

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 04/2019**

*Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2019 đến 31/12/2019*

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 02
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	03 - 06
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	07
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	08
5. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	09-12

---



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng**  
**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Quý 04 năm 2019*

*Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cho thời kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2019 đến ngày 31 tháng 12 năm 2019.*

**1. Thông tin chung về công ty:**

**Thành lập:**

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG là Công ty 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 và được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203002046 ngày 02/05/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh này đã điều chỉnh với số đăng ký mới là 0400620833). Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 08 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 25/07/2018: thay đổi vốn điều lệ của Công ty lên 60.875.570.000 đồng.  
Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành có liên quan.

Công ty đã thực hiện niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 292/QĐ-SGDHN ngày 26/6/2013.

**Hình thức sở hữu vốn:** Cổ phần.

**Hoạt động chính của Công ty:**

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết : Xây dựng các công trình giao thông.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết : Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- Khách sạn
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Quảng cáo; Đại lý du lịch; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống.
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ.
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao.
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác.
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, văn phòng ( kể cả máy vi tính) và đồ dùng hữu hình khác
- Vệ sinh chung nhà cửa, Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác.
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.
- Tổ chức, giới thiệu và xúc tiến thương mại; Môi giới, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dự luận.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác và chế biến khoáng sản.

**Mã chứng khoán niêm yết:**

NDX

**Trụ sở chính:** 31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động cho thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019 của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:



### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch
Ông Bùi Lê Duy	Thành viên
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên

### Ban Kiểm soát

Bà Lê Thị Thúy Vân	Trưởng ban
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên

### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Bùi Lê Duy	Tổng Giám Đốc
Bà Nguyễn Thị Kiều Giang	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Bùi Lê Duy

#### 4. Các thông tin khác: không phát sinh

#### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

#### 6. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

#### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty thời kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2019.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

TP. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2020

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Lê Duy

Tổng Giám đốc

333  
TY  
N  
P  
NHÀ  
ĐÀ N

Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng  
31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Mẫu số B01a-DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của BTC)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2019

Tại ngày 31/12/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
I	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>92.053.908.993</b>	<b>127.013.828.708</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.356.380.136</b>	<b>16.979.942.829</b>
1. Tiền	111		6.356.380.136	11.979.942.829
2. Các khoản tương đương tiền	112			5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>32.508.553.422</b>	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		32.508.553.422	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>47.529.909.243</b>	<b>102.698.390.466</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		45.700.887.821	66.769.729.254
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		90.400.000	131.004.385
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		1.992.729.622	36.051.765.027
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(254.108.200)	(254.108.200)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>5.119.724.309</b>	<b>6.461.512.002</b>
1. Hàng tồn kho	141		5.119.724.309	6.461.512.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>539.341.883</b>	<b>873.983.411</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		532.111.010	873.983.411
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		7.230.873	
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2019

Tại ngày 31/12/2019

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>39.375.573.921</b>	<b>43.929.213.957</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31.436.012.462</b>	<b>35.265.438.109</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		26.156.384.433	29.985.810.080
- Nguyên giá	222		66.306.604.480	65.377.103.398
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40.150.220.047)	(35.391.293.318)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		5.279.628.029	5.279.628.029
- Nguyên giá	228		5.279.628.029	5.279.628.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>1.209.444.945</b>	<b>1.211.084.825</b>
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(73.892.373)	(72.252.493)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	<b>498.977.267</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	498.977.267
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.000.000.000</b>	<b>6.000.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.000.000.000	6.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>730.116.514</b>	<b>953.713.756</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		730.116.514	953.713.756
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>131.429.482.914</b>	<b>170.943.042.665</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2019

Tại ngày 31/12/2019

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>56.879.971.710</b>	<b>98.026.011.215</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>53.324.608.074</b>	<b>94.470.647.579</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		15.909.662.349	37.024.087.410
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		124.161.957	29.776.500
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		320.810.042	3.542.135.148
4. Phải trả người lao động	314		1.010.623.874	7.005.694.139
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.048.604.789	62.500.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		18.550.126.541	27.987.672.646
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		14.058.468.156	16.744.664.223
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.302.150.366	2.074.117.513
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.555.363.636</b>	<b>3.555.363.636</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		3.555.363.636	3.555.363.636
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-

Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng  
31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Mẫu số B01a-DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của BTC)

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2019

Tại ngày 31/12/2019

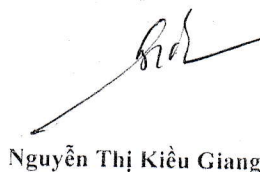
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>74.549.511.204</b>	<b>72.917.031.450</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>74.549.511.204</b>	<b>72.917.031.450</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		60.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		60.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		250.000.000	250.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.272.340.620	1.272.340.620
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.578.494.239	17.946.014.485
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.471.804.632	7.900.514.426
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.106.689.607	10.045.500.059
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>131.429.482.914</b>	<b>170.943.042.665</b>

Lập biểu



Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kiều Giang

TP. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Bùi Lê Duy



CÔNG TY CP XÂY LẬP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐN  
31 Núi Thành, phường Hòa Thuận Đông, quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Mẫu số B 02a-DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của BTC)

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 04 năm 2019

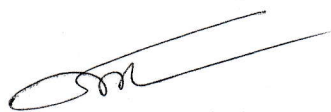
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2018
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		11.170.634.974	71.838.215.043	108.352.194.434	277.612.856.712
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>11.170.634.974</b>	<b>71.838.215.043</b>	<b>108.352.194.434</b>	<b>277.612.856.712</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		10.430.932.289	68.430.423.509	95.765.263.247	253.612.924.435
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>739.702.685</b>	<b>3.407.791.534</b>	<b>12.586.931.187</b>	<b>23.999.932.277</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.318.325.298	477.363.012	3.161.284.130	7.665.964.396
7. Chi phí tài chính	22		434.941.210	402.625.135	1.907.455.872	7.623.990.658
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		433.616.499	402.139.832	1.905.509.327	2.311.277.964
8. Chi phí bán hàng	25		340.690.951	365.337.377	1.667.095.173	2.052.647.794
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		504.292.044	582.894.444	1.865.017.467	2.609.600.290
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))</b>	<b>30</b>		<b>778.103.778</b>	<b>2.534.297.590</b>	<b>10.308.646.805</b>	<b>19.379.657.931</b>
11. Thu nhập khác	31		103.750.000		103.750.000	72.727.273
12. Chi phí khác	32		222.874.328	1.250.000	255.578.713	34.289.608
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>(119.124.328)</b>	<b>(1.250.000)</b>	<b>(151.828.713)</b>	<b>38.437.665</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>658.979.450</b>	<b>2.533.047.590</b>	<b>10.156.818.092</b>	<b>19.418.095.596</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		140.020.756	451.499.518	2.050.128.485	3.685.038.537
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0			0
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>518.958.694</b>	<b>2.081.548.072</b>	<b>8.106.689.607</b>	<b>15.733.057.059</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		91	342	1.425	2.420
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71					

Lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc







Bùi Lê Duy

Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Nguyễn Thị Kiều Giang

11/10/2020

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 04 năm 2019

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2019	Năm 2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		127.059.710.443	85.864.698.442
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(132.289.378.005)	(57.667.840.484)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(23.321.801.825)	(4.393.881.943)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.907.455.872)	(23.268.102)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.180.742.872)	(976.912.073)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		38.119.037.356	1.647.149.832
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11.223.011.708)	(3.594.066.790)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(5.743.642.483)</b>	<b>20.855.878.882</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(85.850.300)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		103.750.000	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.221.122.957	100.609.497
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.239.022.657</b>	<b>100.609.497</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	
3. Tiền thu từ đi vay	33		50.444.882.676	18.039.986.405
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(53.131.078.743)	(29.048.716.000)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.432.746.800)	(8.386.125)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(8.118.942.867)</b>	<b>(11.017.115.720)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(10.623.562.693)</b>	<b>9.939.372.659</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.979.942.829	13.179.370.414
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>6.356.380.136</b>	<b>23.118.743.073</b>

Lập biểu

Kế toán trưởng

TP. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc

Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Nguyễn Thị Kiều Giang



Bùi Lê Duy

HẢI CHÂU - TP. ĐÀ NẴNG

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lập Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty có 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 Xi 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 08 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 cống, 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 đầu;
- 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 cơ động cơ;
- Dịch vụ kinh doanh bất động sản....

#### 4. Đặc điểm hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

### II. KỸ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỹ kế toán:

Kỹ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) đo 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.

#### 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.

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng: chứng từ ghi sổ

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Việc lập Báo cáo tài chính Quý 03/2019 và Báo cáo tài chính năm 2019 là cũng áp dụng 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.

#### 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 cũng 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.

HỌ TÊN VÀ CHỨC VỤ

**V. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KÊ TOÁN:**

- Tính thời vụ hoặc tính chu kỳ của các hoạt động kinh doanh trong kỳ;
- Tính chất và giá trị của các khoản mục ảnh hưởng đến tài sản, nợ phải trả, nguồn vốn chủ sở hữu, thu nhập thuần, hoặc các luồng tiền được coi là yếu tố không bình thường do tính chất, quy mô hoặc tác động của chúng; không có
- Biến động trong nguồn vốn chủ sở hữu và giá trị lũy kế tính đến ngày lập Báo cáo tài chính Quý 04/2019; Biến động trong nguồn vốn kinh doanh và các quỹ:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>1. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>60.875.570.000</b>	-	-	<b>60.875.570.000</b>
Vốn cổ phần	60.875.570.000	-	-	60.875.570.000
Thặng dư vốn cổ phần	250.000.000	-	-	250.000.000
<b>2. Các quỹ</b>	<b>1.272.340.620</b>	-	-	<b>1.272.340.620</b>
Quỹ đầu tư phát triển	1.272.340.620	-	-	1.272.340.620

Biến động về lợi nhuận chưa phân phối:

- Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm	17.946.014.485
- Phát sinh tăng	8.106.689.607
- LNST Quý 1 2019	1.004.096.819
- LNST Quý 2 2019	4.046.883.968
- LNST Quý 3 2019	2.536.750.126
- LNST Quý 4 2019	518.958.694
- Phát sinh giảm	6.474.209.853
- Thành toán cổ tức 10% năm 2018	5.687.557.000
- Trích Quỹ khen thưởng	393.326.426
- Trích Quỹ phúc lợi	393.326.427
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	19.578.494.239

4. Tính chất và giá trị của những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong báo cáo quý trước của năm 2019 hoặc những thay đổi trong các ước tính kế toán đã được báo cáo trong các năm trước, nếu những thay đổi này có ảnh hưởng trọng yếu đến kỳ kế toán Quý 4 2019; không có

5. Phát hành, mua lại và hoàn trả các chứng khoán nợ và chứng khoán vốn; không có

Cổ phiếu:

Nội dung	Số cuối quý	Số đầu năm
<b>Số lượng cổ phiếu phát hành:</b>	<b>6.087.557</b>	<b>6.087.557</b>
- Cổ phiếu phổ thông	6.087.557	6.087.557
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu quỹ:</b>	<b>400.000</b>	<b>400.000</b>
- Cổ phiếu phổ thông	400.000	400.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:</b>	<b>5.687.557</b>	<b>5.687.557</b>
- Cổ phiếu phổ thông	5.687.557	5.687.557
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

6. Cổ tức đã trả của cổ phiếu phổ thông:

Cổ tức đã chi trả của cổ phiếu phổ thông: 5.687.557.000 đồng

7. Doanh thu và kết quả kinh doanh:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	68.344.636.197	51.532.985.619
Doanh thu Xây lắp	35.976.360.759	218.055.843.143
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.031.197.478	607.069.230
Doanh thu Bất động sản	-	7.416.958.720
<b>Cộng</b>	<b>108.352.194.434</b>	<b>277.612.856.712</b>

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu bán hàng hóa	68.344.636.197	51.532.985.619
Doanh thu Xây lắp	35.976.360.759	218.055.843.143
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.031.197.478	607.069.230
Doanh thu Bất động sản	-	7.416.958.720
<b>Cộng</b>	<b>108.352.194.434</b>	<b>277.612.856.712</b>

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

3/3  
 TỶ  
 AN  
 P  
 NH  
 ĐA

	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.3 Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn bán hàng hóa	56.849.752.800	38.144.656.311
Giá vốn Xây lắp	35.383.490.347	210.004.032.898
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.532.020.100	328.294.686
Giá vốn Bất động sản		5.135.940.540
<b>Cộng</b>	<b>95.765.263.247</b>	<b>253.612.924.435</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.4 Lợi nhuận gộp</b>		
Bán hàng hóa	11.494.883.397	13.388.329.308
Xây lắp	592.870.412	8.051.810.245
Cung cấp dịch vụ	499.177.378	278.774.544
Bất động sản		2.281.018.180
<b>Cộng</b>	<b>12.586.931.187</b>	<b>23.999.932.277</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.5 Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.161.284.130	610.427.932
Kinh doanh chứng khoán		4.881.011.964
Cổ tức		2.174.524.500
<b>Cộng</b>	<b>3.161.284.130</b>	<b>7.665.964.396</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.6 Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1.907.455.872	2.311.277.964
Kinh doanh chứng khoán		5.312.712.694
<b>Cộng</b>	<b>1.907.455.872</b>	<b>7.623.990.658</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.7 Chi phí bán hàng</b>		
HD sskd thông thường	1.667.095.173	1.902.972.526
HD KD Bất động sản		149.675.268
<b>Cộng</b>	<b>1.667.095.173</b>	<b>2.052.647.794</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.8 Chi phí quản lý DN</b>		
Chi phí quản lý DN	1.865.017.467	2.609.600.290
<b>Cộng</b>	<b>1.865.017.467</b>	<b>2.609.600.290</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.9 Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	103.750.000	72.727.273
<b>Cộng</b>	<b>103.750.000</b>	<b>72.727.273</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.10 Chi phí khác</b>		
Chi phí khác	255.578.713	34.289.608
<b>Cộng</b>	<b>255.578.713</b>	<b>34.289.608</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2019	Năm 2018
<b>7.11 Lợi nhuận trước thuế</b>		
HD sskd thông thường	10.156.818.092	17.286.752.684
HD KD Bất động sản		2.131.342.912
<b>Cộng</b>	<b>10.156.818.092</b>	<b>19.418.095.596</b>

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
	Năm 2019	Năm 2018
7.12 Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN để tính thuế		
Các khoản điều chỉnh tăng:		
HD sskd thông thường	363.824.328	30.200.000
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Cổ tức	(270.000.000)	436.680.000
<b>Cộng</b>	<b>93.824.328</b>	<b>466.880.000</b>
7.13 Thu nhập chịu thuế	Năm 2019	Năm 2018
HD sskd thông thường	10.250.642.420	18.156.864.629
HD KD Bất động sản	-	374.599.999
<b>Cộng</b>	<b>10.250.642.420</b>	<b>18.531.464.628</b>
7.14 Thuế suất thuế TNDN	Năm 2019	Năm 2018
HD sskd thông thường	20%	20%
HD KD Bất động sản	20%	20%
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
7.15 Thuế TNDN	Năm 2019	Năm 2018
HD sskd thông thường	2.050.128.485	3.538.700.110
HD KD Bất động sản	-	146.338.427
<b>Cộng</b>	<b>2.050.128.485</b>	<b>3.685.038.537</b>
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		
7.15 Lợi nhuận sau thuế TNDN	Năm 2019	Năm 2018
HD sskd thông thường	8.106.689.607	13.748.052.574
HD KD Bất động sản	-	1.985.004.485
<b>Cộng</b>	<b>8.106.689.607</b>	<b>15.733.057.059</b>

8 Những sự kiện trọng yếu phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán chưa được phản ánh trong Báo cáo tài chính Quý 04/2019: không có  
 9 Những thay đổi trong các khoản nợ tiềm tăng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2019: không có

Lập biểu



Hồ Sĩ Ngọc Sơn

TP. Đà Nẵng, ngày 17 tháng 01 năm 2020

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Kiều Giang



Bùi Lê Duy