

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

*Công ty thành viên của JPA International*

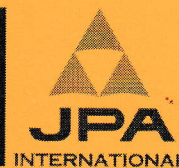
Địa chỉ đăng ký : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM

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

Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Email : [contact@vietvalues.com](mailto:contact@vietvalues.com)

Website : [www.vietvalues.com](http://www.vietvalues.com)



# **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018**

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

## **MỤC LỤC**

| <b>Nội dung</b>  | <b>Trang</b> |
|--|--------------|
| 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 2018                                    | 07 - 08      |
| 4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính<br>kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018  | 09           |
| 5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính<br>kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018    | 10           |
| 6. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính<br>kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 | 11 - 42      |

---



# **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**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

## **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 31/12/2018.

### **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 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 25/07/2018.

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: 60.875.570.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2018: 60.875.570.000 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) 2363 631157
- Fax : (+84) 2363 613797

### **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 kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

##### 4.1 Hội đồng quản trị

| Họ và tên              | Chức vụ      | Ngày bổ nhiệm | Ngày tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|------------------------|--------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Ông Nguyễn Quang Trung | Chủ tịch     | 24/07/2015    | 31/03/2018        |                 |
| Bà Võ Thị Ngọc         | Phó Chủ tịch | 24/07/2015    | 31/03/2018        |                 |
| Ông Bùi Lê Duy         | Thành viên   | 26/04/2013    | 31/03/2018        |                 |
| Ông Lương Thanh Viên   | Thành viên   | 26/04/2013    | 31/03/2018        |                 |
| Ông Nguyễn Văn Hiếu    | Thành viên   | 31/03/2018    |                   |                 |
| Ông Nguyễn Phước Khánh | Thành viên   | 13/05/2017    |                   | 31/03/2018      |

##### 4.2. Ban kiểm soát

| Họ và tên             | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm | Ngày tái bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----------------------|------------|---------------|-------------------|-----------------|
| Bà Mai Trương Tú Oanh | Trưởng ban | 24/07/2015    | 31/03/2018        |                 |
| Bà Lê Anh Thư         | Thành viên | 24/07/2015    | 31/03/2018        |                 |
| Bà Lê Thị Thúy Vân    | Thành viên | 31/03/2018    |                   |                 |

##### 4.3. Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên                | Chức vụ        | Ngày bổ nhiệm/<br>Tái 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. Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ 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 31/12/2018 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 42.

#### 7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Tổng Giám đốc Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

## **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 31/12/2018

### **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 31/12/2018 của Công ty.

### **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 kỳ. 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 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 quy 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 2018, 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 quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**BÙI LÊ DUY**  
Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2019



Số: 09/2019/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 15 tháng 03 năm 2019, từ trang 07 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018, 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 15 tháng 03 năm 2019

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



**Lê Thị Thanh Kim - Giám đốc Chi nhánh**

Giấy CNDKHN số: 2896-2016-071-1

Chữ ký được ủy quyền

**Huỳnh Minh Hưng - Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN số: 3402-2017-071-1

### Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

**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**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

DVT: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------|--|-------------|------------------------|------------------------|
| 1          | 2  | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>127.013.828.708</b> | <b>120.993.806.441</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | V.1         | <b>16.979.942.829</b>  | <b>38.804.294.349</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 11.979.942.829         | 28.504.294.349         |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 5.000.000.000          | 10.300.000.000         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | V.2a        | -                      | <b>17.027.120.216</b>  |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | -                      | 17.083.397.716         |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  |             | -                      | (56.277.500)           |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                      | -                      |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>102.698.390.466</b> | <b>54.147.682.665</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | V.3         | 66.769.729.254         | 38.995.212.119         |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | V.4         | 131.004.385            | 35.834.500             |
| 136        | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | V.5         | 36.051.765.027         | 15.116.636.046         |
| 137        | 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         |             | (254.108.200)          | -                      |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>6.461.512.002</b>   | <b>9.980.767.290</b>   |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | V.6         | 6.461.512.002          | 9.980.767.290          |
| 142        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)        |             | -                      | -                      |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>873.983.411</b>     | <b>1.033.941.921</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | V.7a        | 873.983.411            | 688.932.534            |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       |             | -                      | -                      |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  |             | -                      | 345.009.387            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>43.929.213.957</b>  | <b>43.134.441.615</b>  |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | -                      | -                      |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>35.265.438.109</b>  | <b>36.260.591.129</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | V.8         | 29.985.810.080         | 29.781.494.145         |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 65.377.103.398         | 59.438.528.261         |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (35.391.293.318)       | (29.657.034.116)       |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                   | V.9         | 5.279.628.029          | 6.479.096.984          |
| 228        | - Nguyên giá                                 |             | 5.279.628.029          | 6.479.096.984          |
| 229        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | -                      | -                      |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | V.10        | <b>1.211.084.825</b>   | -                      |
| 231        | - Nguyên giá                                 |             | 1.283.337.318          | -                      |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (72.252.493)           | -                      |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>498.977.267</b>     | <b>304.473.315</b>     |
| 241        | 1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn              |             | -                      | -                      |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | V.11        | 498.977.267            | 304.473.315            |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | V.2b        | <b>6.000.000.000</b>   | <b>6.000.000.000</b>   |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            |             | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| 254        | 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn         |             | -                      | -                      |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>953.713.756</b>     | <b>569.377.171</b>     |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | V.7b        | 953.713.756            | 569.377.171            |
| 268        | 2. Tài sản dài hạn khác                      |             | -                      | -                      |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>170.943.042.665</b> | <b>164.128.248.056</b> |

HÀNG C X A E 11/11

**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 2018

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------|---|-------------|------------------------|------------------------|
| 1          | 2   | 3           | 4                      | 5                      |
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                               |             | <b>98.026.011.215</b>  | <b>91.703.474.874</b>  |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               |             | <b>94.470.647.579</b>  | <b>83.973.111.238</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | V.12        | 37.024.087.410         | 18.371.209.590         |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | V.13        | 29.776.500             | 18.507.264.859         |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | V.14        | 3.542.135.148          | 869.802.112            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                          | V.15        | 7.005.694.139          | 1.368.396.079          |
| 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                |             | 62.500.000             | -                      |
| 319        | 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | V.16        | 27.987.672.646         | 26.689.281.184         |
| 320        | 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | V.17a       | 16.744.664.223         | 17.075.449.218         |
| 321        | 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      |             | -                      | -                      |
| 322        | 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | V.18        | 2.074.117.513          | 1.091.708.196          |
| 323        | 13. Quỹ bình ổn giá                                 |             | -                      | -                      |
| 324        | 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ      |             | -                      | -                      |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                               |             | <b>3.555.363.636</b>   | <b>7.730.363.636</b>   |
| 331        | 1. Phải trả người bán dài hạn                       |             | -                      | -                      |
| 338        | 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | V.17b       | 3.555.363.636          | 7.730.363.636          |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                            |             | <b>72.917.031.450</b>  | <b>72.424.773.182</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | V.19        | <b>72.917.031.450</b>  | <b>72.424.773.182</b>  |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           |             | 60.875.570.000         | 53.457.470.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            |             | 60.875.570.000         | 53.457.470.000         |
| 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 (*)                                 |             | (7.426.893.655)        | -                      |
| 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               |             | 17.946.014.485         | 17.444.962.562         |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước      |             | 7.900.514.426          | 2.246.221.887          |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này                        |             | 10.045.500.059         | 15.198.740.675         |
| 422        | 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                |             | -                      | -                      |
| <b>430</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               |             | -                      | -                      |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                          |             | <b>170.943.042.665</b> | <b>164.128.248.056</b> |

Người lập biểu

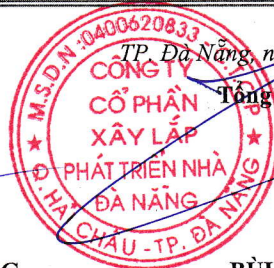
Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

HỒ SĨ NGỌC SƠN

NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG

BÙI LÊ DUY



TP. Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2019

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

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

**Kết quả hoạt động kinh doanh**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

ĐVT: VNĐ

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|
| 1     | 2  | 3           | 4               | 5               |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | VI.1        | 277.612.856.712 | 137.268.019.365 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -               | -               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 277.612.856.712 | 137.268.019.365 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | VI.2        | 253.612.924.435 | 117.668.532.625 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 23.999.932.277  | 19.599.486.740  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | VI.3        | 7.665.964.396   | 5.500.607.453   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | VI.4        | 7.623.990.658   | 1.854.584.641   |
| 23    | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        |             | 2.311.277.964   | 2.357.782.578   |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                | VI.5        | 2.052.647.794   | 2.325.512.611   |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | VI.6        | 2.609.600.290   | 2.196.425.040   |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 19.379.657.931  | 18.723.571.901  |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  | VI.7        | 72.727.273      | 227.272.727     |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | VI.8        | 34.289.608      | 12.900.000      |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | 38.437.665      | 214.372.727     |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 19.418.095.596  | 18.937.944.628  |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | V.13        | 3.685.038.537   | 3.739.203.953   |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    |             | -               | -               |
| 60    | 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       |             | 15.733.057.059  | 15.198.740.675  |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | VI.9        | 2.420           | 2.445           |
| 71    | 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | VI.10       | 2.420           | 2.445           |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám Đốc

HỒ SĨ NGỌC SON

NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG

BÙI LÊ DUY

**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

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***(Theo phương pháp trực tiếp)*

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

ĐVT: VNĐ

| Mã số | Chi tiêu   | Thuyết minh | Năm nay                 | Năm trước               |
|-------|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| 1     | 2  | 3           | 4                       | 5                       |
|       | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |             |                         |                         |
| 01    | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                                |             | 293.652.894.146         | 226.880.268.557         |
| 02    | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ                                       |             | (217.930.900.399)       | (163.110.194.168)       |
| 03    | 3. Tiền chi trả cho người lao động   |             | (25.134.538.747)        | (8.867.104.923)         |
| 04    | 4. Tiền lãi vay đã trả   |             | (2.311.277.964)         | (2.357.782.578)         |
| 05    | 5. Tiền thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | V.14        | (4.280.196.291)         | (2.839.670.458)         |
| 06    | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   |             | 115.861.300             | 1.830.498.510           |
| 07    | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  |             | (42.994.470.446)        | (2.990.620.879)         |
| 20    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       |             | <b>1.117.371.599</b>    | <b>48.545.394.061</b>   |
|       | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>   |             |                         |                         |
| 21    | 1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                           |             | (6.257.946.542)         | (2.742.241.497)         |
| 22    | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       |             | 80.000.000              | 250.000.000             |
| 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   |             | -                       | -                       |
| 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                                     |             | 839.926.698             | 547.921.687             |
| 30    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   |             | <b>(5.338.019.844)</b>  | <b>(1.944.319.810)</b>  |
|       | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>   |             |                         |                         |
| 31    | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             |             | -                       | -                       |
| 32    | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành |             | (7.426.893.655)         | -                       |
| 33    | 3. Tiền thu từ đi vay  | VII.1       | 69.583.716.628          | 70.378.168.771          |
| 34    | 4. Tiền trả nợ gốc vay   | VII.2       | (74.089.501.623)        | (80.016.801.438)        |
| 35    | 5. Tiền trả gốc nợ thuê tài chính  |             | -                       | -                       |
| 36    | 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (5.671.024.625)         | (2.428.404.620)         |
| 40    | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>  |             | <b>(17.603.703.275)</b> | <b>(12.067.037.287)</b> |
| 50    | <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>  |             | <b>(21.824.351.520)</b> | <b>34.534.036.964</b>   |
| 60    | <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>   |             | <b>38.804.294.349</b>   | <b>4.270.257.385</b>    |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    |             | -                       | -                       |
| 70    | <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>                                      | V.1         | <b>16.979.942.829</b>   | <b>38.804.294.349</b>   |

Người lập biểu

Kế toán trưởng

HỒ SĨ NGỌC SƠN

NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG

BÙI LÊ DUY



TP. Đà Nẵng, ngày 15 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám Đốc

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018**

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 31/12/2018.

### **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 8 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 25/07/2018.

#### **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,...

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

**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 nào 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 31/12/2018 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

**8. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 87 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 100 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.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**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.

Theo đó, bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

Hình thức kế toán: Chứng từ ghi sổ

**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 hoặc đáo hạn 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 năm 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.

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.

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

**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 kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

## **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, 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 dư 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 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 không quá 36 tháng.

**7. 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 để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

### **8. 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.

#### **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.

### **9. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được phản ánh theo nguyên giá trừ đi khấu hao lũy kế. Riêng các bất động sản đầu tư chờ tăng giá để bán được phản ánh theo giá ghi sổ sau khi trừ đi phần tổn thất do giảm giá trị.

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

Chính sách khấu hao bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện nhất quán với chính sách khấu hao tài sản cố định cùng loại của Công ty. Theo đó, bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động thực hiện khấu hao theo phương pháp đường thẳng. Mức khấu hao được tính dựa vào nguyên giá và thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Cụ thể:

| <u>Loại tài sản</u>    | <u>Thời gian khấu hao (năm)</u> |
|------------------------|---------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 15 - 30                         |

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

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

### **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 chỉ 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 kỳ 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/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/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 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.

## **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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

động kinh doanh và chi 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: đồng)****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                            | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt                   | 108.479.975                  | 781.308.084                  |
| Tiền gửi ngân hàng         | 11.871.462.854               | 27.722.986.265               |
| Các khoản tương đương tiền | 5.000.000.000                | 10.300.000.000               |
| <b>Cộng</b>                | <b><u>16.979.942.829</u></b> | <b><u>38.804.294.349</u></b> |

**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 31/12/2018

**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 bao gồm có chứng khoán kinh doanh và đầu tư dài hạn khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

|                              | Số cuối năm          |         |                | Số đầu năm |                      |                |
|------------------------------|----------------------|---------|----------------|------------|----------------------|----------------|
|                              | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng   | Số lượng<br>cổ phiếu | Giá gốc        |
| <b>Cổ phiếu</b>              |                      |         |                |            |                      |                |
| Công ty Cổ phần Bóng đèn     |                      | -       | -              | -          |                      | 17.083.397.716 |
| Phích nước Rạng Đông         | -                    | -       | -              | -          | 8.500                | 1.186.777.500  |
| (RAL)                        |                      |         |                |            |                      |                |
| Công ty Cổ phần Chiếu xạ     | -                    | -       | -              | -          | 16.000               | 1.141.802.138  |
| An Phú (APC)                 |                      |         |                |            |                      |                |
| Công ty Cổ phần Cơ điện      | -                    | -       | -              | -          | 27.520               | 1.066.621.536  |
| lạnh (REE)                   |                      |         |                |            |                      |                |
| Công ty Cổ phần Vàng bạc     | -                    | -       | -              | -          | 76.000               | 9.478.095.850  |
| Đá quý Phú Nhuận (PNJ)       |                      |         |                |            |                      |                |
|                              |                      |         |                |            |                      | 10.412.000.000 |
| Ngân hàng Thương mại Cổ      |                      |         |                |            |                      |                |
| phần Quân đội (MBB)          | -                    | -       | -              | -          | 168.700              | 4.210.100.692  |
| <b>Trái phiếu</b>            |                      |         |                |            |                      |                |
|                              | -                    | -       | -              | -          | -                    | -              |
| <b>Các khoản đầu tư khác</b> |                      |         |                |            |                      |                |
|                              | -                    | -       | -              | -          | -                    | -              |
| <b>Cộng</b>                  |                      | -       | -              | -          |                      | 17.083.397.716 |
|                              |                      |         |                |            |                      | 18.289.560.000 |
|                              |                      |         |                |            |                      | 56.277.500     |

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Dự phòng chứng khoán kinh doanh phát sinh trong năm

|                       | <u>Năm nay</u>  | <u>Năm trước</u>  |
|-----------------------|-----------------|-------------------|
| Số đầu năm            | 56.277.500      | 7.102.967.208     |
| Trích lập dự phòng    | 3.670.968.427   | 292.073.248       |
| Hoàn nhập dự phòng    | (3.727.245.927) | (7.338.762.956)   |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>-</b>        | <b>56.277.500</b> |

**2b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

|  | <u>Số cuối năm</u>        |                 |          | <u>Số đầu năm</u>    |                           |                 |
|--|---------------------------|-----------------|----------|----------------------|---------------------------|-----------------|
|  | <u>Giá trị<br/>hợp lý</u> | <u>Dự phòng</u> |          | <u>Giá gốc</u>       | <u>Giá trị<br/>hợp lý</u> | <u>Dự phòng</u> |
| <i>Đầu tư vào Công ty con</i>                      | -                         | -               | -        | -                    | -                         | -               |
| <i>Đầu tư vào công ty liên<br/>doanh, liên kết</i> | -                         | -               | -        | -                    | -                         | -               |
| <i>Đầu tư dài hạn khác</i>                         | <i>6.000.000.000</i>      | -               | -        | <i>6.000.000.000</i> | -                         | -               |
| Công ty CP Công nghệ nước<br>và Môi trường NDN     | 6.000.000.000             | -               | -        | 6.000.000.000        | -                         | -               |
| <b>Cộng</b>  | <b>6.000.000.000</b>      | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>6.000.000.000</b> | <b>-</b>                  | <b>-</b>        |

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.

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2018 của công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN, tại ngày 31/12/2018, công ty này đang có lãi lũy kế, do đó, không cần trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

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

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải thu các bên liên quan</i>   | <i>43.028.822.717</i> | <i>11.655.307.203</i> |
| - Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng  | 34.699.402.117        | -                     |
| - Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi  | 7.843.411.600         | -                     |
| - Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Vốn<br>ngân sách)                         | 486.009.000           | 9.672.979.131         |
| - Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới  | -                     | 1.982.328.072         |
| <i>Phải thu các khách hàng khác</i>   | <i>23.740.906.537</i> | <i>27.339.904.916</i> |
| - Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình<br>dân dụng và công nghiệp Đà Nẵng | 6.908.138.000         | 9.725.220.000         |
| - Công ty TNHH XD Thương mại Đại Hồng Tín   | 4.208.214.493         | 4.246.184.493         |
| - Các đối tượng phải thu khác   | 12.624.554.044        | 13.368.500.423        |
| <b>Cộng</b>   | <b>66.769.729.254</b> | <b>38.995.212.119</b> |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**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 31/12/2018

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

|   | Số cuối năm        | Số đầu năm        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>              | -                  | -                 |
| <b>Trả trước cho người bán khác</b>                 | <b>131.004.385</b> | <b>35.834.500</b> |
| - Công ty TNHH Phát triển Nhà Phúc Phú Đạt          | 115.000.000        | -                 |
| - Công ty TNHH MTV Tư vấn Xây dựng Môi trường TENCO | 16.000.000         | 16.000.000        |
| - Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Môi trường Trung Nam | -                  | 19.834.500        |
| - Các đối tượng khác                                | 4.385              | -                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>131.004.385</b> | <b>35.834.500</b> |

**5. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | Số cuối năm           |          | Số đầu năm            |          |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>           | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b> | <b>35.122.108.016</b> | -        | <b>14.647.835.581</b> | -        |
| - Bà Đỗ Thị Thùy Trang (*)                  | 30.000.000.000        | -        | -                     | -        |
| - Ban chỉ huy 2                             | 3.138.473.998         | -        | 1.388.096.995         | -        |
| - Ban chỉ huy 3                             | 1.097.286.562         | -        | 2.116.563.776         | -        |
| - Trương Thành Tiến                         | -                     | -        | 9.585.357.747         | -        |
| - Các đối tượng phải thu khác               | 886.347.456           | -        | 1.557.817.063         | -        |
| <b>Tạm ứng CBCNV</b>                        | <b>929.657.011</b>    | -        | <b>468.800.465</b>    | -        |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>36.051.765.027</b> | -        | <b>15.116.636.046</b> | -        |

(\*) Khoản góp vốn vào Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 01/2018/TTHTĐT ngày 16/04/2018 giữa Bà Đỗ Thị Thùy Trang, Ông Nguyễn Quang Trung, Công ty CP Việt Nam Equity và Công ty. Các bên thỏa thuận hợp tác đầu tư góp vốn vào tài khoản của Bà Đỗ Thị Thùy Trang đã mở tại Công ty CP Chứng Khoán Đà Nẵng để đầu tư chứng khoán. Tại ngày 11/11/2018 tạm chốt lãi một phần tài khoản hợp tác tương đương 5% giá trị tổng vốn đầu tư để tạm ứng cho các bên, đến ngày kết thúc thời hạn hợp tác đầu tư (11/05/2019) các bên được phân chia lãi theo quy định trong hợp đồng.

**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 31/12/2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Hàng tồn kho**

|                          | Số cuối năm          |          | Số đầu năm           |          |
|--------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
|                          | Giá gốc              | Dự phòng | Giá gốc              | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu    | 1.264.356.820        | -        | 628.552.409          | -        |
| Chi phí SXKD dở dang (*) | 4.773.790.577        | -        | 3.580.069.258        | -        |
| Thành phẩm               | 423.364.605          | -        | 461.853.205          | -        |
| Hàng hóa                 | -                    | -        | 5.310.292.418        | -        |
| <b>Cộng</b>              | <b>6.461.512.002</b> | <b>-</b> | <b>9.980.767.290</b> | <b>-</b> |

(\*) Là chi phí thi công các công trình xây lắp đang thực hiện dở dang tại ngày 31/12/2018.

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

|                                     | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chi phí sửa chữa, bảo hiểm          | 832.779.247        | 680.922.536        |
| Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 41.204.164         | 8.009.998          |
| <b>Cộng</b>                         | <b>873.983.411</b> | <b>688.932.534</b> |

Tình hình biến động trong kỳ:

|                       | Năm nay            | Năm trước          |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu năm         | 688.932.534        | 433.965.319        |
| Tăng trong năm        | 1.361.487.717      | 1.031.129.117      |
| Phân bổ trong năm     | (1.176.436.840)    | (776.161.902)      |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>873.983.411</b> | <b>688.932.534</b> |

**7b. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                     | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 312.154.495        | 110.847.597        |
| Chi phí sửa chữa                    | 641.559.261        | 458.529.574        |
| <b>Cộng</b>                         | <b>953.713.756</b> | <b>569.377.171</b> |

**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 31/12/2018

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

Tình hình biến động trong năm:

|                       | Năm nay            | Năm trước          |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Số dư đầu năm         | 569.377.171        | 1.127.901.433      |
| Tăng trong năm        | 1.024.780.904      | 479.328.962        |
| Phân bổ trong năm     | (640.444.319)      | (1.037.853.224)    |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>953.713.756</b> | <b>569.377.171</b> |

**8. Tài sản cố định hữu hình**

|   | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị     | P.tiện vận tải truyền dẫn | Tổng cộng             |
|---|------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                       |                        |                       |                           |                       |
| Số đầu năm                              | 2.803.538.420          | 14.026.790.347        | 42.608.199.494            | 59.438.528.261        |
| Mua sắm trong năm                       | -                      | 1.881.818.182         | 2.099.745.455             | 3.981.563.637         |
| Đ/tư XD CB h/thành                      | 375.636.228            | 1.727.669.089         | -                         | 2.103.305.317         |
| Thanh lý, nhượng bán                    | -                      | -                     | (62.425.454)              | (62.425.454)          |
| Chuyển thành BĐS đầu tư                 | (83.868.363)           | -                     | -                         | (83.868.363)          |
| <b>Số cuối năm</b>                      | <b>3.095.306.285</b>   | <b>17.636.277.618</b> | <b>44.645.519.495</b>     | <b>65.377.103.398</b> |
| <b>Trong đó:</b>                        |                        |                       |                           |                       |
| - Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | -                      | 7.372.983.568         | 9.965.208.568             | 17.338.192.136        |
| - Chờ thanh lý                          | -                      | -                     | -                         | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                  |                        |                       |                           |                       |
| Số đầu năm                              | 1.904.034.922          | 9.996.400.953         | 17.756.598.241            | 29.657.034.116        |
| Khấu hao trong năm                      | 169.724.261            | 1.027.659.033         | 4.669.913.965             | 5.867.297.259         |
| T/ly, nhượng bán                        | -                      | -                     | (62.425.454)              | (62.425.454)          |
| Chuyển thành BĐS đầu tư                 | (70.612.603)           | -                     | -                         | (70.612.603)          |
| <b>Số cuối năm</b>                      | <b>2.003.146.580</b>   | <b>11.024.059.986</b> | <b>22.364.086.752</b>     | <b>35.391.293.318</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                  |                        |                       |                           |                       |
| Số đầu năm                              | 899.503.498            | 4.030.389.394         | 24.851.601.253            | 29.781.494.145        |
| <b>Số cuối năm</b>                      | <b>1.092.159.705</b>   | <b>6.612.217.632</b>  | <b>22.281.432.743</b>     | <b>29.985.810.080</b> |

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 21.851.491.697 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 Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng (xem tại thuyết minh số V.17).

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Tài sản cố định vô hình**

|                         | Quyền sử dụng đất    | Tổng cộng            |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>       |                      |                      |
| Số đầu năm              | 6.479.096.984        | 6.479.096.984        |
| Mua trong năm           | -                    | -                    |
| Chuyển thành BDS đầu tư | (1.199.468.955)      | (1.199.468.955)      |
| <b>Số cuối năm</b>      | <b>5.279.628.029</b> | <b>5.279.628.029</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>  |                      |                      |
| Số đầu năm              | -                    | -                    |
| Khấu hao trong năm      | -                    | -                    |
| <b>Số cuối năm</b>      | <b>-</b>             | <b>-</b>             |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                      |                      |
| Số đầu năm              | 6.479.096.984        | 6.479.096.984        |
| <b>Số cuối năm</b>      | <b>5.279.628.029</b> | <b>5.279.628.029</b> |

(\*) 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.17).

**10. Bất động sản đầu tư**

|                        | Nhà cửa, vật kiến trúc | Quyền sử dụng đất    | Tổng cộng            |
|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                        |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                      | -                    | -                    |
| Chuyển từ TSCĐ         | 83.868.363             | 1.199.468.955        | 1.283.337.318        |
| Thanh lý, nhượng bán   | -                      | -                    | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>83.868.363</b>      | <b>1.199.468.955</b> | <b>1.283.337.318</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                        |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                      | -                    | -                    |
| Chuyển từ TSCĐ         | 70.612.603             | -                    | 70.612.603           |
| Khấu hao trong kỳ      | 1.639.890              | -                    | 1.639.890            |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>72.252.493</b>      | <b>-</b>             | <b>72.252.493</b>    |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                        |                      |                      |
| Số đầu năm             | -                      | -                    | -                    |
| <b>Số cuối kỳ</b>      | <b>11.615.870</b>      | <b>1.199.468.955</b> | <b>1.211.084.825</b> |

Là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại 31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đang được Công ty cho thuê.

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****11. 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>      | -                  | 3.981.563.637               | 3.981.563.637                 | -                    | -                  |
| <i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>      | 256.109.679        | 1.847.195.638               | 2.103.305.317                 | -                    | -                  |
| - Vận thăng lồng                    | -                  | 1.727.669.089               | 1.727.669.089                 | -                    | -                  |
| - Phòng kinh doanh NDX              | 256.109.679        | 119.526.549                 | 375.636.228                   | -                    | -                  |
| - Sân & bể nước trạm BTTP           | -                  | 498.977.267                 | -                             | -                    | 498.977.267        |
| <i>Sửa chữa lớn tài sản cố định</i> | 48.363.636         | 38.618.002                  | -                             | 86.981.638           | -                  |
| <b>Cộng</b>                         | <b>304.473.315</b> | <b>6.366.354.544</b>        | <b>6.084.868.954</b>          | <b>86.981.638</b>    | <b>498.977.267</b> |

**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Phải trả các bên liên quan</i>          | 316.285.400           | 1.066.497.264         |
| - Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | 316.285.400           | 1.058.073.264         |
| - Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới           | -                     | 8.424.000             |
| <i>Phải trả các người bán khác</i>         | 36.707.802.010        | 17.304.712.326        |
| - Công ty TNHH Duy Thịnh                   | 7.371.532.701         | 7.283.282.452         |
| - Công ty TNHH MTV DV-TM Kỳ Sơn Ngọc       | 4.062.799.865         | -                     |
| - DNTN Mạnh Trang                          | 2.404.396.656         | 2.616.330.156         |
| - Các nhà cung cấp khác                    | 22.869.072.788        | 7.405.099.718         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>37.024.087.410</b> | <b>18.371.209.590</b> |

**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|  | Số cuối năm       | Số đầu năm            |
|--|-------------------|-----------------------|
| <i>Trả trước cho các bên liên quan</i>     | -                 | 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         |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i>   | 29.776.500        | 1.171.065.100         |
| - Các khách hàng khác                      | 29.776.500        | 1.171.065.100         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>29.776.500</b> | <b>18.507.264.859</b> |

**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 31/12/2018

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

|                             | Số đầu năm         |                    | Phát sinh trong năm   |                       | Số cuối năm |                      |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------|
|                             | Phải thu           | Phải nộp           | Phải nộp              | Đã nộp                | Phải thu    | Phải nộp             |
| Thuế giá trị gia tăng       | 345.009.387        | -                  | 9.651.212.370         | 6.020.280.323         | -           | 3.285.922.660        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | -                  | 851.370.242        | 3.685.038.537         | 4.280.196.291         | -           | 256.212.488          |
| Thuế thu nhập cá nhân       | -                  | 18.431.870         | 2.950.761.460         | 2.969.193.330         | -           | -                    |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất | -                  | -                  | 291.364               | 291.364               | -           | -                    |
| Các loại thuế khác          | -                  | -                  | 48.363.753            | 48.363.753            | -           | -                    |
| <b>Cộng</b>                 | <b>345.009.387</b> | <b>869.802.112</b> | <b>16.335.667.484</b> | <b>13.318.325.061</b> | <b>-</b>    | <b>3.542.135.148</b> |

**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**

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 31/12/2018

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

|  | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 19.418.095.596       | 18.937.944.628       |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | (992.902.909)        | (241.924.864)        |
| - Các khoản điều chỉnh tăng  | 238.827.091          | 387.292.136          |
| + Các khoản điều chỉnh tăng doanh thu kinh doanh                                       | 181.337.483          | 357.092.136          |
| Bất động sản   |                      |                      |
| + Chi phí không hợp lý hợp lệ  | 57.489.608           | 30.200.000           |
| - Các khoản thu nhập miễn thuế   | 1.231.730.000        | 629.217.000          |
| + Cổ tức được chia bằng cổ phiếu theo mệnh giá   | 733.700.000          | 50.400.000           |
| + Cổ tức được chia   | 498.030.000          | 578.817.000          |
| Thu nhập chịu thuế   | 18.425.192.687       | 18.696.019.764       |
| - Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường                             | 16.112.512.292       | 17.964.327.629       |
| - Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản                             | 2.312.680.395        | 731.692.135          |
| Thu nhập tính thuế   | 18.425.192.687       | 18.696.019.764       |
| - Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh thông thường                             | 16.112.512.292       | 17.964.327.629       |
| - Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh bất động sản                             | 2.312.680.395        | 731.692.135          |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp   | 20%                  | 20%                  |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông                           | 3.685.038.537        | 3.739.203.953        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm   | -                    | -                    |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>   | <b>3.685.038.537</b> | <b>3.739.203.953</b> |
| - Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh chính thông thường                       | 3.222.502.458        | 3.592.865.526        |
| - Thuế TNDN phải nộp của hoạt động kinh doanh bất động sản                             | 462.536.079          | 146.338.427          |

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**15. Phải trả người lao động**

|                     | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>    |
|---------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền lương phải trả | 7.005.694.139        | 1.368.396.079        |
| <b>Cộng</b>         | <b>7.005.694.139</b> | <b>1.368.396.079</b> |

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****16. Phải trả ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>                       | -                     | 77.829.000            |
| - Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới                        | -                     | 77.829.000            |
| <b>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</b>              | <b>27.987.672.646</b> | <b>26.611.452.184</b> |
| Kinh phí công đoàn                                      | 309.484.970           | 262.846.432           |
| Phải trả các đối giá trị công trình Công ty ký hợp đồng | 20.692.453.135        | 17.842.251.501        |
| - Ban chỉ huy 2   | 10.767.203.866        | 623.000.232           |
| - Ban chỉ huy 1   | 6.981.680.000         | 14.296.084.000        |
| - Ban chỉ huy 3   | 2.560.188.606         | 2.539.786.606         |
| - Các đối tượng khác                                    | 383.380.663           | 383.380.663           |
| Phải trả tiền sử dụng vốn các đội                       | 6.947.074.850         | 8.478.687.440         |
| Cổ tức phải trả cho cổ đông                             | 37.008.750            | 20.476.375            |
| Phải trả các đối tượng khác                             | 1.650.941             | 7.190.436             |
| <b>Cộng</b>   | <b>27.987.672.646</b> | <b>26.689.281.184</b> |

**17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****17a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|   | <u>Số cuối năm</u>    |                                  | <u>Số đầu năm</u>     |                                  |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
|   | <u>Giá trị</u>        | <u>Số có khả năng<br/>trả nợ</u> | <u>Giá trị</u>        | <u>Số có khả năng<br/>trả nợ</u> |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                               | <b>12.569.664.223</b> | <b>12.569.664.223</b>            | <b>12.900.449.218</b> | <b>12.900.449.218</b>            |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Đà Nẵng | 12.569.664.223        | 12.569.664.223                   | 12.900.449.218        | 12.900.449.218                   |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                              | <b>4.175.000.000</b>  | <b>4.175.000.000</b>             | <b>4.175.000.000</b>  | <b>4.175.000.000</b>             |
| - 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                    | 2.235.000.000         | 2.235.000.000                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>16.744.664.223</b> | <b>16.744.664.223</b>            | <b>17.075.449.218</b> | <b>17.075.449.218</b>            |

Khoản vay 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 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).

**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 31/12/2018

Tình hình biến động các khoản vay này trong năm như sau:

|  | Số đầu năm            | Số vay thêm<br>trong năm | Số đã trả trong<br>năm | Kết chuyển từ<br>vay dài hạn | Số cuối năm           |
|--|-----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -<br>CN Đà Nẵng | 14.840.449.218        | 69.583.716.628           | 71.854.501.623         | 1.940.000.000                | 14.509.664.223        |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng                          | 2.235.000.000         | -                        | 2.235.000.000          | 2.235.000.000                | 2.235.000.000         |
| <b>Cộng</b>  | <b>17.075.449.218</b> | <b>69.583.716.628</b>    | <b>74.089.501.623</b>  | <b>4.175.000.000</b>         | <b>16.744.664.223</b> |

**17b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|  | Số cuối năm          |                          | Số đầu năm           |                          |
|--|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
|  | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ | Giá trị              | Số có khả năng<br>trả nợ |
| Vay trung hạn ngân hàng  |                      |                          |                      |                          |
| - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt<br>Nam - CN Đà Nẵng | 1.348.363.636        | 1.348.363.636            | 3.288.363.636        | 3.288.363.636            |
| - Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng                          | 2.207.000.000        | 2.207.000.000            | 4.442.000.000        | 4.442.000.000            |
| <b>Cộng</b>  | <b>3.555.363.636</b> | <b>3.555.363.636</b>     | <b>7.730.363.636</b> | <b>7.730.363.636</b>     |

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

**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 31/12/2018

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

|  | Số đầu năm           | Số vay thêm<br>trong năm | Số đã trả trong<br>năm | Kết chuyển sang<br>ngân hạn | Số cuối năm          |
|--|----------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam -<br>CN Đà Nẵng | 3.288.363.636        | -                        | -                      | 1.940.000.000               | 1.348.363.636        |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế - CN Đà Nẵng                          | 4.442.000.000        | -                        | -                      | 2.235.000.000               | 2.207.000.000        |
| <b>Cộng</b>  | <b>7.730.363.636</b> | <b>-</b>                 | <b>-</b>               | <b>4.175.000.000</b>        | <b>3.555.363.636</b> |

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.HDSTD401.16 ngày 08/07/2016 và Hợp đồng tín dụng số 209.HDSTD401.16 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.HDSTD401.17 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).

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | Số đầu năm           | Tăng do trích lập<br>từ lợi nhuận | Chi quỹ<br>trong năm | Số cuối năm          |
|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng                   | 521.384.346          | 759.937.034                       | 811.880.000          | 469.441.380          |
| Quỹ phúc lợi                      | 204.099.950          | 759.937.034                       | 332.058.819          | 631.978.165          |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 366.223.900          | 606.474.068                       | -                    | 972.697.968          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>1.091.708.196</b> | <b>2.126.348.136</b>              | <b>1.143.938.819</b> | <b>2.074.117.513</b> |

*Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính*

**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 31/12/2018  
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**19. Vốn chủ sở hữu**

**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|  | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ           | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế chưa<br>phân phối | Cộng                  |
|--|---------------------------|-------------------------|------------------------|--------------------------|---|-----------------------|
| Số đầu năm trước                                 | 48.597.930.000            | 250.000.000             | -                      | 1.272.340.620            | 10.436.566.501                          | 60.556.837.121        |
| Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế                   | 4.859.540.000             | -                       | -                      | -                        | -                                       | 4.859.540.000         |
| Lợi nhuận trong năm                              | -                         | -                       | -                      | -                        | 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 đông                      | -                         | -                       | -                      | -                        | (2.429.896.500)                         | (2.429.896.500)       |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                      | <b>53.457.470.000</b>     | <b>250.000.000</b>      | <b>-</b>               | <b>1.272.340.620</b>     | <b>17.444.962.562</b>                   | <b>72.424.773.182</b> |
| Số dư đầu năm nay                                | 53.457.470.000            | 250.000.000             | -                      | 1.272.340.620            | 17.444.962.562                          | 72.424.773.182        |
| Tăng vốn từ lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | 7.418.100.000             | -                       | -                      | -                        | -                                       | 7.418.100.000         |
| Mua lại cổ phiếu đã phát hành                    | -                         | -                       | (7.426.893.655)        | -                        | -                                       | (7.426.893.655)       |
| Lợi nhuận trong năm                              | -                         | -                       | -                      | -                        | 15.733.057.059                          | 15.733.057.059        |
| Trích lập các quỹ                                | -                         | -                       | -                      | -                        | (2.126.348.136)                         | (2.126.348.136)       |
| Tăng vốn chủ sở hữu                              | -                         | -                       | -                      | -                        | (7.418.100.000)                         | (7.418.100.000)       |
| Chia cổ tức cho các cổ đông                      | -                         | -                       | -                      | -                        | (5.687.557.000)                         | (5.687.557.000)       |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                        | <b>60.875.570.000</b>     | <b>250.000.000</b>      | <b>(7.426.893.655)</b> | <b>1.272.340.620</b>     | <b>17.946.014.485</b>                   | <b>72.917.031.450</b> |

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 04/2018/NQ-HĐQT.NDX ngày 03/04/2018 đã thông qua phương án mua cổ phiếu quỹ năm 2018. Theo đó số cổ phiếu đăng ký mua là 500.000 cổ phiếu, kết thúc đợt mua, Công ty đã mua 400.000 cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ.

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng | 8.855.000.000                | 7.700.000.000                |
| Vốn góp của các cổ đông khác             | 52.020.570.000               | 45.757.470.000               |
| <b>Cộng</b>                              | <b><u>60.875.570.000</u></b> | <b><u>53.457.470.000</u></b> |

**19c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

|                             | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                |                  |
| + Vốn góp đầu năm           | 53.457.470.000 | 48.597.930.000   |
| + Vốn góp tăng trong năm    | 7.418.100.000  | 4.859.540.000    |
| + Vốn góp giảm trong năm    | -              | -                |
| + Vốn góp cuối năm          | 60.875.570.000 | 53.457.470.000   |
| - Cổ tức đã chia            | 5.687.557.000  | 2.429.896.500    |

**19d. Cổ phiếu**

|   | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành             | 6.087.557          | 5.345.747         |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng          | 6.087.557          | 5.345.747         |
| - Cổ phiếu thường                               | 6.087.557          | 5.345.747         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                  | 400.000            | -                 |
| - Cổ phiếu thường                               | 400.000            | -                 |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                 | 5.687.557          | 5.345.747         |
| - Cổ phiếu thường                               | 5.687.557          | 5.345.747         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                               | -                  | -                 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu) | 10.000             | 10.000            |

**19e. 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.

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Đơn vị tính: đồng)****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                    | Năm nay                | Năm trước              |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu xây lắp                  | 218.055.843.143        | 44.085.115.684         |
| Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm | 51.532.985.619         | 87.995.205.601         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản  | 7.416.958.720          | 3.852.441.658          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ         | 607.069.230            | 1.335.256.422          |
| <b>Cộng</b>                        | <b>277.612.856.712</b> | <b>137.268.019.365</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|   | Năm nay                | Năm trước              |
|---|------------------------|------------------------|
| Giá vốn của hoạt động xây lắp                 | 210.004.032.898        | 41.647.921.165         |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán                   | 38.144.656.311         | 71.851.770.585         |
| Giá vốn của hoạt động kinh doanh bất động sản | 5.135.940.540          | 3.436.023.477          |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp               | 328.294.686            | 732.817.398            |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>253.612.924.435</b> | <b>117.668.532.625</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                | Năm nay              | Năm trước            |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay     | 610.427.932          | 831.100.802          |
| Lãi bán chứng khoán thương mại | 6.557.506.464        | 4.090.689.651        |
| Cổ tức lợi nhuận được chia     | 498.030.000          | 578.817.000          |
| <b>Cộng</b>                    | <b>7.665.964.396</b> | <b>5.500.607.453</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|  | Năm nay              | Năm trước            |
|--|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay                                       | 2.311.277.964        | 2.357.782.578        |
| Lỗ bán chứng khoán thương mại                      | 5.368.990.194        | 6.543.491.771        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại           | 3.670.968.427        | 292.073.248          |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán thương mại | (3.727.245.927)      | (7.338.762.956)      |
| <b>Cộng</b>  | <b>7.623.990.658</b> | <b>1.854.584.641</b> |

**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 31/12/2018

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****5. Chi phí bán hàng**

|                           | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí cho nhân viên     | 1.783.095.920               | 2.245.138.480               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 149.675.268                 | 41.818.182                  |
| Chi phí khác bằng tiền    | 119.876.606                 | 38.555.949                  |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>2.052.647.794</u></b> | <b><u>2.325.512.611</u></b> |

Trong đó:

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí bán hàng cho sản xuất kinh doanh    | 1.902.972.526               | 2.283.694.429               |
| Chi phí bán hàng cho hoạt động bất động sản | 149.675.268                 | 41.818.182                  |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>2.052.647.794</u></b> | <b><u>2.325.512.611</u></b> |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 1.363.468.948               | 1.239.258.131               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 216.448.421                 | 194.419.780                 |
| Chi phí khác              | 1.029.682.921               | 762.747.129                 |
| <b>Cộng</b>               | <b><u>2.609.600.290</u></b> | <b><u>2.196.425.040</u></b> |

**7. Thu nhập khác**

|                          | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>          |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Thanh lý tài sản cố định | 72.727.273               | 227.272.727               |
| <b>Cộng</b>              | <b><u>72.727.273</u></b> | <b><u>227.272.727</u></b> |

**8. Chi phí khác**

|                              | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>         |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Tiền phạt vi phạm hành chính | 34.289.608               | 12.900.000               |
| <b>Cộng</b>                  | <b><u>34.289.608</u></b> | <b><u>12.900.000</u></b> |

**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 31/12/2018

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

|   | <u>Năm nay</u>      | <u>Năm trước</u>    |
|---|---------------------|---------------------|
| - Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp  | 15.733.057.059      | 15.198.740.675      |
| - 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:                        | (1.573.305.706)     | (2.126.348.136)     |
| + 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 (*)   | (1.573.305.706)     | (2.126.348.136)     |
| - LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông  | 14.159.751.353      | 13.072.392.539      |
| - Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)   | 5.851.941           | 5.345.747           |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng /cổ phiếu)</b>  | <b><u>2.420</u></b> | <b><u>2.445</u></b> |

(\*) Điều chỉnh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi năm 2017 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 31 tháng 03 năm 2018. Theo đó, số liệu trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2017 là 2.126.348.136 đồng thay vì 1.519.874.068 đồng như đã tạm tính trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2017. Do đó, chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” của năm 2017 là 2.445 đồng/cổ phiếu thay vì 2.559 đồng/cổ phiếu như đã trình bày trong Báo cáo tài chính năm 2017.

(\*) Quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính từ lợi nhuận sau thuế 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 31 tháng 03 năm 2018 với tỷ lệ 10%/lợi nhuận sau thuế.

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

**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 31/12/2018

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

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

|   | Năm nay          | Năm trước        |
|---|------------------|------------------|
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành đầu năm   | 5.345.747        | 4.859.793        |
| Ảnh hưởng do phát hành thêm cổ phiếu  | 506.194          | 485.954          |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành ngày 19/06/2017                          | -                | 485.954          |
| Ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo thông báo S033/2018-NDX/VSD       | 741.810          | -                |
| Ảnh hưởng của việc mua lại cổ phiếu quỹ ngày 30/05/2018                             | (235.616)        | -                |
| <b>Số bình quân gia quyền cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)</b> | <b>5.851.941</b> | <b>5.345.747</b> |

**10. Lãi suy giảm cơ bản 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 | 14.159.751.353 | 13.072.392.539 |
| 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                       | 5.851.941      | 5.345.747      |
| <b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>  | <b>2.420</b>   | <b>2.445</b>   |

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

|                                  | Năm nay                | Năm trước             |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 146.765.516.696        | 74.831.622.739        |
| Chi phí nhân công                | 55.796.171.281         | 10.041.484.849        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.907.704.817          | 5.303.912.804         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 703.639.307            | 370.655.895           |
| Chi phí khác                     | 10.768.540.695         | 4.518.969.231         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>219.941.572.796</b> | <b>95.066.645.518</b> |

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

|   | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 69.583.716.628               | 70.378.168.771               |
| <b>Cộng</b>                                 | <b><u>69.583.716.628</u></b> | <b><u>70.378.168.771</u></b> |

**2. Tiền trả nợ gốc vay**

|  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tiền chi trả nợ vay theo kế ước thông thường | 74.089.501.623               | 80.016.801.438               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>74.089.501.623</u></b> | <b><u>80.016.801.438</u></b> |

**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>            |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Hội đồng quản trị</b> | <b>1.018.905.000</b>        | <b>630.446.350</b>          |
| Thù lao                  | 117.000.000                 | 292.500.000                 |
| Cổ tức nhận được         | 901.905.000                 | 337.946.350                 |
| <b>Ban điều hành</b>     | <b>753.214.163</b>          | <b>481.495.173</b>          |
| Tiền lương               | 471.913.163                 | 375.867.998                 |
| Cổ tức nhận được         | 281.301.000                 | 105.627.175                 |
| <b>Ban kiểm soát</b>     | <b>36.000.000</b>           | <b>99.000.000</b>           |
| Thù lao                  | 36.000.000                  | 99.000.000                  |
| <b>Cộng</b>              | <b><u>1.808.119.163</u></b> | <b><u>1.210.941.523</u></b> |

**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 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 31/12/2018

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

| Bên liên quan khác   | Mối quan hệ                   |                |
|--|-------------------------------|----------------|
| 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 chung nhà đầu tư      |                |
| Giao dịch với các bên liên quan khác                               |                               |                |
|  | Năm nay                       | Năm trước      |
| <b>Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng</b>                    |                               |                |
| - Bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 191.564.247.608               | 26.202.508.274 |
| + Giá trị xây lắp  | 191.384.855.507               | 23.473.331.037 |
| + Bê tông nhựa, bê tông thương phẩm                                | -                             | 2.519.824.316  |
| + Dịch vụ ca máy   | 32.693.101                    | 209.352.921    |
| + Trạm nghiền  | 146.699.000                   | -              |
| - Mua hàng   | 3.749.021.088                 | 41.818.182     |
| + Vận thăng lồng, cầu tháp, sửa chữa cầu tháp, sửa chữa công trình | 3.600.821.453                 | -              |
| + Hoa hồng môi giới Bất động sản                                   | 148.199.635                   | 41.818.182     |
| - Chia cổ tức  | 885.500.000                   | -              |
| <b>Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới</b>                              |                               |                |
| - Bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 83.918.773                    | 147.540.909    |
| + Tiền thuê nhà  | 80.000.000                    | 120.000.000    |
| + Dịch vụ ca máy   | 391.500                       | -              |
| + Bán bê tông thương phẩm  | 3.527.273                     | 27.540.909     |
| - Mua hàng   | 5.304.000                     | 14.383.817     |
| + Phí vận hành nhà ở DaNang Plaza                                  | 3.829.092                     | 11.920.908     |
| + Phí bảo hiểm cháy nổ nhà ở DaNang Plaza                          | 1.474.908                     | 2.462.909      |
| <b>Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi</b>                      |                               |                |
| - Bán hàng và cung cấp dịch vụ                                     | 22.308.077.636                | 10.809.837.455 |
| + Giá trị xây lắp  | 22.308.077.636                | 10.809.837.455 |

Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

**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 31/12/2018

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

|  |                       | Số đầu năm            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                               | <b>43.028.822.717</b> | <b>11.655.307.203</b> |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                 | 34.699.402.117        | -                     |
| Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng - Ngọc Hồi                   | 7.843.411.600         | -                     |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (Vốn ngân sách) | 486.009.000           | 9.672.979.131         |
| Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới                           | -                     | 1.982.328.072         |
| <b>Phải trả người bán</b>                                | <b>316.285.400</b>    | <b>1.066.497.264</b>  |
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng                 | 316.285.400           | 1.058.073.264         |
| Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới                           | -                     | 8.424.000             |
| <b>Phải trả khác</b>                                     | <b>-</b>              | <b>77.829.000</b>     |
| Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới                           | -                     | 77.829.000            |
| <b>Người mua trả tiền trước</b>                          | <b>-</b>              | <b>17.336.199.759</b> |
| 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 bán hàng hóa | Hoạt động xây lắp | Hoạt động bất động sản | Khác          | Cộng            |
|--|------------------------|-------------------|------------------------|---------------|-----------------|
| <b>Năm nay</b>   |                        |                   |                        |               |                 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 51.532.985.619         | 218.055.843.143   | 7.416.958.720          | 607.069.230   | 277.612.856.712 |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ         | 51.532.985.619         | 218.055.843.143   | 7.416.958.720          | 607.069.230   | 277.612.856.712 |
| Giá vốn bộ phận  | 38.144.656.311         | 210.004.032.898   | 5.135.940.540          | 328.294.686   | 253.612.924.435 |
| Lợi nhuận gộp bộ phận  | 13.388.329.308         | 8.051.810.245     | 2.281.018.180          | 278.774.544   | 23.999.932.277  |
| <b>Năm trước</b>   |                        |                   |                        |               |                 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài | 87.995.205.601         | 44.085.115.684    | 3.852.441.658          | 1.335.256.422 | 137.268.019.365 |
| Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ         | 87.995.205.601         | 44.085.115.684    | 3.852.441.658          | 1.335.256.422 | 137.268.019.365 |
| Giá vốn bộ phận  | 71.851.770.585         | 41.647.921.165    | 3.436.023.477          | 732.817.398   | 117.668.532.625 |
| Lợi nhuận gộp bộ phận  | 16.143.435.016         | 2.437.194.519     | 416.418.181            | 602.439.024   | 19.599.486.740  |

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

Trong năm, hoạt động kinh doanh của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

**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 31/12/2018

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

**3. Số liệu so sánh**

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng.

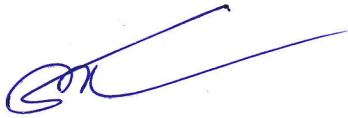
**4. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục**

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 kỳ kế toán**

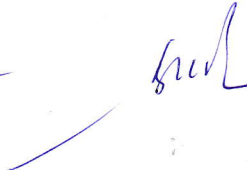
Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Đà Nẵng, ngày 15 tháng 03 năm 2019



**HỒ SĨ NGỌC SƠN**

Người lập biểu



**NGUYỄN THỊ KIỀU GIANG**

Kế toán trưởng



**BÙI LÊ DUY**

Tổng Giám đốc

