

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ 04/2020**

*Thời kỳ kế toán từ ngày 01/10/2020 đến 31/12/2020*

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

# MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 07
3. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
4. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
5. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10-12

---

**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 2020*

*Ban Tổng giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cho thời kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 10 năm 2020 đến ngày 31 tháng 12 năm 2020.*

**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 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và lần gần nhất vào ngày 18/11/2020: thay đổi vốn điều lệ của Công ty lên 99.875.570.000 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.
- Khai thác, xử lý cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
- 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 dư 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 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020 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 Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên
Bà Đoàn Thị Ngọc Tuyết	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám Đốc
Ông Hồ Sĩ Ngọc Sơn	Q. Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Lương Thanh Viên

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDX ngày 13/06/2020, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng thông qua phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN (NDN W.E.T) vào Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng và Phương án phát hành cổ phiếu NDX để hoán đổi cổ phiếu NDN W.E.T. Hình thức sáp nhập là phát hành 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T (tương đương với 39.000.000.000 đồng theo mệnh giá) do các cổ đông của NDN W.E.T nắm giữ. Vốn điều lệ sau khi sáp nhập: 99.875.570.000 đồng.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6344/UBCK-QLCB về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

Việc phát hành cổ phiếu hoàn tất vào ngày 30 tháng 10 năm 2020 theo Công văn số 73/CV-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng số 08/NQ-HĐQT-NDX ngày 30 tháng 10 năm 2020 đã thông qua kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ 3.900.000 cổ phiếu NDX để hoán đổi 3.900.000 cổ phiếu NDN W.E.T.

Ngày 06 tháng 11 năm 2020, Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước đã có công văn số 6659/UBCK-QLCB về việc chấp thuận báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần.

### 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 2020, 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:

- 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.

## 6. 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 2020, 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 31/12/2020.

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 20 tháng 01 năm 2021.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

Tổng Giám đốc

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2020

Tại ngày 31/12/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>114.889.214.706</b>	<b>104.147.659.770</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>7.306.258.207</b>	<b>6.356.380.136</b>
1. Tiền	111		7.306.258.207	6.356.380.136
2. Các khoản tương đương tiền	112			-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>25.000.000.000</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		25.000.000.000	32.508.553.422
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>64.700.583.461</b>	<b>59.623.660.020</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		19.362.834.881	45.700.887.821
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.485.154.722	90.400.000
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		43.137.240.458	14.086.480.399
7. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(284.646.600)	(254.108.200)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>16.758.685.118</b>	<b>5.119.724.309</b>
1. Hàng tồn kho	141		16.758.685.118	5.119.724.309
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.123.687.920</b>	<b>539.341.883</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		885.401.589	532.111.010
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		226.182.394	
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		12.103.937	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 2020

Tại ngày 31/12/2020

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>46.649.801.399</b>	<b>39.375.573.921</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>27.492.236.977</b>	<b>31.436.012.462</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		22.212.608.948	26.156.384.433
- Nguyên giá	222		65.081.058.795	66.306.604.480
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(42.868.449.847)	(40.150.220.047)
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		5.317.449.029	5.279.628.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(37.821.000)	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>1.207.805.065</b>	<b>1.209.444.945</b>
- Nguyên giá	231		1.283.337.318	1.283.337.318
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(75.532.253)	(73.892.373)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>17.290.332.830</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		20.880.000.000	6.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(3.589.667.170)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>659.426.527</b>	<b>730.116.514</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		659.426.527	730.116.514
2. Tài sản thuế 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>161.539.016.105</b>	<b>143.523.233.691</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2020

Tại ngày 31/12/2020

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>44.728.191.512</b>	<b>68.973.722.487</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>44.728.191.512</b>	<b>68.973.722.487</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		15.350.830.726	15.909.662.349
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4.456.689.054	124.161.957
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		494.703.674	320.810.042
4. Phải trả người lao động	314		882.872.434	1.010.623.874
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		68.750.000	1.048.604.789
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		18.379.586.443	30.643.877.318
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		2.678.696.488	17.613.831.792
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.416.062.693	2.302.150.366
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>-</b>	<b>-</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		-	-
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		-	-



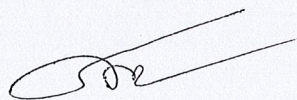
## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 04 năm 2020

Tại ngày 31/12/2020

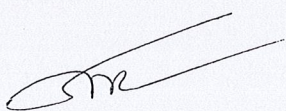
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đầu năm
1	2	3	4	5
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>116.810.824.593</b>	<b>74.549.511.204</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>116.810.824.593</b>	<b>74.549.511.204</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		99.875.570.000	60.875.570.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		99.875.570.000	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		22.839.807.628	19.578.494.239
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.972.327.443	11.471.804.632
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.867.480.185	8.106.689.607
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</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>161.539.016.105</b>	<b>143.523.233.691</b>

Lập biểu



Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Q. Kế toán trưởng



Hồ Sĩ Ngọc Sơn

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021.



Tổng giám đốc



Lương Thanh Viên

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### Quý 04 năm 2020

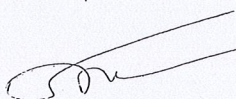
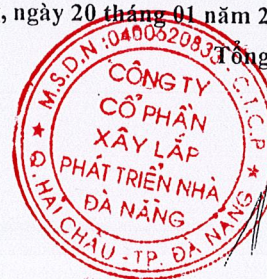
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm nay đến cuối quý này	
			Năm 2020	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2019
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		19.526.583.924	11.170.634.974	48.674.838.784	108.352.194.434
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		0	0	0	0
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>19.526.583.924</b>	<b>11.170.634.974</b>	<b>48.674.838.784</b>	<b>108.352.194.434</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		16.705.227.200	10.430.932.289	43.901.841.976	95.765.263.247
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>2.821.356.724</b>	<b>739.702.685</b>	<b>4.772.996.808</b>	<b>12.586.931.187</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.003.712.930	1.318.325.298	4.890.496.994	3.161.284.130
7. Chi phí tài chính	22		412.689.125	434.941.210	1.333.604.816	1.907.455.872
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		173.376.319	433.616.499	1.093.316.071	1.905.509.327
8. Chi phí bán hàng	25		245.519.524	340.690.951	1.074.398.532	1.667.095.173
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		517.146.005	504.292.044	1.745.014.887	1.865.017.467
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22) - (25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>2.649.715.000</b>	<b>778.103.778</b>	<b>5.510.475.567</b>	<b>10.308.646.805</b>
11. Thu nhập khác	31		30.738.363	103.750.000	285.283.818	103.750.000
12. Chi phí khác	32		76.923.498	222.874.328	76.923.498	255.578.713
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(46.185.135)</b>	<b>(119.124.328)</b>	<b>208.360.320</b>	<b>-151.828.713</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>2.603.529.865</b>	<b>658.979.450</b>	<b>5.718.835.887</b>	<b>10.156.818.092</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		175.507.067	140.020.756	752.652.981	2.050.128.485
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>2.428.022.798</b>	<b>518.958.694</b>	<b>4.966.182.906</b>	<b>8.106.689.607</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		427	91	873	1.425
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71					

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021.

Lập biểu

Q. Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Hồ Sĩ Ngọc Sơn

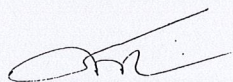
Lương Thanh Viên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 04 năm 2020

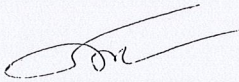
Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2020	Năm 2019
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		171.071.917.659	127.059.710.443
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(138.535.719.327)	(132.289.378.005)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7.529.221.484)	(23.321.801.825)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.094.996.160)	(1.907.455.872)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(1.477.747.895)	(2.180.742.872)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.029.088.777	38.119.037.356
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(4.841.472.411)	(11.223.011.708)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>21.621.849.159</b>	<b>(5.743.642.483)</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		772.666.816	3.221.122.957
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>772.666.816</b>	<b>3.239.022.657</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		23.330.355.200	50.444.882.676
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(38.265.490.504)	(53.131.078.743)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.509.502.600)	(5.432.746.800)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(21.444.637.904)</b>	<b>(8.118.942.867)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>949.878.071</b>	<b>(10.623.562.693)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.356.380.136	16.979.942.829
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>7.306.258.207</b>	<b>6.356.380.136</b>

Lập biểu

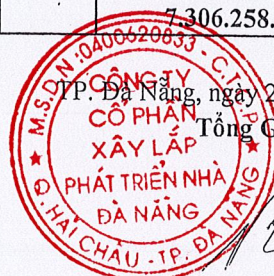


Hồ Sĩ Ngọc Sơn

Q. Kế toán trưởng



Hồ Sĩ Ngọc Sơn



TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021.

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

### 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 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 18/11/2020.

#### 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, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê.
  - Khai thác, xử lý cung cấp nước.
  - Thoát nước và xử lý nước thải.
  - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
  - Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: Xử lý môi trường
  - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật liên quan
- 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. 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. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán:

Kỳ 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) 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.

#### 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 04/2020 và Báo cáo tài chính năm 2020 là cùng 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 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.

18/12/2020

**V. CÁC SỰ KIỆN HOẶC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU TRONG KỲ KẾ 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 04/2020: Biến động trong nguồn vốn kinh doanh và các quỹ:

*Đơn vị tính: đồng*

Chi tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
<b>1. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>60.875.570.000</b>	<b>39.000.000.000</b>	-	<b>99.875.570.000</b>
Vốn cổ phần	60.875.570.000	39.000.000.000	-	99.875.570.000
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:	19.578.494.239
- LNST tại ngày 31/10/2020 của Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN:	5.525.533.363
'+ Lợi nhuận chưa phân phối đầu năm:	624.236.084
'+ Lợi nhuận chưa phân phối năm nay:	4.901.297.279
- Phát sinh tăng	4.966.182.906
+ LNST Quý 1/2020	502.183.597
+ LNST Quý 2/2020	1.024.624.019
+ LNST Quý 3/2020	1.011.352.492
+ LNST Quý 4/2020	2.428.022.798
- Phát sinh giảm	7.230.402.880
Thanh toán cổ tức 12% năm 2019	6.825.068.400
Trích Quỹ khen thưởng	202.667.240
Trích Quỹ phúc lợi	202.667.240
- Lợi nhuận chưa phân phối cuối quý	22.839.807.628

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 4/2020: 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>9.987.557</b>	<b>6.087.557</b>
- Cổ phiếu phổ thông	9.987.557	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>9.587.557</b>	<b>5.687.557</b>
- Cổ phiếu phổ thông	9.587.557	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 : 6.825.068.400 đồng

7. Doanh thu và kết quả kinh doanh:

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu bán hàng hóa	33.938.688.005	68.344.636.197
Doanh thu Xây lắp	12.793.592.772	35.976.360.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.942.558.007	4.031.197.478
<b>Cộng</b>	<b>48.674.838.784</b>	<b>108.352.194.434</b>

Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

7.2 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
Doanh thu bán hàng hóa	33.938.688.005	68.344.636.197
Doanh thu Xây lắp	12.793.592.772	35.976.360.759
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.942.558.007	4.031.197.478
<b>Cộng</b>	<b>48.674.838.784</b>	<b>108.352.194.434</b>

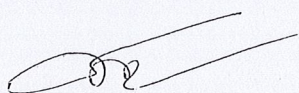
Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này

	Năm 2020	Năm 2019
<b>7.3 Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn bán hàng hóa	31.897.340.429	56.849.752.800
Giá vốn Xây lắp	10.320.445.977	35.383.490.347
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.684.055.570	3.532.020.100
Giá vốn Bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>43.901.841.976</b>	<b>95.765.263.247</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.4 Lợi nhuận gộp</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Bán hàng hóa	2.041.347.576	11.494.883.397
Xây lắp	2.473.146.795	592.870.412
Cung cấp dịch vụ	258.502.437	499.177.378
Bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>4.772.996.808</b>	<b>12.586.931.187</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.5 Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.200.496.994	3.161.284.130
Kinh doanh chứng khoán		
Cổ tức	690.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>4.890.496.994</b>	<b>3.161.284.130</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.6 Chi phí tài chính</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Lãi tiền vay	1.333.604.816	1.907.455.872
Kinh doanh chứng khoán		
<b>Cộng</b>	<b>1.333.604.816</b>	<b>1.907.455.872</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.7 Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
HĐ sxkd thông thường	1.074.398.532	1.667.095.173
HĐ KD Bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>1.074.398.532</b>	<b>1.667.095.173</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.8 Chi phí quản lý DN</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Chi phí quản lý DN	1.745.014.887	1.865.017.467
<b>Cộng</b>	<b>1.745.014.887</b>	<b>1.865.017.467</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.9 Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Thu nhập khác	285.283.818	103.750.000
<b>Cộng</b>	<b>285.283.818</b>	<b>103.750.000</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.10 Chi phí khác</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
Chi phí khác	76.923.498	255.578.713
<b>Cộng</b>	<b>76.923.498</b>	<b>255.578.713</b>
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
<b>7.11 Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2019</b>
HĐ sxkd thông thường	5.718.835.887	10.156.818.092
HĐ KD Bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>5.718.835.887</b>	<b>10.156.818.092</b>

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
	Năm 2020	Năm 2019
<b>7.12 Các khoản điều chỉnh tăng, giảm LN để tính thi</b>		
Các khoản điều chỉnh tăng:		
HĐ sxkd thông thường	347.256.834	363.824.328
Các khoản điều chỉnh giảm:		
Cổ tức	(690.000.000)	(270.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>(342.743.166)</b>	<b>93.824.328</b>
<b>7.13 Thu nhập chịu thuế</b>		
HĐ sxkd thông thường	5.376.092.721	10.250.642.420
HĐ KD Bất động sản	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.376.092.721</b>	<b>10.250.642.420</b>
<b>7.14 Thuế suất thuế TNDN</b>		
HĐ sxkd thông thường	20% x 70%	20%
HĐ KD Bất động sản	20% x 70%	20%
<b>7.15 Thuế TNDN</b>		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
HĐ sxkd thông thường	752.652.981	2.050.128.485
HĐ KD Bất động sản	-	-
<b>Cộng</b>	<b>752.652.981</b>	<b>2.050.128.485</b>
<b>7.15 Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		
	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
HĐ sxkd thông thường	4.966.182.906	8.106.689.607
HĐ KD Bất động sản	-	-
<b>Cộng</b>	<b>4.966.182.906</b>	<b>8.106.689.607</b>
Lợi nhuận sau thuế TNDN nhận sáp nhập trong kỳ từ Công ty CP Công Nghệ Nước và		
<b>7.16 Môi trường NDN</b>	4.901.297.279	-
<b>7.17 Lợi nhuận sau thuế TNDN sau sáp nhập</b>	<b>9.867.480.185</b>	<b>8.106.689.607</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 04/2020: không có  
 9 Những thay đổi trong các khoản nợ tiềm tàng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm 2020: không có

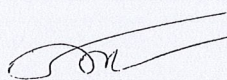
Lập biểu



Hồ Sĩ Ngọc Sơn

TP. Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2021

Q. Kế toán trưởng



Hồ Sĩ Ngọc Sơn



Tổng giám đốc

Lương Thanh Viên

Số: 01 /CV-NDX  
“V/v: Giải trình BCTC  
Quý 04/2020”

Đà Nẵng, ngày 20 tháng 01 năm 2020

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

1. Tên Công ty: Công ty cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
2. Mã chứng khoán: NDX
3. Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
4. Điện thoại: 0236.3631 157 Fax: 0236.3613 797
5. Người công bố thông tin: Ông Bùi Lê Duy, chức vụ: P. Tổng Giám đốc
6. Nội dung thông tin công bố:
  - 6.1 Báo cáo tài chính Quý 04/2020 gồm: BCĐKT, BCKQKD, BCLCTT, Thuyết minh BCTC.
  - 6.2 Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:  
DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 04/2020	Quý 04/2019	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	19.526.583.924	11.170.634.974	74,80%
2	Lợi nhuận trước thuế	2.649.715.000	658.979.450	302,09%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	2.428.022.798	518.958.694	367,86%

Giải trình:

Kết quả quý 4/2020, so cùng kì năm trước Lợi nhuận sau thuế tăng là do doanh thu xây lắp tăng.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)  
Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Bùi Lê Duy