279,910,590           |
| Chi phí QLDN                     |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 631,953,202           | 761,568,963           |
| <b>Cộng</b>                      | <b>10,546,844,947</b>    | <b>10,141,234,164</b> | <b>26,519,420,735</b> | <b>4,076,510,097</b> | <b>476,747,615</b>         | <b>548,360,092</b>   | <b>38,417,157,149</b> | <b>15,807,583,906</b> |
| <b>Kết quả HĐKD</b>              | <b>521,672,438</b>       | <b>61,684,149</b>     | <b>1,308,535,864</b>  | <b>237,257,202</b>   | <b>456,032,737</b>         | <b>1,048,549,272</b> | <b>1,412,097,187</b>  | <b>306,011,070</b>    |
| Doanh thu hoạt động tài chính    |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 1,474,842,746         | 2,156,082,092         |
| Chi phí tài chính                |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 449,938,304           | (1,344,341,395)       |
| Thu nhập thuần khác              |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 3,256,861             | 108,159,694           |
| <b>Lợi nhuận trước thuế TNDN</b> |                          |                       |                       |                      |                            |                      | <b>2,440,258,490</b>  | <b>3,914,594,251</b>  |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành      |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 520,697,993           | 835,847,461           |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại       |                          |                       |                       |                      |                            |                      | 15,337,852            | 36,407,934            |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>        |                          |                       |                       |                      |                            |                      | <b>1,904,222,645</b>  | <b>3,042,338,856</b>  |



**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:

|   | <b>Tại ngày<br/>31/03/2023<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2023<br/>VND</b> |
|---|--|--|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn                  |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | 13,489,072,050                         | 9,444,688,450                          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.3</b>                | <b>13,489,072,050</b>                  | <b>9,444,688,450</b>                   |
|   | <b>Tại ngày<br/>31/03/2023<br/>VND</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2023<br/>VND</b> |
| Phải trả ngắn hạn khác                        |  |  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | 1,000,000,000                          | 1,000,000,000                          |
| <b>Cộng – Xem thêm mục 4.18</b>               | <b>1,000,000,000</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:

|   | <b>Năm này<br/>VND</b> | <b>Năm trước<br/>VND</b> |
|---|------------------------|--------------------------|
| Mượn tiền   |                        |                          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng (*) | 19,000,000,000         | 1,000,000,000            |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>19,000,000,000</b>  | <b>1,000,000,000</b>     |

**9. CAM KẾT THEO CÁC HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG**

***Nhóm Công ty là bên đi thuê***

Nhóm Công ty thuê đất tại Tổ dân phố 5, Thị trấn Plei Kản, 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.



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

Thành phố Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 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: 20 /CV-NDX  
“V/v: Giải trình BCTC hợp nhất  
Quý 01/2023”

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2023

**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 Fax: 0236.3613 797
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 Quý 01/2023 gồm: BCĐKT hợp nhất, BCKQKD hợp nhất, BCLCTT hợp nhất, Thuyết minh BCTC hợp nhất.  
6.2 Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:

DVT: đồng

| STT | Chỉ tiêu                | Quý 01/2023    | Quý 01/2022    | Tỉ lệ tăng, giảm |
|-----|-------------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1   | Tổng Doanh thu          | 41,316,741,138 | 18,389,540,247 | 224.68%          |
| 2   | Lợi nhuận trước thuế    | 2,440,258,490  | 3,914,594,251  | 62.34%           |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 1,904,222,645  | 3,042,338,856  | 62.59%           |

**Giải trình:**

Kết quả Quý 1/2023, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 41.3 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 1,4 tỷ. So cùng kỳ năm trước Lợi nhuận sau thuế giảm do quý 1/2022 có phát sinh hoàn nhập dự phòng chứng khoán, hiện nay công ty đã ngưng hoạt động kinh doanh chứng khoán do tình hình kinh tế biến động mạnh, kém 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.

Nơi nhận:  
- Như trên;  
- Lưu VT-NDX.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**Hồ Thị Trà Hương**