

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES[®])

Công ty Thành viên của Reanda International

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

Chi nhánh Đà Nẵng: 63/5 Trần Quốc Toàn, Phường Phước Ninh, Quận Hải Châu,
Đà Nẵng

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

Email: info@vietvalues.com | Website: www.vietvalues.com



Mang tri thức phục vụ khách hàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt
(VIETVALUES[®])

Công ty Thành viên của Reanda International

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	10
6. Thuyết minh báo cáo tài chính năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017	11 - 41

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa 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 hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 7 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 21/07/2017.

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 292/QĐ-SGDHN ngày 26/06/2013, mã chứng khoán niêm yết là NDX.

Vốn điều lệ: 53.457.470.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2017: 53.457.470.000 đồng

2. Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại : (+84) 0236 – 3 631 157
- Fax : (+84) 0236 – 3 613 797

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- 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 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu;
- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

4.1. Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch	24/07/2015	
Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch	24/07/2015	
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên	26/04/2013	
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	26/04/2013	
Ông Nguyễn Phước Khánh	Thành viên	13/05/2017	
Ông Đinh Hữu Khanh	Thành viên	26/04/2013	13/05/2017

4.2. Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Mai Trương Tú Oanh	Trưởng ban	26/04/2013	
Bà Lê Anh Thư	Thành viên	20/04/2015	
Ông Lê Văn Tâm	Thành viên	13/05/2017	
Bà Nguyễn Thị Thùy Oanh	Thành viên	15/06/2016	13/05/2017

4.3. Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Bùi Lê Duy	Tổng Giám đốc	25/04/2016	
Bà Nguyễn Thị Kiều Giang	Kế toán trưởng	22/08/2016	

5. Người đại diện pháp luật

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

Họ và tên	Chức vụ
Ông Bùi Lê Duy	Tổng Giám đốc

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 41.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

8. Kiểm toán viên

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Báo cáo của Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

9. Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

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

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

Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

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



Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018



Số: 10/2018/BCKT/AUD-DNVVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, được lập ngày 14 tháng 03 năm 2018, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

TP. Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018

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



Lê Thị Thanh Kim - Giám đốc Chi nhánh

Giấy CNĐKHN số: 2896-2016-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Hoàng Thái Tân - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN số: 2817-2014-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		120.993.806.441	118.589.150.583
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	38.804.294.349	4.270.257.385
111	1. Tiền		38.804.294.349	4.270.257.385
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	V.2a	17.027.120.216	9.365.282.350
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17.083.397.716	16.468.249.558
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(56.277.500)	(7.102.967.208)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		54.147.682.665	93.088.038.306
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	38.995.212.119	67.813.121.585
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	35.834.500	40.084.500
133	3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	6. Phải thu ngắn hạn khác	V.5	15.116.636.046	25.234.832.221
140	IV. Hàng tồn kho		9.980.767.290	10.563.017.534
141	1. Hàng tồn kho	V.6	9.980.767.290	10.563.017.534
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.033.941.921	1.302.555.008
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7a	688.932.534	433.965.319
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	799.146.796
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		345.009.387	69.442.893
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		43.134.441.615	46.453.496.275
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		36.260.591.129	38.707.657.474
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	29.781.494.145	32.228.560.490
222	- Nguyên giá		59.438.528.261	57.683.682.239
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(29.657.034.116)	(25.455.121.749)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.9	6.479.096.984	6.479.096.984
228	- Nguyên giá		6.479.096.984	6.479.096.984
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		304.473.315	617.937.368
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.10	304.473.315	617.937.368
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		6.000.000.000	6.000.000.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		-	-
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.2b	6.000.000.000	6.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		569.377.171	1.127.901.433
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.7b	569.377.171	1.127.901.433
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		164.128.248.056	165.042.646.858

CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		91.703.474.874	104.485.809.737
310	I. Nợ ngắn hạn		83.973.111.238	93.840.446.101
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	18.371.209.590	11.534.160.572
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	18.507.264.859	1.276.543.128
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	869.802.112	13.490.798
314	4. Phải trả người lao động	V.14	1.368.396.079	1.068.136.995
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
316	6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	9. Phải trả ngắn hạn khác	V.15	26.689.281.184	55.406.301.796
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.16a	17.075.449.218	23.807.442.930
321	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.17	1.091.708.196	734.369.882
330	II. Nợ dài hạn		7.730.363.636	10.645.363.636
331	1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.16b	7.730.363.636	10.645.363.636
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		72.424.773.182	60.556.837.121
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.18	72.424.773.182	60.556.837.121
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		53.457.470.000	48.597.930.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		53.457.470.000	48.597.930.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		250.000.000	250.000.000
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	5. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	8. Quỹ đầu tư phát triển		1.272.340.620	1.272.340.620
419	9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		17.444.962.562	10.436.566.501
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		2.246.221.887	1.427.485.361
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		15.198.740.675	9.009.081.140
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		164.128.248.056	165.042.646.858

TP. Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



HỒ SĨ NGỌC SƠN

Kế toán trưởng



NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG



Tổng Giám Đốc

BÙI LÊ DUY

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

DVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm này	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	137.268.019.365	169.786.362.669
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		137.268.019.365	169.786.362.669
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	117.668.532.625	148.184.353.370
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.599.486.740	21.602.009.299
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	5.500.607.453	1.236.287.858
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	1.854.584.641	7.821.822.399
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.357.782.578	2.168.973.871
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	2.325.512.611	1.963.699.361
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	2.196.425.040	2.166.879.431
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		18.723.571.901	10.885.895.966
31	11. Thu nhập khác	VI.7	227.272.727	522.826.842
32	12. Chi phí khác	VI.8	12.900.000	66.904.153
40	13. Lợi nhuận khác		214.372.727	455.922.689
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		18.937.944.628	11.341.818.655
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.12	3.739.203.953	2.332.737.515
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		15.198.740.675	9.009.081.140
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	2.559	1.680
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	2.559	1.680

TP. Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



HỒ SĨ NGỌC SƠN



NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG




BUI LÊ DUY

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

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

DVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		226.880.268.557	123.804.892.071
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ		(163.110.194.168)	(98.304.203.264)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(8.867.104.923)	(6.285.969.459)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(2.357.782.578)	(2.168.973.871)
05	5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(2.839.670.458)	(2.545.711.309)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.830.498.510	324.838.054
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.990.620.879)	(6.144.429.891)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		48.545.394.061	8.680.442.331
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.742.241.497)	(13.726.605.609)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		250.000.000	154.545.455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác		-	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(6.000.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		547.921.687	1.169.382.907
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.944.319.810)	(18.402.677.247)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	4.514.170.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	VII.2	70.378.168.771	67.850.721.428
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	VII.3	(80.016.801.438)	(62.083.287.698)
35	5. Tiền trả gốc nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(2.428.404.620)	(3.079.114.215)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(12.067.037.287)	7.202.489.515
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		34.534.036.964	(2.519.745.401)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		4.270.257.385	6.790.002.786
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	V.1	38.804.294.349	4.270.257.385

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám Đốc



HỒ SĨ NGỌC SƠN



NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG




BÙI LÊ DUY

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi cổ phần hóa 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 hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400620833 ngày 02/05/2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý có liên quan. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty đã 7 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 21/07/2017.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau như: xây lắp, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản,...

3. Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp;
- 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 110 KW trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu;
- Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Tư vấn, thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng các công trình giao thông;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
- Sửa chữa phương tiện có động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản,...

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Đối với hoạt động xây dựng, tùy tính chất công việc, thời gian thực hiện có thể sẽ trên 12 tháng.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản chu kỳ sản xuất kinh doanh thường trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi qui mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty không có đơn vị trực thuộc không có pháp nhân hạch toán phụ thuộc và không đầu tư vào công ty con và công ty liên kết.

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

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

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 100 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 74 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

Các khoản cho vay

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

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

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp nhập trước, xuất trước và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

6. Chi phí trả trước

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

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

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm/Năm nay</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 30
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10

9. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ ca máy

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Chi phí của hợp đồng chi được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

14. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

15. Giá vốn hàng bán

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

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm các khoản chi phí hoặc lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính và đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán và dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

18. Chi phí đi vay

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - 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.

20. Báo cáo theo bộ phận

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

21. Bên liên quan

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

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Đơn vị tính: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	781.308.084	1.326.365.324
Tiền gửi ngân hàng	27.722.986.265	2.943.892.061
Các khoản tương đương tiền	10.300.000.000	-
Cộng	<u><u>38.804.294.349</u></u>	<u><u>4.270.257.385</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Địa chỉ: 31/01 Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty có chứng khoán kinh doanh. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu	17.083.397.716	18.289.560.000	18.289.560.000	56.277.500	16.468.249.558	9.377.813.600	9.377.813.600	7.102.967.208
Công ty CP Tập đoàn Đức Long	-	-	-	-	500.000	2.248.506.896	1.445.000.000	803.506.896
Gia Lai (DLG)	-	-	-	-	983.110	6.637.886.912	2.123.517.600	4.514.369.312
Công ty CP Đầu tư Cao su	-	-	-	-	190.000	1.830.742.000	919.296.000	911.446.000
Quảng Nam (VHG)	-	-	-	-	300.000	2.433.645.000	1.560.000.000	873.645.000
Công ty CP Đầu tư F.I.T (FIT)	-	-	-	-	90.000	3.317.468.750	3.330.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn FLC (FLC)	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC)	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Bông đèn	8.500	1.186.777.500	1.130.500.000	56.277.500	-	-	-	-
Phích nước Rạng Đông (RAL)	16.000	1.141.802.138	1.320.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Chiêu xạ An Phú (APC)	27.520	1.066.621.536	1.142.080.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE)	76.000	9.478.095.850	10.412.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vàng bạc Đá quý Phú Nhuận (PNJ)	168.700	4.210.100.692	4.284.980.000	-	-	-	-	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội (MBB)	-	-	-	-	-	-	-	-
Trái phiếu	-	-	-	-	-	-	-	-
Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Cộng	17.083.397.716	18.289.560.000	18.289.560.000	56.277.500	16.468.249.558	9.377.813.600	9.377.813.600	7.102.967.208

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư cổ phiếu được Công ty xác định theo giá đóng cửa tại ngày 29/12/2017 của các cổ phiếu trên thị trường Sở giao dịch chứng khoán (Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh - HoSE và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội - HNX).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Địa chỉ: 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.102.967.208	1.657.863.308
Trích lập dự phòng	292.073.248	5.445.103.900
Hoàn nhập dự phòng	7.338.762.956	-
Số cuối năm	56.277.500	7.102.967.208

2b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Đầu tư vào đơn vị khác</i>	<i>6.000.000.000</i>		-	<i>6.000.000.000</i>		-
Công ty CP Công nghệ nước và Môi trường NDN	6.000.000.000		-	6.000.000.000		-
Cộng	6.000.000.000	-	-	6.000.000.000	-	-

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401736767 ngày 04 tháng 02 năm 2016 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp, Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN với vốn góp là 6.000.000.000 đồng, tương đương 6% vốn điều lệ. Khoản đầu tư này không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>11.655.307.203</i>	<i>31.514.652.406</i>
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	1.982.328.072	2.020.033.072
- Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Vốn ngân sách)	9.672.979.131	29.494.619.334
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>27.339.904.916</i>	<i>36.298.469.179</i>
- Công ty TNHH Thái Bình Dương	2.445.716.256	5.088.430.802
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng	9.725.220.000	8.761.736.000
- Công ty TNHH XD Thương mại Đại Hồng Tín	4.246.184.493	2.589.086.930
- Các đối tượng phải thu khác	10.922.784.167	19.859.215.447
Cộng	38.995.212.119	67.813.121.585

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	35.834.500	40.084.500
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Môi trường Trung Nam	19.834.500	19.834.500
- Công ty TNHH Kỹ thuật & Dịch vụ Hoàng Ngân	-	-
- Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Môi trường TENCO	16.000.000	16.000.000
- Các nhà cung cấp khác	-	4.250.000
Cộng	35.834.500	40.084.500

5. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	14.647.835.581	-	23.444.892.460	-
- Ban chỉ huy 1	-	-	13.869.940.958	-
- Ban chỉ huy 2	1.388.096.995	-	6.016.514.370	-
- Ban chỉ huy 3	2.116.563.776	-	1.761.397.802	-
- Trương Thành Tiến	9.585.357.747	-	-	-
- Các đối tượng phải thu khác	1.557.817.063	-	1.797.039.330	-
<i>Tạm ứng CBCNV</i>	468.800.465	-	1.789.939.761	-
Cộng	15.116.636.046	-	25.234.832.221	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	628.552.409	-	911.788.195	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	3.580.069.258	-	571.446.049	-
Thành phẩm	461.853.205	-	216.064.043	-
Hàng hóa (**)	5.310.292.418	-	8.863.719.247	-
Cộng	9.980.767.290	-	10.563.017.534	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Là chi phí xây lắp của công trình Hạ tầng kỹ thuật khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang và Công trình Khu phức hợp Monarchy Block B - Phần thân

(**) Toàn bộ là giá trị hàng hóa bất động sản tại ngày 31/12/2017.

7. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	8.009.998	73.408.171
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm	680.922.536	360.557.148
Cộng	<u>688.932.534</u>	<u>433.965.319</u>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	433.965.319	577.427.877
Tăng trong năm	1.031.129.117	706.795.625
Phân bổ trong năm	(776.161.902)	(850.258.183)
Số dư cuối năm	<u>688.932.534</u>	<u>433.965.319</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	110.847.597	80.964.469
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm	458.529.574	824.647.313
Chi phí san lấp mặt bằng	-	222.289.651
Cộng	<u>569.377.171</u>	<u>1.127.901.433</u>

Tình hình biến động trong năm

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	1.127.901.433	1.030.858.008
Tăng trong năm	479.328.962	1.215.090.569
Phân bổ trong năm	(1.037.853.224)	(1.118.047.144)
Số dư cuối năm	<u>569.377.171</u>	<u>1.127.901.433</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	2.766.517.511	14.538.783.416	40.378.381.312	57.683.682.239
Mua sắm trong năm	-	245.454.545	2.229.818.182	2.475.272.727
Xây dựng cơ bản hoàn thành	37.020.909	344.552.823	-	381.573.732
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.102.000.437)	-	(1.102.000.437)
Số cuối năm	2.803.538.420	14.026.790.347	42.608.199.494	59.438.528.261
<i>Trong đó:</i>				
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	6.824.038.301	959.912.654	7.783.950.955
- Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.760.843.479	10.340.789.986	13.353.488.284	25.455.121.749
Khấu hao trong năm	143.191.443	757.611.404	4.403.109.957	5.303.912.804
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.102.000.437)	-	(1.102.000.437)
Số cuối năm	1.904.034.922	9.996.400.953	17.756.598.241	29.657.034.116
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	1.005.674.032	4.197.993.430	27.024.893.028	32.228.560.490
Số cuối năm	899.503.498	4.030.389.394	24.851.601.253	29.781.494.145

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 26.691.149.716 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng và Ngân hàng TMCP Quốc tế - Chi nhánh Đà Nẵng (xem tại thuyết minh số V.16).

9. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	6.479.096.984	6.479.096.984
Mua trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối năm	6.479.096.984	6.479.096.984
<i>Trong đó:</i>		
- Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
- Chờ thanh lý	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số cuối kỳ	-	-
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	6.479.096.984	6.479.096.984
Số cuối năm	6.479.096.984	6.479.096.984

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Là Quyền sử dụng đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng có thời hạn sử dụng đất lâu dài, do vậy Công ty không trích khấu hao. Quyền sử dụng đất này đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Đà Nẵng (xem tại thuyết minh số V.16).

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	Kết chuyển giảm khác	Số cuối năm
<i>Mua sắm tài sản cố định</i>	236.363.636	2.238.909.091	2.475.272.727	-	-
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	381.573.732	-	381.573.732	-	256.109.679
Chi phí xây dựng để móng trạm cân trạm Hòa Nhơn	381.573.732	-	381.573.732	-	-
Phòng kinh doanh NDX	-	256.109.679	-	-	256.109.679
<i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i>	-	48.363.636	-	-	48.363.636
Cộng	617.937.368	2.543.382.406	2.856.846.459	-	304.473.315

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.066.497.264</i>	<i>155.292.264</i>
- Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	1.058.073.264	132.433.264
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	8.424.000	22.859.000
<i>Phải trả các người bán khác</i>	<i>17.304.712.326</i>	<i>11.378.868.308</i>
- Doanh nghiệp tư nhân Mạnh Trang	2.616.330.156	836.836.155
- Công ty TNHH Duy Thịnh	7.283.282.452	4.746.594.101
- Công ty TNHH Mai Ngọc Ánh	2.186.991.500	-
- Các nhà cung cấp khác	5.218.108.218	5.795.438.052
Cộng	18.371.209.590	11.534.160.572

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>17.336.199.759</i>	-
- Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	10.695.473.800	-
- Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.640.725.959	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>-</i>	<i>1.276.543.128</i>
- Công ty CP Xây dựng Liên Tiến Thịnh	-	135.049.527
- Ban Quản lý dự án ĐTXD Công trình giao thông công chính	-	535.058.000
- Các khách hàng khác	1.171.065.100	606.435.601
Cộng	18.507.264.859	1.276.543.128

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	21.279.640	830.196.815	1.153.926.562	-	345.009.387
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	48.163.253	3.739.203.953	2.839.670.458	851.370.242	-
Thuế thu nhập cá nhân	13.200.000	-	164.160.915	158.929.045	18.431.870	-
Tiền thuê đất	-	-	486.291	486.291	-	-
Các loại thuế khác	290.798	-	48.184.664	48.475.462	-	-
Cộng	13.490.798	69.442.893	4.782.232.638	4.201.487.818	869.802.112	345.009.387

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.937.944.628	11.341.818.655
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	336.892.136	321.868.920
- Các khoản điều chỉnh tăng	387.292.136	321.868.920
+ Các khoản điều chỉnh tăng doanh thu kinh doanh Bất động sản	357.092.136	-
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ	30.200.000	321.868.920
- Các khoản điều chỉnh giảm	50.400.000	-
+ Giá vốn cổ phiếu thưởng	50.400.000	-
Thu nhập chịu thuế	<u>19.274.836.764</u>	<u>11.663.687.575</u>
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	18.543.144.629	8.464.458.049
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	731.692.135	3.199.229.526
Thu nhập được miễn thuế	578.817.000	-
+ Cổ tức được chia	578.817.000	-
Lỗ các năm trước được chuyển	-	-
Thu nhập tính thuế	<u>18.696.019.764</u>	<u>11.663.687.575</u>
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường	17.964.327.629	8.464.458.049
- Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản	731.692.135	3.199.229.526
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông		
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ưu đãi		
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	3.739.203.953	2.332.737.515
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>3.739.203.953</u>	<u>2.332.737.515</u>
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh chính thông thường	3.592.865.526	1.692.891.610
- Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản	146.338.427	639.845.905

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền lương phải trả	1.368.396.079	1.068.136.995
Cộng	<u>1.368.396.079</u>	<u>1.068.136.995</u>

15. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>77.829.000</i>	<i>77.829.000</i>
- Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	77.829.000	77.829.000
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>26.611.452.184</i>	<i>55.328.472.796</i>
Kinh phí công đoàn	262.846.432	213.279.996
Bảo hiểm xã hội	-	729.750
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty ký hợp đồng	17.842.251.501	49.013.445.114
- Ban chỉ huy 2	623.000.232	11.010.083.903
- Ban chỉ huy 1	14.296.084.000	34.312.717.000
- Ban chỉ huy 3	2.539.786.606	2.905.647.606
- Các đối tượng phải trả khác	383.380.663	387.244.270
Phải trả các đội giá trị công trình Công ty làm B'	-	397.752.335
Phải trả tiền sử dụng vốn các đội	8.478.687.440	6.080.382.501
Cổ tức phải trả cho cổ đông	20.476.375	18.984.495
Phải trả các đối tượng khác	7.190.436	1.650.940
Cộng	<u>26.689.281.184</u>	<u>55.406.301.796</u>

16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

16a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>12.900.449.218</i>	<i>12.900.449.218</i>	<i>19.992.442.930</i>	<i>19.992.442.930</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Đà Nẵng	12.900.449.218	12.900.449.218	19.992.442.930	19.992.442.930
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>4.175.000.000</i>	<i>4.175.000.000</i>	<i>3.815.000.000</i>	<i>3.815.000.000</i>
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Đà Nẵng	1.940.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000	1.940.000.000
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế-CN Đà Nẵng	2.235.000.000	2.235.000.000	1.875.000.000	1.875.000.000
Cộng	<u>17.075.449.218</u>	<u>17.075.449.218</u>	<u>23.807.442.930</u>	<u>23.807.442.930</u>

Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C với lãi suất theo từng thời điểm nhận nợ, thời hạn vay

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

được xác định theo từng Giấy nhận nợ cụ thể, từng L/C và từng hợp đồng cung cấp bảo lãnh. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp/cầm cố tài sản cố định hữu hình và vô hình (xem thuyết minh số V.8 và V.9).

16b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay trung hạn ngân hàng				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Đà Nẵng	3.288.363.636	3.288.363.636	5.228.363.636	5.228.363.636
- Ngân hàng TMCP Quốc Tế-CN Đà Nẵng	4.442.000.000	4.442.000.000	5.417.000.000	5.417.000.000
Cộng	7.730.363.636	7.730.363.636	10.645.363.636	10.645.363.636

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 01/2015/257074/HĐ ngày 15/10/2015 để đầu tư phương tiện vận tải và máy móc thiết bị phục vụ trạm trộn bê tông, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/11/2015). Lãi suất vay là 8% cố định trong 6 tháng đầu và 8,5% cố định trong 6 tháng tiếp theo. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp/cầm cố bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.8 và V.9).

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 180.HDTD401.16 ngày 08/07/2016 và Hợp đồng tín dụng số 209. HDTD401.16 ngày 11/11/2016 để đầu tư phương tiện vận tải phục vụ trạm trộn bê tông, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay lần lượt là 7.5% và 8%. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp/cầm cố bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.8 và V.9).

Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc Tế – Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 078.HDTD401.17 ngày 16/05/2017 để đầu tư phương tiện vận tải phục vụ trạm trộn bê tông, thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất vay là 8%. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp/cầm cố bằng tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh số V.8 và V.9).

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	388.320.089	450.454.057	317.389.800	521.384.346
Quỹ phúc lợi	(20.174.107)	450.454.057	226.180.000	204.099.950
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	366.223.900	-	-	366.223.900
Cộng	734.369.882	900.908.114	543.569.800	1.091.708.196

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	44.083.760.000	250.000.000	1.272.340.620	5.770.727.221	51.376.827.841
Lợi nhuận trong năm trước	4.514.170.000	-	-	9.009.081.140	13.523.251.140
Trích lập các quỹ	-	-	-	(1.249.587.800)	(1.249.587.800)
Chia cổ tức cho các cổ đồng	-	-	-	(3.093.654.060)	(3.093.654.060)
Số dư cuối năm trước	48.597.930.000	250.000.000	1.272.340.620	10.436.566.501	60.556.837.121
Số dư đầu năm nay	48.597.930.000	250.000.000	1.272.340.620	10.436.566.501	60.556.837.121
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	-	-	-	-	-
Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	4.859.540.000	-	-	-	4.859.540.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	15.198.740.675	15.198.740.675
Trích lập các quỹ	-	-	-	(900.908.114)	(900.908.114)
Tăng vốn chủ sở hữu	-	-	-	(4.859.540.000)	(4.859.540.000)
Chia cổ tức cho các cổ đồng	-	-	-	(2.429.896.500)	(2.429.896.500)
Số dư cuối năm nay	53.457.470.000	250.000.000	1.272.340.620	17.444.962.562	72.424.773.182

18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	14,40%	7.700.000.000	14,40%	7.000.000.000
Vốn góp của các cổ đồng khác	85,60%	45.757.470.000	85,60%	41.597.930.000
Cộng	100,00%	53.457.470.000	100,00%	48.597.930.000

18c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	44.083.760.000	44.083.760.000
+ Vốn góp tăng trong năm	4.859.540.000	4.514.170.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	53.457.470.000	48.597.930.000
- Cổ tức đã chia	2.429.896.500	3.093.654.060

18d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.345.747	4.859.793
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.345.747	4.859.793
- Cổ phiếu thường	5.345.747	4.859.793
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.345.747	4.859.793
- Cổ phiếu thường	5.345.747	4.859.793
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

18e. Các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

18f. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐHĐCD-NDX ngày 13 tháng 05 năm 2017 như sau:

• Tăng vốn chủ sở hữu	:	4.859.540.000
• Chia cổ tức cho các cổ đông	:	2.429.896.500
• Trích quỹ khen thưởng	:	450.454.057
• Trích quỹ phúc lợi	:	450.454.057

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Đơn vị tính: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán hàng hóa	87.995.205.601	83.496.651.819
Doanh thu xây lắp	44.085.115.684	78.073.844.284
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.335.256.422	1.782.853.636
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.852.441.658	6.433.012.930
Cộng	<u><u>137.268.019.365</u></u>	<u><u>169.786.362.669</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa đã bán	71.851.770.585	69.145.998.173
Giá vốn của hoạt động xây lắp	41.647.921.165	74.262.269.903
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	732.817.398	1.629.596.564
Chi phí kinh doanh bất động sản	3.436.023.477	3.146.488.730
Cộng	<u>117.668.532.625</u>	<u>148.184.353.370</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	831.100.802	1.169.382.907
Lãi bán chứng khoán thương mại	4.090.689.651	66.904.951
Cổ tức được chia	578.817.000	-
Cộng	<u>5.500.607.453</u>	<u>1.236.287.858</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	2.357.782.578	2.168.973.871
Lỗ bán chứng khoán thương mại	6.543.491.771	207.744.628
Dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại	(7.046.689.708)	5.445.103.900
Cộng	<u>1.854.584.641</u>	<u>7.821.822.399</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	2.245.138.480	1.658.614.441
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.818.182	140.550.599
Chi phí bằng tiền khác	38.555.949	164.534.321
Cộng	<u>2.325.512.611</u>	<u>1.963.699.361</u>

Trong đó:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí bán hàng cho hoạt động bất động sản	41.818.182	140.550.599
Chi phí bán hàng cho sản xuất kinh doanh	2.283.694.429	1.823.148.762
Cộng	<u>2.325.512.611</u>	<u>1.963.699.361</u>



6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	1.239.258.134	1.195.821.309
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.419.780	263.925.501
Chi phí khác	762.747.129	707.132.621
Cộng	<u>2.196.425.040</u>	<u>2.166.879.431</u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi từ hoạt động thanh lý bất động sản	-	154.545.455
Xử lý vật tư thừa khi kiểm kê	-	367.239.545
Thanh lý tài sản cố định	227.272.727	-
Thu nhập khác	-	1.041.842
Cộng	<u>227.272.727</u>	<u>522.826.842</u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền phạt vi phạm hành chính	12.900.000	62.087.340
Chi phí khác	-	4.816.813
Cộng	<u>12.900.000</u>	<u>66.904.153</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.198.740.675	9.009.081.140
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(1.519.874.068)	(900.908.114)
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi với giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của khoản thanh toán cho người sở hữu với giá trị ghi sổ của cổ phiếu ưu đãi	-	-
+ Khoản chênh lệch lớn hơn giữa giá trị hợp lý của cổ phiếu phổ thông hoặc các khoản thanh toán khác thực hiện theo điều kiện chuyển đổi có lợi	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(1.519.874.068)	(900.908.114)
- LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	13.678.866.607	8.108.173.026
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	5.345.747	4.827.191
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu)	<u>2.559</u>	<u>1.680</u>

(*) Quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13 tháng 05 năm 2017 với tỷ lệ 10%/lợi nhuận sau thuế.

Cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm được xác định:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	4.859.793	4.408.376
Ảnh hưởng do phát hành thêm cổ phiếu	485.954	418.815
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 02/02/2016	-	418.815
Ảnh hưởng của cổ phiếu phát hành thêm ngày 19/06/2017	485.954	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	<u>5.345.747</u>	<u>4.827.191</u>

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	13.678.866.607	8.108.173.026
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
+ Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
- Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.345.747	4.827.191
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	2.559	1.680

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.831.622.739	62.281.846.024
Chi phí nhân công	10.041.484.849	5.252.001.283
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.303.912.804	4.259.147.843
Chi phí dịch vụ mua ngoài	370.655.895	930.010.573
Chi phí khác	4.518.969.231	3.600.803.209
Cộng	95.066.645.518	76.323.808.932

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Đơn vị tính: VNĐ)

1. Các giao dịch không bằng tiền

	Năm nay	Năm trước
Mua tài sản cố định bằng cách nhận các khoản nợ	2.190.909.091	7.492.000.000
Cộng	2.190.909.091	7.492.000.000

2. Tiền thu từ đi vay

	Năm nay	Năm trước
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	70.378.168.771	67.850.721.428
Cộng	70.378.168.771	67.850.721.428

3. Tiền trả nợ gốc vay

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền chi trả nợ vay theo kế ước thông thường	80.016.801.438	62.083.287.698
Cộng	<u>80.016.801.438</u>	<u>62.083.287.698</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hội đồng quản trị	630.446.350	2.074.265.400
Thù lao	292.500.000	216.000.000
Cổ tức nhận được	337.946.350	1.858.265.400
Ban điều hành	481.495.173	355.127.951
Tiền lương	375.867.998	337.127.951
Phụ cấp	-	-
Tiền thưởng	-	-
Cổ tức nhận được	105.627.175	18.000.000
Ban kiểm soát	99.000.000	84.321.000
Thù lao	99.000.000	84.000.000
Phụ cấp	-	-
Tiền thưởng	-	-
Cổ tức nhận được	-	321.000
Cộng	<u>1.210.941.523</u>	<u>2.513.714.351</u>

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty đầu tư
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty cùng chung nhà đầu tư
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	Công ty cùng chung nhà đầu tư

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng		
- Bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.202.508.274	66.059.655.123
+ Giá trị xây lắp	23.473.331.037	65.723.009.414
+ Tiền thuê nhà		-
+ Dịch vụ ca máy	209.352.921	145.218.437
+ Tiền sơn tìm kẻ vạch	-	14.545.454
+ Tiền bê tông nhựa, bê tông thương phẩm	2.519.824.316	176.881.818
- Mua hàng, dịch vụ		1.077.518.080
+ Tiền hoa hồng môi giới	41.818.182	132.852.909
+ Phí bảo trì 12 căn hộ DaNang Plaza		333.331.777
+ Tiền thuê đất Trạm Hòa Nhơn		611.333.394
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới		
- Bán hàng và cung cấp dịch vụ	147.540.909	2.239.379.499
+ Thảm nhựa		
+ Tiền thuê nhà	120.000.000	120.000.000
+ Dịch vụ ca máy	-	8.502.226
+ Bán bê tông thương phẩm	27.540.909	2.110.877.273
- Mua hàng, dịch vụ	14.383.817	17.991.818
+ Giá trị xây lắp	-	-
+ Phí vận hành nhà ở DaNang Plaza	11.920.908	17.991.818
- Phí bảo hiểm cháy nổ nhà ở DaNang Plaza	2.462.909	2.789.091
+ Mua thép	-	1.629.596.564
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi		
- Bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.809.837.455	-
+ Giá trị xây lắp	10.809.837.455	-

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu khách hàng	5.014.581.244	31.514.652.406
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.032.253.172	29.494.619.334
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	1.982.328.072	2.020.033.072
Phải thu khác	-	1.306.577
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	-	1.306.577
Phải trả người bán	1.066.497.264	155.292.264
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	1.058.073.264	132.433.264
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	8.424.000	22.859.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Phải trả khác	77.829.000	77.829.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	-	-
Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	77.829.000	77.829.000
Người mua trả tiền trước	17.336.199.759	-
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi	10.695.473.800	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	6.640.725.959	-

2. Báo cáo bộ phận

- Trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động bất động sản	Hoạt động khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	44.085.115.684	3.852.441.658	89.330.462.023	-	137.268.019.365
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.085.115.684	3.852.441.658	89.330.462.023	-	137.268.019.365
Giá vốn bộ phận	41.647.921.165	3.436.023.477	72.584.587.983	-	117.668.532.625
Lợi nhuận gộp bộ phận	2.437.194.519	416.418.181	16.745.874.040	-	19.599.486.740
Năm trước					
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	78.073.844.284	6.433.012.930	85.279.505.455	-	169.786.362.669
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.073.844.284	6.433.012.930	85.279.505.455	-	169.786.362.669
Giá vốn bộ phận	74.262.269.903	3.146.488.730	70.775.594.737	-	148.184.353.370
Lợi nhuận gộp bộ phận	3.811.574.381	3.286.524.200	14.503.910.718	-	21.602.009.299

- Trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng

4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

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

5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Đà Nẵng, ngày 14 tháng 03 năm 2018



HÒA SĨ NGỌC SƠN
Người lập biểu



NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG
Kế toán trưởng



BÙI LÊ DUY
Tổng Giám đốc

