



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

## Niềm Tin Của Bạn



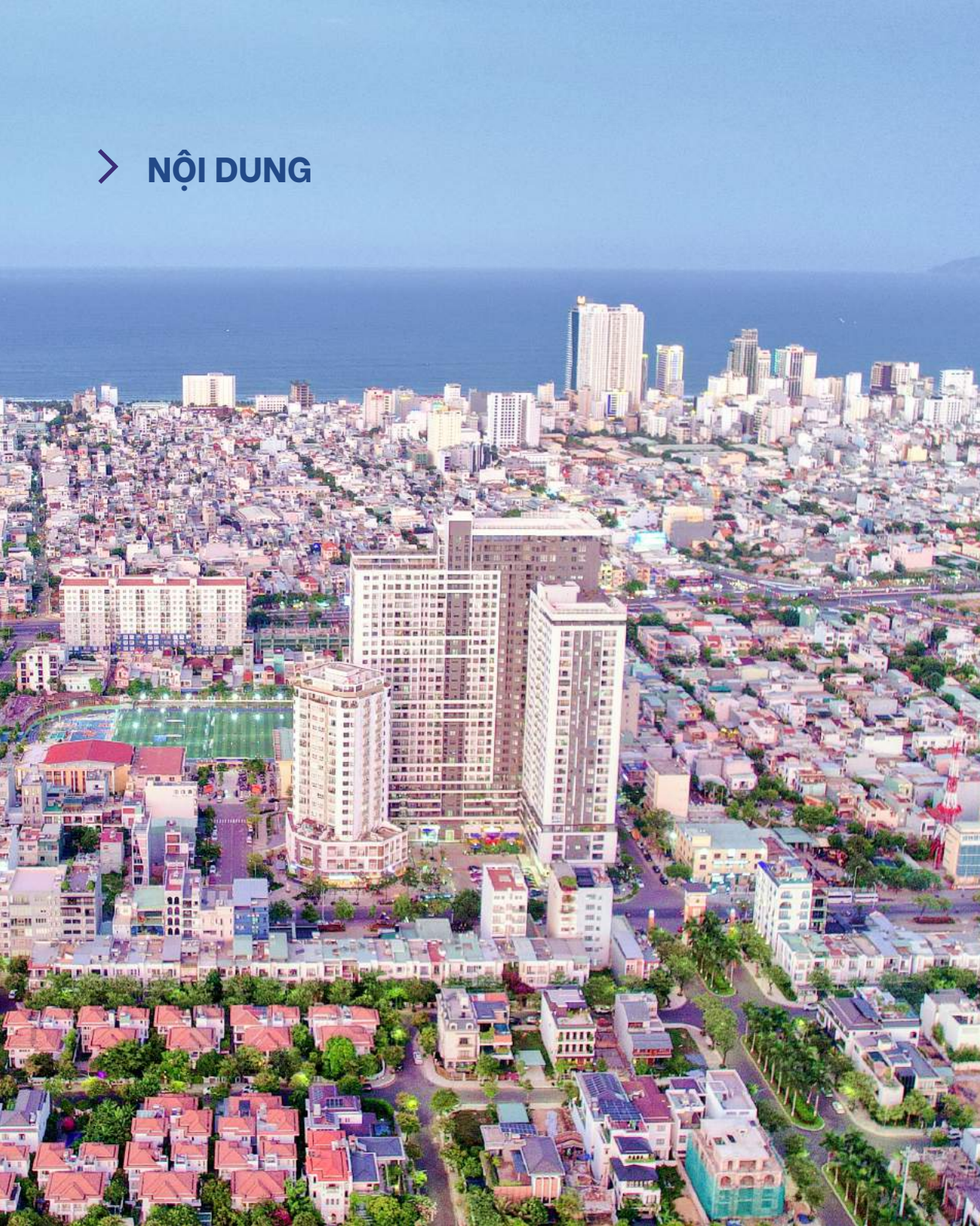
BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

## > CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

<b>BĐH</b>	Ban điều hành
<b>BCTC</b>	Báo cáo tài chính
<b>BĐS</b>	Bất động sản
<b>BHXH</b>	Bảo hiểm xã hội
<b>BHYT</b>	Bảo hiểm y tế
<b>BKS</b>	Ban Kiểm Soát
<b>CBCNV</b>	Cán bộ công nhân viên
<b>Công ty/Nhà Đà Nẵng</b>	Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng
<b>CP</b>	Cổ phần
<b>CTCP</b>	Công ty Cổ phần
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>GCN</b>	Giấy chứng nhận
<b>HĐQT</b>	Hội đồng Quản Trị
<b>KQKD</b>	Kết quả kinh doanh
<b>KTT</b>	Kế toán trưởng
<b>PCCC</b>	Phòng cháy chữa cháy
<b>PTBV</b>	Phát triển bền vững
<b>SXKD</b>	Sản xuất kinh doanh
<b>TMDV</b>	Thương mại dịch vụ
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>TP. ĐN</b>	Thành phố Đà Nẵng
<b>XDCT</b>	Xây dựng công trình



## > NỘI DUNG



### LỜI GIỚI THIỆU

Tầm nhìn và sứ mệnh	2
Định hướng phát triển	3

### CHƯƠNG 1

#### GIỚI THIỆU CHUNG VỀ NDN

Thông tin tổng quan	5
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	
Quá trình hình thành và phát triển	6
Danh mục các dự án đã xây dựng	7
Danh mục các dự án đã đầu tư	9
Danh mục các dự án đang đầu tư	10
Danh mục các dự án sẽ triển khai	11
Vị trí các dự án	12
Thông tin cổ phần và cổ đông	13
Danh sách các công ty liên kết	14
Mô hình quản trị	15
Sơ đồ tổ chức	16
Giới thiệu Ban Điều hành	17

### CHƯƠNG 2

#### BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Tình hình kinh doanh năm 2023	19
Tình hình tài chính	20
Báo cáo và đánh giá của HĐQT	21
Báo cáo và đánh giá của Ban Điều hành	25

### CHƯƠNG 3

#### QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Thành viên và cơ cấu của HĐQT	28
Hoạt động của HĐQT	
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát	29
Quản trị rủi ro	30

### CHƯƠNG 4

#### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI

Thông điệp phát triển bền vững	33
Các bên liên quan	34
Yếu tố trọng yếu	
Bền vững về nhân lực	35
Thân thiện với môi trường	36
Trách nhiệm xã hội	37

### CHƯƠNG 5

#### BÁO CÁO TÀI CHÍNH

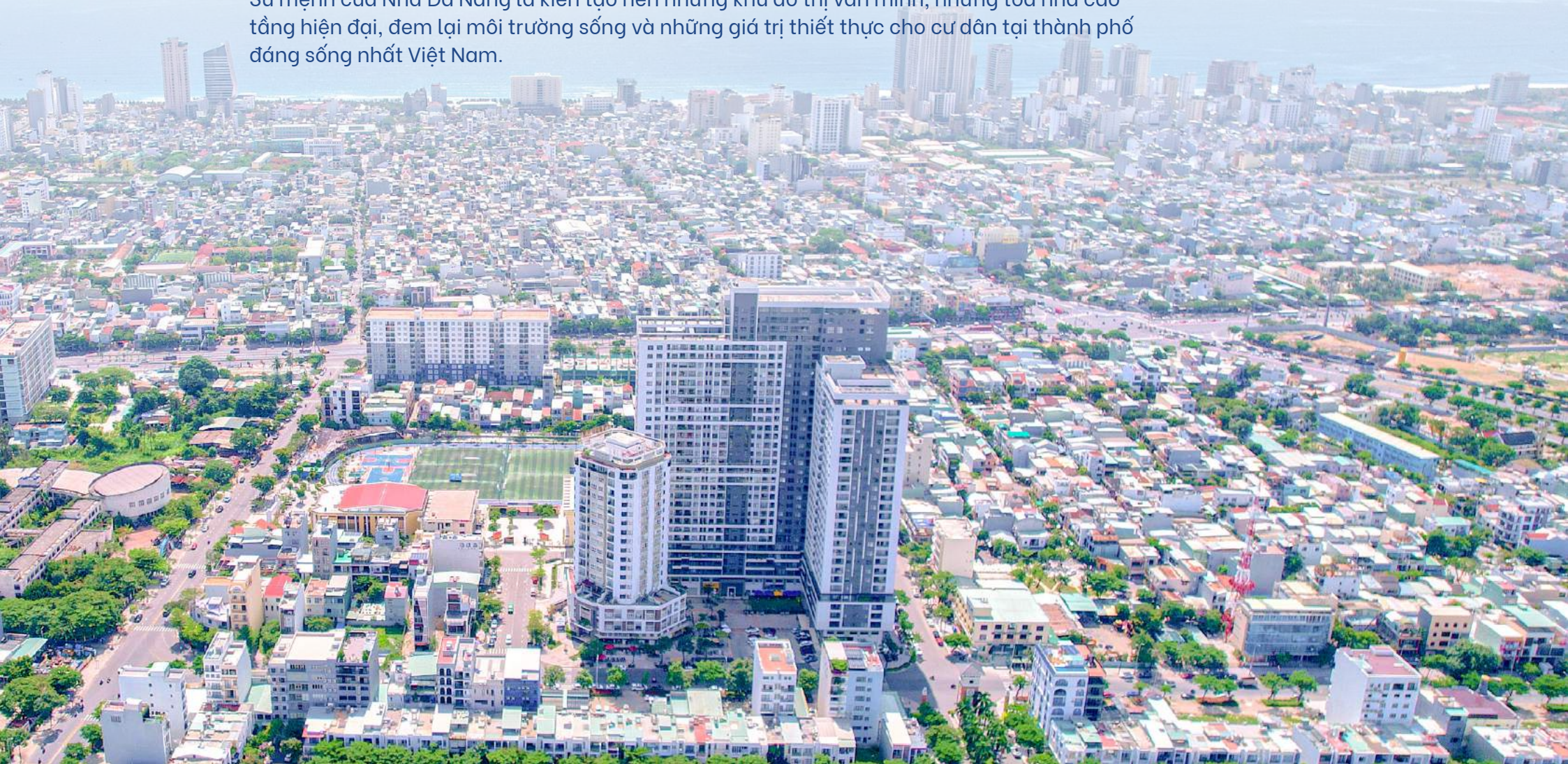
Thông tin về doanh nghiệp	39
Báo cáo của Ban Điều hành	40
Báo cáo Kiểm toán độc lập	
Bảng cân đối kế toán	41
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	43
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	



## ➤ TẦM NHÌN VÀ SỨ MỆNH

Cúng tôi, với tầm nhìn trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản uy tín hàng đầu Đà Nẵng và miền Trung, xây dựng “Niềm tin của Bạn” cho các cổ đông, khách hàng và xã hội bằng nền tảng pháp lý minh bạch, sản phẩm chất lượng, và tài chính vững vàng.

Sứ mệnh của Nhà Đà Nẵng là kiến tạo nên những khu đô thị văn minh, những tòa nhà cao tầng hiện đại, đem lại môi trường sống và những giá trị thiết thực cho cư dân tại thành phố đáng sống nhất Việt Nam.





## ➤ ĐỊNH HƯỚNG VÀ PHÁT TRIỂN

### MỤC TIÊU

- » Trở thành thương hiệu bất động sản hàng đầu miền Trung được đối tác và khách hàng tin tưởng.
- » Tăng trưởng bền vững, khỏe mạnh và ổn định.
- » Trở thành nơi làm việc được ưa thích và hài lòng nhất Đà Nẵng.

### MỤC TIÊU VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- » Phát triển bền vững nguồn nhân lực bằng những chính sách thu hút, đào tạo, và giữ chân nhân tài. Kiến tạo môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên.
- » Duy trì và mở rộng các hoạt động thiện nguyện, trao gửi những điều tích cực cho xã hội.

### CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- » Tiếp tục phát triển các tòa nhà cao ốc chất lượng, an toàn, minh bạch phục vụ nhu cầu đời sống của khách hàng.
- » Quản lý tài chính hiệu quả để tối ưu hóa nguồn vốn và lợi nhuận.
- » Đầu tư phát triển mở rộng quỹ đất, nắm bắt kịp thời các cơ hội đầu tư, mang lại giá trị thiết thực cho doanh nghiệp.
- » Kiên định với tôn chỉ: “Niềm tin của bạn”, xem việc xây dựng uy tín thương hiệu với khách hàng bằng những sản phẩm thực, an toàn thực, giá trị thực, là ưu tiên hàng đầu.







# 01 | GIỚI THIỆU CHUNG VỀ NDN



## > THÔNG TIN TỔNG QUAN



### Nhà Đà Nẵng

#### Mã cổ phiếu

NDN

#### Tên giao dịch

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

#### Vốn điều lệ

716.579.360.000 đồng

#### Vốn đầu tư của chủ sở hữu:

716.579.360.000 đồng

#### Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

Số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 23 tháng 12 năm 2021 (thay đổi lần thứ 11)

#### Địa chỉ

38 Nguyễn Chí Thanh, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng

#### Điện thoại

0236 356 1577

#### Website

www.ndn.com.vn

## > NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- » Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác
- » Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
- » Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- » Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
- » Xây dựng nhà các loại
- » Xây dựng công trình đường bộ
- » Xây dựng công trình cấp thoát nước

### ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện nay địa bàn hoạt động kinh doanh chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là trung tâm và Đông, Nam thành phố Đà Nẵng.



## > QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



### 1992

**Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (DHI)**

Thành lập doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3160/QĐ-UB của UBND tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng.

### 1997

**Được chuyển sang Sở tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng quản lý**

Theo Quyết định số 177/QĐ-UB của Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng, công ty được chuyển thành công ty trực thuộc thành phố Đà Nẵng.

### 2007

**Triển khai dự án Đà Nẵng Plaza**

Ra mắt tòa căn hộ đầu tiên do công ty làm chủ đầu tư. Dự án Đà Nẵng Plaza nằm tại số 6 Nguyễn Du, TP. Đà Nẵng với quy mô gần 3,269 m2.



### 2010

**Cổ phần hóa thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN)**

Ngày 31/03/2010, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần với vốn điều lệ 90 tỷ đồng.

### 2011

**Niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)**

NDN chính thức được IPO và giao dịch 9,000,000 cổ phiếu trên Sàn chứng khoán Hà Nội (HNX).

### 2012

**Triển khai dự án chung cư Lapaz Tower**

Triển khai xây dựng dự án khu chung cư 17 tầng Lapaz Tower tọa lạc tại 38 Nguyễn Chí Thanh, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng. Công ty đã tăng tổng số vốn điều lệ lên 115.47 tỷ đồng.



### 2015

**Triển khai dự án chung cư Monarchy A**

Triển khai xây dựng dự án căn hộ cao cấp Monarchy A, với quy mô 18 tầng, 141 căn hộ, tọa lạc tại 535 Trần Hưng Đạo, quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng. Trong năm, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 421.36 tỷ đồng.

### 2017

**Triển khai dự án chung cư Monarchy B**

Triển khai dự án Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy B với quy mô gần 9000 m2 và tổng mức đầu tư hơn 1,500 tỷ đồng.

### 2018

**Tăng vốn điều lệ lên 479.32 tỷ đồng**

### 2020

**Tăng vốn điều lệ lên 623.11 tỷ đồng**



### 2021

**Tăng vốn điều lệ lên 716.65 tỷ đồng**

### 2022

**Đánh dấu cột mốc 30 năm hình thành và phát triển.**

Kỷ niệm 30 năm thành lập và phát triển, với danh mục quản lý dự án hơn 45 khu quy hoạch của thành phố Đà Nẵng, cung cấp cho thị trường hơn 1,200 sản phẩm căn hộ cao cấp, đạt tỷ lệ hấp thụ trên 90%.

Tích cực thực hiện trách nhiệm xã hội, nỗ lực chăm lo cho CBCNV.

### 2023

**Nghiệm thu đưa vào sử dụng Monarchy B**

Nghiệm thu và bàn giao hơn 600 căn hộ Monarchy B cho khách hàng. Hiện đang có hơn 1,500 cư dân đa quốc gia đang sinh sống.



## > DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ XÂY DỰNG



#### Trung tâm phẫu thuật - Bệnh viện Đa Khoa Đà Nẵng

Trung tâm phẫu thuật - Bệnh viện Đa Khoa Đà Nẵng tọa lạc tại 45 Lê Duẩn, Hải Châu 1, Hải Châu, Đà Nẵng xây dựng năm 1998. Hiện nay chuyển thành Trung tâm y khoa thuộc Khoa y dược - Đại học Đà Nẵng.



#### Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu

Trung tâm hành chính quận Liên Chiểu được NDN xây dựng năm 1999. Dự án nhằm cải tạo cảnh quan, kiến trúc để cải thiện cơ sở làm việc của các cán bộ công nhân viên và người dân quận Liên Chiểu.

#### Nhà điều hành xí nghiệp xăng dầu Hàng không Miền Trung

Nhà điều hành xí nghiệp xăng dầu Hàng không Miền Trung tọa lạc tại 384 Nguyễn Văn Linh, phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, TP. Đà Nẵng được khởi công xây dựng năm 2000.



#### Trung tâm phát thanh truyền hình Đà Nẵng DRT

Dự án Đài Phát thanh Đà Nẵng tọa lạc tại 525 đường Trần Hưng Đạo, quận Sơn Trà, được xây dựng năm 2006. Qua dự án này, NDN còn được biết đến như một nhà thầu xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng giao thông trên khắp Đà Nẵng.





## > DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ XÂY DỰNG (tiếp theo)



#### Chung cư TNT

Chung cư TNT có quy mô 576 căn hộ, tọa lạc tại 16 đơn nguyên Trần Thị Lý, được xây dựng năm 2006 – 2009.



#### Bệnh viện đa khoa 600 giường

Bệnh viện đa khoa 600 giường Ngũ Hành Sơn nằm trong khuôn viên có diện tích 69.400 m<sup>2</sup> tại phường Bắc Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng. Bệnh viện đa khoa 600 giường được đầu tư kỹ lưỡng về kiến trúc, trang thiết bị phục vụ hiện đại nhằm mục tiêu nâng cấp cơ sở y tế, phục vụ nhu cầu khám chữa bệnh với chất lượng cao cho nhân dân TP. Đà Nẵng và khu vực Nam Trung bộ. Với tổng vốn đầu tư xây dựng hơn 135 tỉ đồng.

#### Trung tâm Hội chợ triển lãm Đà Nẵng

Trung tâm Hội chợ triển lãm Đà Nẵng nằm trên đường Cách Mạng Tháng 8, Phường Khuê Trung, Quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng với diện tích xây dựng 140.000 m<sup>2</sup>, sử dụng biện pháp kết cấu khung dầm thép nhịp lớn cùng nhiều cơ sở vật chất tiện ích khác đáp ứng được mọi nhu cầu tổ chức sự kiện, hội chợ, triển lãm của thành phố. Nhà triển lãm có sức chứa hơn 250 quầy đạt chuẩn quốc tế.



#### Thang máy Hòn Thủy Sơn

Thang máy Hòn Thủy Sơn – Dự án nằm trong cụm Hạ Thai, núi Thủy Sơn thuộc Khu danh thắng Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công trình thang máy có chiều cao 50m, gồm hai thang máy tải trọng 1.000kg và đường dẫn từ thang máy vào sân chùa Linh Ứng – Ngũ Hành Sơn. Đây là công trình đầy tự hào của NDN trong ngành du lịch Đà Nẵng thúc đẩy hàng lượng lớn du khách khi đến Ngũ Hành Sơn.





## > DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ ĐẦU TƯ



#### **Đà Nẵng Plaza**

Căn hộ Đà Nẵng Plaza là khu phức hợp với Trung tâm thương mại, Shophouse và Căn hộ cao cấp tọa lạc tại góc ngã tư Nguyễn Du - Trần Phú. Với 158 căn hộ trên khuôn viên 3.300 m<sup>2</sup>, chung cư Đà Nẵng Plaza là minh chứng cho nỗ lực không ngừng của NDN trong việc kiến tạo những không gian sống chất lượng, giá cả hợp lý, pháp lý minh bạch,... mang đến cơ hội cho những gia đình trẻ đang ấp ủ giấc mơ mua được căn nhà đầu tiên ở Đà Nẵng. Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.



#### **LaPaz Tower**

Lapaz Tower thuộc loại hình chung cư cho các gia đình tầng lớp trung lưu, xuất hiện lần đầu tiên tại thành phố Đà Nẵng. Dự án tọa lạc tại địa chỉ 38 Nguyễn Chí Thanh, nằm trong khu dân cư hiện hữu sầm uất, gần các chợ và trường trung học phổ thông. Quy mô chung cư gồm 77 căn hộ theo phong cách tối giản, bình dân trong khu đất rộng 811 m<sup>2</sup>.



#### **Monarchy A**

Monarchy A tọa lạc trên tuyến đường du lịch huyết mạch của thành phố Đà Nẵng. Từ Monarchy A chỉ mất 5-10 phút để di chuyển đến các địa điểm du lịch nổi tiếng như bán đảo Sơn Trà, biển Mỹ Khê, Công viên Châu Á,... Ngoài lợi thế “Kề sông cận biển”, Monarchy A có đầy đủ tiện ích cao cấp đáp ứng tốt cuộc sống tiện nghi của cư dân như hồ bơi, khu vui chơi trẻ em, siêu thị mini 24/7,... Dự án đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và tổ chức thành công Hội nghị nhà chung cư lần đầu.



## > DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ



#### Khu phức hợp Nghỉ dưỡng Monarchy Block B

Nằm giữa hai cây cầu Rồng và Trần Thị Lý - biểu tượng du lịch mới của Đà Nẵng, và tọa lạc trên khu đất bốn mặt tiền đường Trần Hưng Đạo - An Trung 3 - An Trung 2 - Trần Quang Diệu, Monarchy B dễ dàng kết nối đến các chốn du lịch nổi tiếng của thành phố như chợ Hàn, biển Mỹ Khê, bán đảo Sơn Trà, phố cổ Hội An. Tòa nhà Monarchy B được quy hoạch đồng bộ, khép kín, tối ưu chất lượng trải nghiệm an cư cho người dân, từng bước hình thành cộng đồng văn minh và thịnh vượng. Trong đó:

- Các căn hộ đã được thi công hoàn thiện và dẫn bàn giao cho cư dân từ quý 3 năm 2020.
- Tòa Monarchy B với các căn hộ có thiết kế thông minh, diện tích đa dạng, tầm nhìn thông thoáng ở cả 04 hướng cùng hệ thống tiện ích nội khu hiện đại và cao cấp, điểm tô thêm sức sống hiện đại cho TP. Đà Nẵng.

#### THÔNG TIN DỰ ÁN

##### Vị trí

535 Trần Hưng Đạo

##### Loại hình đầu tư

Tổ hợp căn hộ cao cấp

##### Quy mô

9,000 m<sup>2</sup>

##### Thời gian vận hành

Quý III/2020





## > DANH MỤC CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN SẼ TRIỂN KHAI



#### **Dự án Paracel**

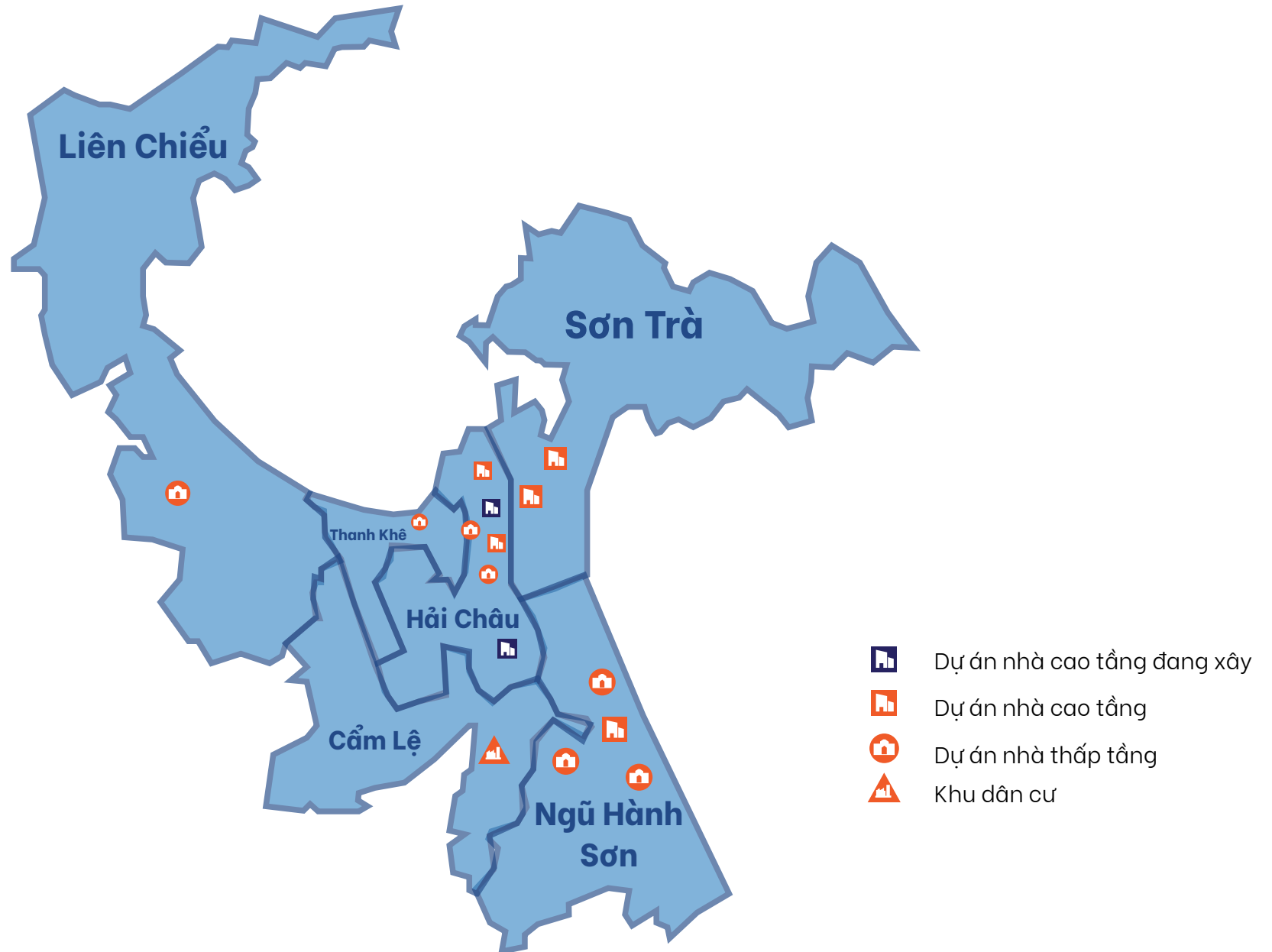
Paracel tọa lạc tại khu đất 3 mặt tiền đường Phan Đăng Lưu – Huỳnh Tấn Phát – Nguyễn Khánh Toàn, thuộc quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Dự án có quy mô khoảng 1,500 m<sup>2</sup>, với đầy đủ các tiện ích của một tòa chung cư cao cấp. Dự án đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý.

#### **N Tower**

Dự án N Tower tọa lạc ngay tại trung tâm thành phố Đà Nẵng, nằm trên đường Nguyễn Chí Thanh, quận Hải Châu. Chung cư nằm trong khuôn viên 851 m<sup>2</sup>, dự kiến quy mô bao gồm các căn hộ và shophouse, nhằm phục vụ nhu cầu sống ngày càng tăng tại khu vực tâm điểm của thành phố. Hiện nay dự án đang thực hiện các thủ tục pháp lý.



## > VỊ TRÍ CÁC DỰ ÁN





## > THÔNG TIN CỔ PHẦN VÀ CỔ ĐÔNG

### THÔNG TIN CỔ PHẦN

Vốn điều lệ	716.579.360.000 đồng
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	71.657.936 cổ phần

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Theo Danh sách cổ đông do VSD chốt tại ngày 31/12/2023

Danh mục	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
- Cổ đông nắm giữ trên 5% CP có quyền biểu quyết	6,075,450	8.48%
- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	31,200,275	43.54%
- Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	34,382,211	47.98%
- Cổ phiếu quỹ	0	
Trong đó:		
- Nhà đầu tư trong nước	70,297,597	98.10%
- Nhà đầu tư ngoài nước	1,360,339	1.90%

### SỞ HỮU CỔ PHẦN CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

Cổ đông	STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HDQT	1	Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT	160,737	0.22%
	2	Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT	1,530,000	2.14%
	3	Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT	1,003,000	1.40%
	4	Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT	-	0.00%
	5	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT	-	0.00%
BDH	1	Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc	1,530,000	2.14%
	2	Lương Thanh Viên	Phó Tổng Giám đốc	160,737	0.22%
	3	Nguyễn Quang Minh Khánh	Phó Tổng Giám đốc	1,003,000	1.40%
KTT	1	Dương Thị Thanh Hải	Q. kế toán trưởng	-	0.00%
BKS	1	Đào Thị Phước	Trưởng BKS	12,654	0.01%
	2	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS	-	0.00%
	3	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	-	0.00%





## > DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính	Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2023	Tỷ lệ sở hữu
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, Đà Nẵng	- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện hạ tầng kỹ thuật. - Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.	42,326,825,693	44.12%
Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tổ dân phố 5 - TT. Plei Kần - Huyện Ngọc Hồi - Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	12,178,000,000	36,9%



## > MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty hiện đang áp dụng mô hình quản trị của Công ty Cổ phần. Ngoài việc tuân thủ các quy định pháp luật, Công ty còn thực hiện đúng theo các quy định tại Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Cơ cấu tổ chức của Công ty thực hiện theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm:

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, ĐHĐCĐ là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ tổ chức họp thường niên hàng năm để thông qua các chủ trương, định hướng và kế hoạch đầu tư kinh doanh hàng năm. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có thể tổ chức họp đại hội bất thường theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HDQT là cơ quan quản lý Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HDQT đương nhiệm của Công ty gồm có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch và 03 thành viên HDQT. Trong đó, có 01 thành viên độc lập không điều hành, 01 thành viên không điều hành và 03 thành viên tham gia điều hành.

### BAN KIỂM SOÁT

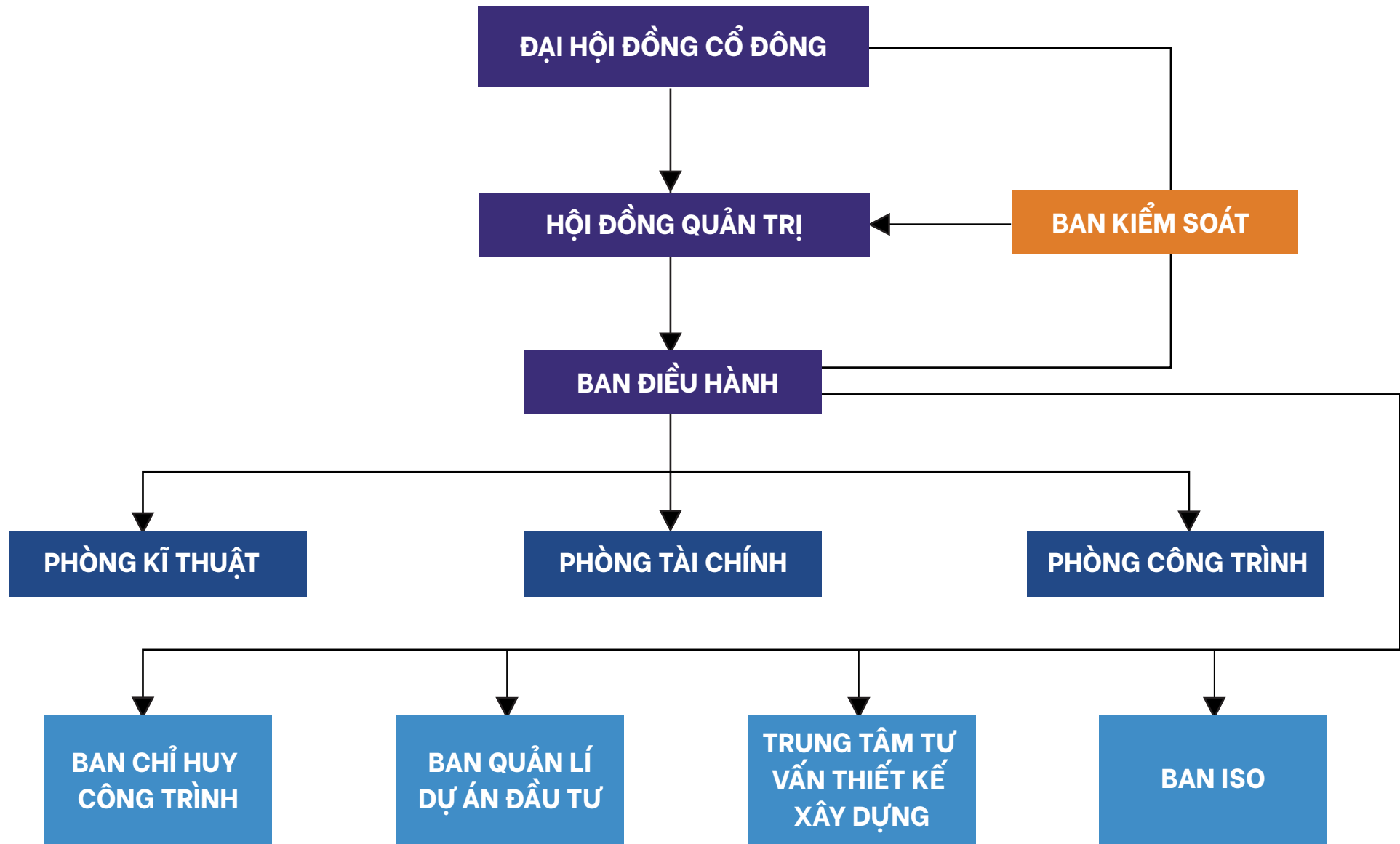
BKS đương nhiệm gồm 03 thành viên với 01 Trưởng ban và 02 kiểm soát viên. BKS là cơ quan do ĐHĐCĐ bầu ra, có nhiệm vụ giám sát hoạt động của HĐQT, BDH trong việc quản lý, điều hành Công ty; thẩm định các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính; xem xét các sổ sách kế toán và các công việc điều hành quản lý. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và BDH.

### BAN ĐIỀU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2023, BDH của Công ty bao gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của HĐQT; chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh trực tiếp, tư vấn góp ý cho Tổng Giám đốc đưa ra các quyết định chiến lược cho Công ty.



## > SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## > GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH



**Ông  
NGUYỄN QUANG MINH KHOA**  
**Tổng Giám đốc**

- » Năm sinh: 1991
- » Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, cử nhân kế toán, CFA Level 2

**Quá trình công tác**

- » **Từ 2018 - 2019:** Chuyên viên phân tích tài chính tại Deloitte Hồ Chí Minh
- » **Từ 2019 - 30/06/2021:** Trợ lý Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 24/07/2020 - 07/12/2021:** Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 01/07/2021 - 07/12/2021:** Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 08/12/2021 - Nay:** Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**

- » Giám đốc Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi;
- » Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới.



**Ông LƯƠNG THANH VIÊN**  
**Phó Tổng Giám đốc**

- » Năm sinh: 1973
- » Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện

**Quá trình công tác**

- » **Từ 2000 - 2003:** Cán bộ kỹ thuật tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 2003-2004:** Phó phòng kế hoạch tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 2004-2005:** Trưởng phòng tổng hợp tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 2005-2007:** Phó phòng dự án tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 2007 - 3/2010:** Trưởng phòng Kế hoạch tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 4/2010 - 6/2020:** Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 09/06/2020 - nay:** Chủ tịch Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**

- » Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.



**Ông  
NGUYỄN QUANG MINH KHÁNH**  
**Phó Tổng Giám đốc**

- » Năm sinh: 1995
- » Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác**

- » **Từ 08/2019 - 2020:** Điều phối viên công trình tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 2020 - 2021:** Phó Giám đốc sàn giao dịch BĐS tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 07/2021 - Nay:** Giám đốc sàn giao dịch BĐS tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 20/09/2021 - Nay:** Phó Tổng giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**

- » Thành viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.



**Bà  
DƯƠNG THỊ THANH HẢI**  
**Quyền Kế toán trưởng**

- » Năm sinh: 1995
- » Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

**Quá trình công tác**

- » **Từ 2019 - 30/05/2021:** Chuyên viên kế toán tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- » **Từ 01/06/2021 - Nay:** Q. Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

**Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác:**

- » Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng;
- » Kế toán trưởng Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi;
- » Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới.



# 02 | BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA NĂM 2023





## > TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA NĂM 2023

### TÌNH HÌNH KINH DOANH 2023

- » Thế giới năm 2023 chứng kiến nhiều thách thức lớn về suy thoái kinh tế, khi xung đột địa chính trị tại Đông Âu và Trung Đông tăng cao. Năm 2023 chứng kiến nhiều cuộc sụp đổ bất ngờ của một số ngân hàng tại Mỹ và Thụy Sĩ. Nhiều doanh nghiệp bất động sản hàng đầu tại Trung Quốc bị vỡ nợ trái phiếu quốc tế, trị giá lên đến 266 tỉ đô la. Phần lớn ngân hàng trung ương tại các quốc gia phát triển tiếp tục duy trì thắt chặt tiền tệ để kiểm chế lạm phát đang tăng cao nhất trong nhiều thập kỷ.
- » Nền kinh tế trong nước đặc biệt là ngành bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Tính đến cuối năm 2023, khối lượng trái phiếu đến hạn của ngành BĐS vẫn tiếp tục dẫn đầu. Sức mua nhà và niềm tin của khách hàng suy giảm khiến cho thị trường giao dịch bất động sản trong năm diễn ra rất ảm đạm.
- » Trong bối cảnh đó, Nhà Đà Nẵng vẫn nỗ lực duy trì hoạt động ổn định và linh hoạt các giải pháp kinh doanh, để vẫn đảm bảo kế hoạch đã đề ra, trên cơ sở giữ vững nền tảng pháp lý minh bạch cùng chất lượng sản phẩm tốt nhất và đạt được một số kết quả hoạt động như sau:

#### Hoàn tất nghiệm thu đưa vào sử dụng dự án Monarchy B, và bàn giao căn hộ cho khách hàng

Tính đến cuối năm 2023, dự án đã bàn giao hơn 600 căn hộ, đạt tỷ lệ hơn 80%. Hiện tại đã có khoảng 1.500 cư dân về sinh sống và hình thành nên cộng đồng văn minh.

#### Chung cư Monarchy B

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH

Vượt qua những thử thách từ thị trường chung, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty thực hiện được 128% kế hoạch doanh thu và chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế hoàn thành ở mức 136% so với kế hoạch do ĐHCĐ đề ra. Đây là một kết quả khá khả quan thể hiện sự nỗ lực rất lớn của tập thể Công ty Nhà Đà Nẵng.

Chi tiêu	Kế hoạch 2023 (triệu đồng)	Thực hiện 2023 (triệu đồng)	Hoàn thành
Tổng doanh thu	387,787	497,182	128%
Lợi nhuận trước thuế	199,783	259,753	130%
Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146	136%





## > TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA NĂM 2023 (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	2022 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	1,497,218	1,325,203	-11%
Doanh thu thuần	3,424	435,757	12627%
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	(135,172)	260,156	292%
Lợi nhuận khác	(7,790)	(403)	95%
Lợi nhuận trước thuế	(142,962)	259,753	282%
Lợi nhuận sau thuế	(142,961)	218,146	253%

Chỉ tiêu	2022	2023
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.17	3.99
+ Hệ số thanh toán nhanh	1.50	3.50
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>		
+ Hệ số Nợ trên Tổng tài sản	0.40	0.21
+ Hệ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	0.67	0.26
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	0.01	1.57
+ Vòng quay tổng tài sản	0.01	0.33
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (lần)</b>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (ROS)	-41.75	0.50
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE)	-0.16	0.21
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản (ROA)	-0.10	0.16
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐ kinh doanh/ Doanh thu thuần	-3948	0.60

01

#### Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1.5 lên 3.5 do ghi nhận doanh thu căn hộ Monarchy B dẫn đến giảm giá trị hàng tồn kho. Công ty luôn đảm bảo tính thanh khoản cao để sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thanh toán đến hạn khi chủ động duy trì khoản mục Tiền và các khoản tương đương tiền đạt ở mức cao với giá trị là 267.8 tỷ đồng vào cuối năm, tăng 3.8 lần so với năm 2022.

02

#### Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số nợ giảm so với năm trước, trong đó chủ yếu là do giảm khoản nợ phải trả - người mua trả tiền trước mua căn hộ Monarchy B tương đương 405 tỷ đồng, và tăng khoản nợ phải trả khắc phục hậu quả theo kết quả sơ thẩm của Vụ án “Vi phạm quy định về quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước gây thất thoát, lãng phí” liên quan đến các vấn đề từ trước năm 2010 (giai đoạn cổ phần hóa) 59 tỷ đồng. Các hệ số này vẫn nằm trong mức an toàn của ngành: Luôn đảm bảo Hệ số nợ/Tổng tài sản dưới 0.5, và Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu luôn dưới 1, nhằm đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn và khả năng tự chủ tài chính để không bị ảnh hưởng khi môi trường kinh doanh biến động.

03

#### Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Tăng so với cùng kỳ năm trước do hàng tồn kho giảm trong khi doanh thu và giá vốn hàng bán tăng. Nguyên nhân là do Công ty tiếp tục ghi nhận doanh thu căn hộ Monarchy B.

04

#### Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

ROS đạt 50% (cải thiện so với năm trước ROS<0) cho thấy Công ty đảm bảo tỷ suất sinh lời của dự án hiện hữu và tập trung quản lý chi phí hiệu quả. ROE và ROA lần lượt đạt 21% và 16%, tăng mạnh so với năm trước. Nguyên nhân các chỉ số này tăng như đã phân tích ở trên, vì trong năm tiếp tục ghi nhận doanh thu bán căn hộ Monarchy B nên kết quả lợi nhuận vượt kế hoạch đề ra.

## > BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Năm 2023 là một năm đầy thử thách và khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Trên tinh thần tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, HĐQT đã nỗ lực phát huy hiệu quả vai trò và nhiệm vụ của mình trong việc định hướng, xây dựng chiến lược phát triển nhằm đảm bảo hoạt động Công ty luôn ổn định và mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông.

Trong năm 2023, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị doanh nghiệp, thực hiện báo cáo tình hình quản trị 06 tháng đầu năm và báo cáo cho cả năm 2023 theo đúng quy định. Nội dung này được công bố thông tin trên website của Công ty tại địa chỉ: <https://ndn.com.vn> và gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định.

#### Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Sau gần 4 năm chịu ảnh hưởng của đại dịch Covid - 19 cùng với diễn biến phức tạp của tình hình kinh tế thế giới, nền kinh tế Việt Nam cũng không tránh khỏi những biến động và thử thách. Năm 2023 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, cung - cầu trầm lắng, sức mua nhà của khách hàng suy giảm. Đó cũng là những khó khăn mà Công ty phải đối mặt trong năm qua.

Tuy nhiên, với nền tảng đã tạo lập vững chắc qua các năm, cùng với sự quyết tâm của toàn thể Ban Lãnh đạo và CBCNV và sự tin tưởng của khách hàng đối với Nhà Đà Nẵng, trong năm Công ty tiếp tục thành công ghi nhận doanh thu bán căn hộ Monarchy B, đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định và vượt kế hoạch đã đề ra đầu năm.

#### Kết quả kinh doanh năm 2023

##### Về doanh thu lợi nhuận

Doanh thu thuần năm 2023 của Công ty là 435.7 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 218.1 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận sau thuế đạt 136% kế hoạch đề ra. Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, mức hoàn thành này là kết quả đáng khích lệ, thể hiện sự nỗ lực hết mình, sự đồng lòng và quyết tâm của cả tập thể Công ty.

##### Về tình hình tài chính

Công ty luôn duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn với hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1. Vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm 2023 đạt 1,053 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 79% tổng nguồn vốn, là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành nên tài sản của Công ty.

##### Về các dòng sản phẩm

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục bàn giao căn hộ Monarchy B cho khách hàng đủ điều kiện nhận bàn giao. Đối với những căn hộ đã bán và bàn giao cho khách hàng, Công ty đã và đang trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bên cạnh đó, Công ty đang nỗ lực hoàn thiện pháp lý triển khai xây dựng dự án chung cư Paracel, với tổng mức đầu tư ước tính khoảng 450 tỷ đồng.



## > BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BDH CÔNG TY

- » Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và biến động, BDH đã chịu nhiều áp lực trong việc điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với tinh thần đoàn kết, tâm huyết, đồng thời tuân thủ các quy định về quản trị và điều hành, BDH đã thực hiện hiệu quả các định hướng và chủ trương của HĐQT, kịp thời chỉ đạo, phân công nhiệm vụ cho các khối, phòng ban đảm bảo sự vận hành ổn định và thúc đẩy hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty để mang lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.
- » Trong năm 2023, BDH Công ty gần như hoàn thiện việc tái cơ cấu tổ chức, tinh gọn bộ máy và có những thay đổi, bổ sung nhân sự hợp lý theo yêu cầu của hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, BDH Công ty còn chỉ đạo các bộ phận phòng ban tham gia đóng góp sáng kiến nâng cao giá trị sử dụng cho tài sản của Công ty.
- » Bên cạnh những yêu cầu về công việc, BDH cũng tổ chức những buổi gặp mặt, giao lưu giữa các đơn vị trực thuộc với mục đích đoàn kết các đơn vị, thống nhất phần đầu cho mục tiêu chung của toàn Công ty.
- » HĐQT đánh giá cao những nỗ lực của BDH Công ty trong năm qua và kỳ vọng BDH sẽ tiếp tục duy trì và phát huy các thế mạnh, mang lại hiệu quả hoạt động cao và nâng tầm giá trị thương hiệu Nhà Đà Nẵng trên thị trường.

### CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

#### Hệ thống và quy trình

Cải tiến hệ thống quản trị để nâng cao tính minh bạch, hiệu quả sản xuất kinh doanh và uy tín Công ty. Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ và hoàn chỉnh quy trình hoạt động để tăng cường quản trị rủi ro.

#### Hệ thống ISO 9001 - 2015

Triển khai hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001- 2015 để chuyên nghiệp hóa các hoạt động và đáp ứng tốt nhất cho khách hàng, kịp thời khắc phục, phòng ngừa các trở ngại trong quá trình vận hành.

#### Họp định kì

Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý một lần để thảo luận, giám sát và có chỉ đạo kịp thời việc triển khai thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### Đầu tư và mở rộng

Tích cực mở rộng quan hệ với các công ty tư vấn đầu tư uy tín để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng nhằm phát triển dự án mới.

#### Liên kết các sàn GD, BDS

Hợp tác, liên kết các công ty liên minh các sàn giao dịch bất động sản tại TP Hồ Chí Minh, Hà Nội để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản.

#### Đào tạo nhân viên

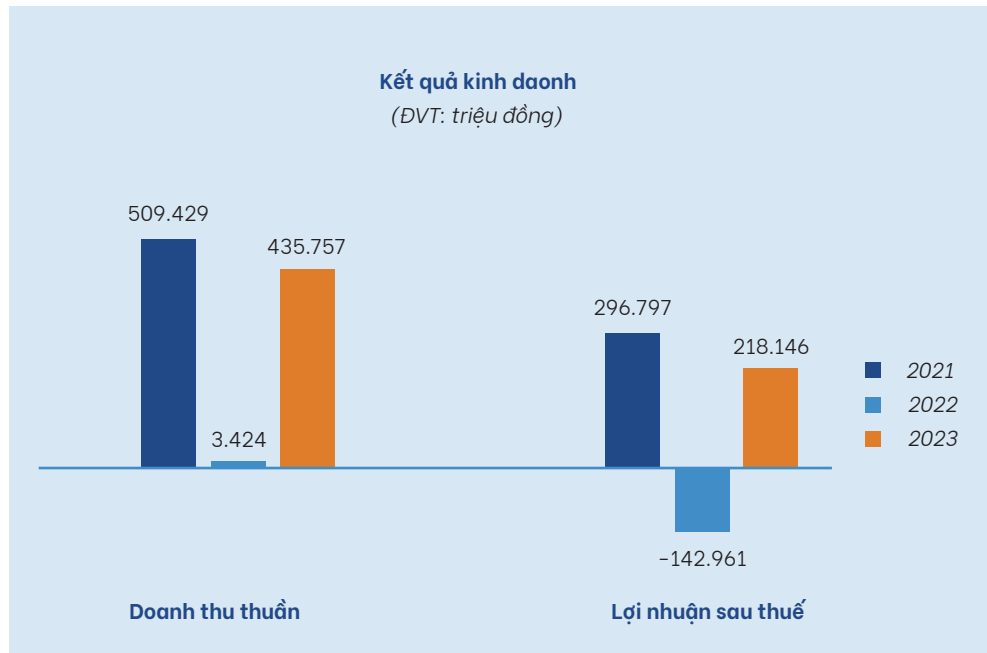
Đăng ký cho CBCNV tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ cho nhu cầu của Công ty.

## > BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH

### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN SUẤT KINH DOANH NĂM 2023

#### Kết quả kinh doanh năm 2023

Chỉ tiêu	2021	2022	2023	So sánh 2022 và 2023	
	(triệu đồng)	(triệu đồng)	(triệu đồng)	tăng/giảm	%
Doanh thu thuần	509,429	3,424	435,757	432,333	12,627%
Lợi nhuận trước thuế	370,071	(142,962)	259,753	402,715	282%
Lợi nhuận sau thuế	296,797	(142,961)	218,146	361,107	253%



#### Doanh thu

Mặc dù thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, nguồn vốn bị hạn chế, sức mua nhà khách hàng suy giảm, Nhà Đà Nẵng vẫn ghi nhận doanh thu năm 2023 vượt kế hoạch do tiếp tục bàn giao và ghi nhận doanh thu bán căn hộ Monarchy B.

Điều này dẫn đến kết quả doanh thu của Công ty năm 2023 đạt 435,757 triệu đồng, tăng tương ứng 12,627% so với năm trước.

#### Lợi nhuận

Tổng kết trong năm 2023, lợi nhuận trước thuế đạt 259,753 triệu đồng (tăng +282%), lợi nhuận sau thuế đạt 218,146 triệu đồng (tăng +253%) so với năm 2022.

Đối với các căn hộ Monarchy B đã bàn giao, Công ty đang chuẩn bị công tác cấp sổ hồng cho cư dân. Công tác tăng cường quản lý, kiểm soát rủi ro cũng được Ban điều hành chú trọng quan tâm nhằm đảm bảo các chỉ tiêu thanh khoản, quản trị rủi ro luôn ở mức thận trọng, an toàn đảm bảo lợi ích cho các cổ đông.

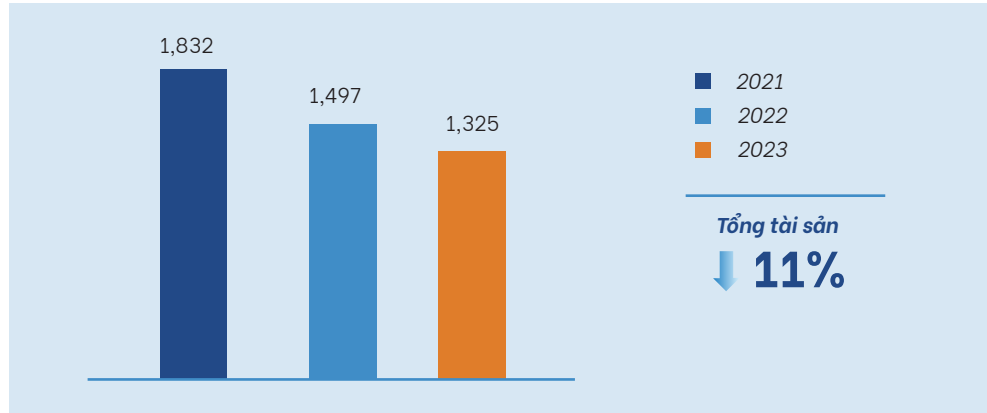




## > BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

#### Tình hình tài sản



Đến cuối năm 2023, Tổng tài sản Công ty đạt 1,325 tỷ đồng, giảm 11% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chủ yếu giảm ở các khoản mục: hàng tồn kho, đầu tư tài chính ngắn hạn. Chi tiết biến động cơ cấu tài sản như sau:

Chỉ tiêu	2021 (tỷ đồng)	2022 (tỷ đồng)	2023 (tỷ đồng)	Tỷ trọng	So sánh 2022 và 2023	
					tăng/giảm	%
Tiền và tương đương tiền	11	70	268	20%	198	283%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1,083	699	504	38%	(195)	(28%)
Khoản phải thu	134	113	153	12%	40	35%
Hàng tồn kho	473	401	133	10%	(268)	(67%)
BDS đầu tư	19	100	167	13%	67	67%
Tài sản khác	112	114	100	7%	(14)	(12%)
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1,832</b>	<b>1,497</b>	<b>1,325</b>	<b>100%</b>	<b>(172)</b>	<b>(11%)</b>

#### Khoản mục tiền và tương đương tiền

Công ty tiếp tục duy trì lượng tiền ở mức cao. Cụ thể, vào cuối năm 2023, khoản mục tiền và tương đương tiền đạt mức 268 tỷ đồng, tăng 283% so với năm 2022, chiếm tỷ trọng 20% trong cơ cấu tài sản. Trong giai đoạn hiện nay, việc duy trì khoản mục này là cần thiết nhằm đảm bảo tính thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu các khoản thanh toán đến hạn. Trong năm 2023, NHNN đã 4 lần cắt giảm lãi suất, tác động lớn làm cho lãi suất gửi tiết kiệm xuống bị điều chỉnh xuống mức thấp (chỉ vào khoảng 3- 6% cho kỳ hạn 6 - 12 tháng), nên BDH đã cân đối nguồn tiền nhằm tối ưu lợi nhuận.

#### Đầu tư tài chính ngắn hạn

Giảm 195 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ giảm 28% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng 38% trong tổng tài sản, chủ yếu là các khoản tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng và chứng khoán kinh doanh.

#### Khoản phải thu

Tăng 40 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ tăng 35% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng 12% trong tổng tài sản, chủ yếu là các khoản phải thu từ khách hàng mua căn hộ Monarchy B và tiền bán chứng khoán cuối tháng chưa về.

#### Hàng tồn kho

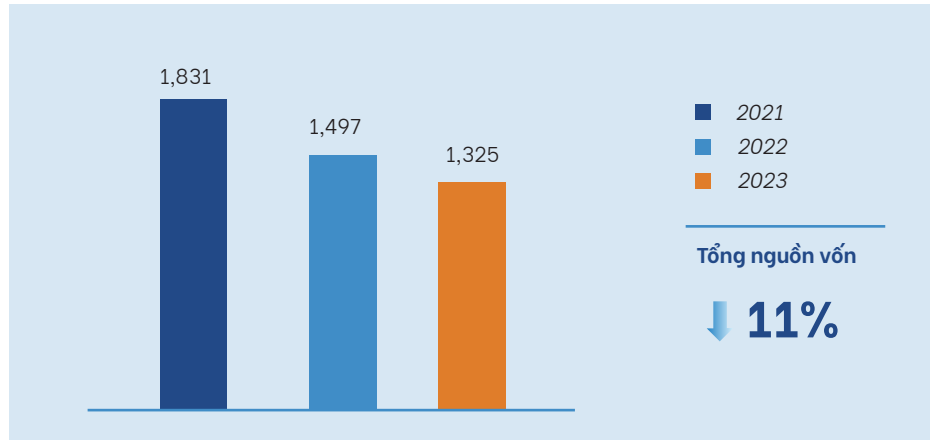
Cuối năm 2023, khoản mục này đạt 133 tỷ đồng, giảm 67% so với cùng kỳ. Giá trị hàng tồn kho giảm do kết chuyển giá vốn căn hộ Monarchy B đã bàn giao trong năm.

#### Bất động sản đầu tư

Cuối năm 2023, khoản mục này đạt 167 tỷ đồng, tăng 67 tỷ tương ứng tỷ lệ tăng 67% so với cùng kỳ. Giá trị bất động sản đầu tư tăng do Công ty kết chuyển căn hộ Monarchy B cho thuê.

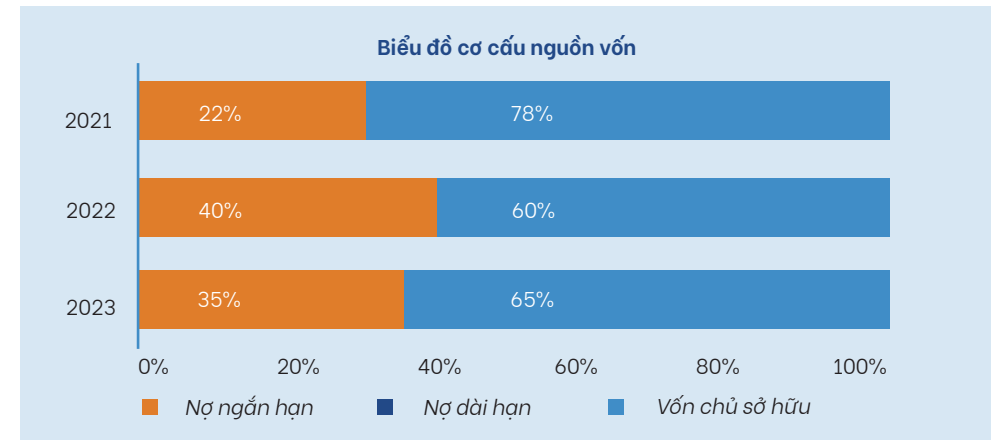
## > BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Cùng với tình hình thay đổi tổng tài sản, tổng nguồn vốn trong năm cũng có sự biến động cả về giá trị và tỷ trọng thành phần cơ cấu nguồn vốn. Cụ thể, tổng nguồn vốn năm 2023 đạt 1,325 tỷ đồng. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng: Tỷ trọng nợ ngắn hạn chiếm tỷ lệ 21%, giảm 327 tỷ đồng; tỷ trọng nợ vay dài hạn chiếm 0.08%; vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 79%, tăng thêm 156 tỷ đồng và vẫn là nguồn vốn chủ lực chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng nguồn vốn.

Chỉ tiêu	2021 (triệu đồng)	2022 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	Tỷ trọng	So sánh 2022 và 2023	
					tăng/giảm	%
Nợ ngắn hạn	646	598	271	21%	(327)	(55%)
Nợ dài hạn	3	2	1	-	(1)	(50%)
Vốn chủ sở hữu	1,183	897	1,053	79%	156	17%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>1,832</b>	<b>1,497</b>	<b>1,325</b>	<b>100%</b>	<b>(172)</b>	<b>(11%)</b>



#### Nợ phải trả

**Nợ ngắn hạn:** chiếm tỷ trọng 21%, giảm 327 tỷ đồng so với năm 2022, chủ yếu phát sinh giảm từ khoản mục Người mua trả tiền trước là các khoản thanh toán theo tiến độ Hợp đồng mua bán của dự án Monarchy B.

**Nợ dài hạn:** chiếm tỷ trọng 0.08%, giảm 1 tỷ đồng so với năm trước, chủ yếu là các khoản doanh thu chưa thực hiện cho thuê chỗ để xe dài hạn.



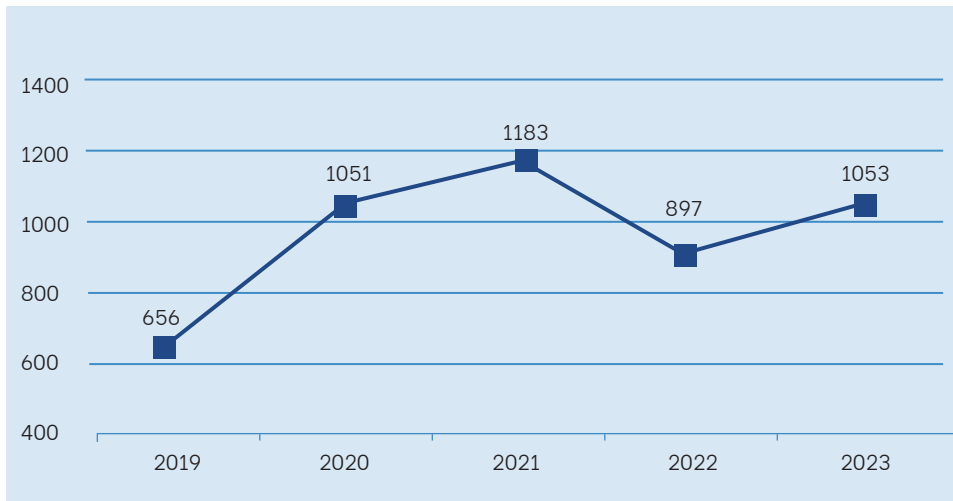
## > BÁO CÁO BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

#### Vốn chủ sở hữu

Cuối năm 2023, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 1,053 tỷ đồng, tăng 156 tỷ đồng tương ứng 17% so với cùng kỳ, để đáp ứng nhu cầu mở rộng phát triển của Công ty. Mức tăng này chủ yếu đóng góp từ: Lợi nhuận giữ lại của năm 2023. Vốn chủ sở hữu vẫn tiếp tục là nguồn vốn chủ lực trong việc hình thành tổng tài sản của Công ty khi chiếm tỷ trọng 79% trên tổng nguồn vốn. Tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu luôn đảm bảo dưới 1, thể hiện định hướng của Công ty là tự chủ về tài chính, không phụ thuộc vào nguồn vốn vay thông qua việc duy trì một cơ cấu vốn an toàn và hiệu quả.

**Vốn chủ sở hữu**  
(ĐVT: tỷ đồng)



### KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

#### Dự án

##### Monarchy B

Tiếp tục khai thác Quý căn hộ còn lại của Dự án  
Mở rộng khai thác cho thuê Quý căn hộ  
Cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng

#### Đẩy mạnh hợp tác

Tìm kiếm các đối tác có tiềm năng mở rộng hợp tác đầu tư dự án mới, đồng thời tạo mối liên kết với các Sàn Giao dịch Bất động sản để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của Công ty

#### Dự án Nhà máy nước Ngọc Hồi

Tập trung Marketing để dự án đạt công suất 3.000 m3/ngày

#### Dự án Paracel và N Tower

Hoàn thiện pháp lý về chủ trương triển khai hai Dự án mới là: Dự án Chung cư N Tower tại 13 Nguyễn Chí Thanh và Dự án Paracel tại đường Phan Đăng Lưu, TP. Đà Nẵng

#### Đầu tư tài chính

Bám sát diễn biến thị trường chứng khoán và các doanh nghiệp có nền tảng kinh doanh lành mạnh để ra quyết định đầu tư tài chính hiệu quả

#### Tái cơ cấu quỹ đất

Tái cơ cấu danh mục quỹ đất của Công ty







# 03 | QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP



## > CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Chức danh nắm giữ tại các công ty khác
1	Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD	160,737	TV HĐQT kiêm TGD CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.
2	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	1,530,000	GD CTCP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi; Phó TGD CTCP Đầu tư Tia Sáng Mới.
3	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	1,003,000	TV HĐQT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.
4	Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT - Không điều hành	-	-
5	Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT - Không điều hành	-	-

### HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT

STT	Sự kiện
<b>Các cuộc họp của HĐQT</b>	
1	Họp khắc phục vấn đề sai phạm trong quá trình cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (DHI) giai đoạn 2010 (Lần 1)
2	Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
3	Tái bổ nhiệm Quyền Kế toán trưởng
4	Thông qua Danh sách ứng cử viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung nhiệm kỳ 2020 – 2025
5	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2023
6	Phê duyệt khoản vay đối với Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi
7	Họp khắc phục vấn đề sai phạm trong quá trình cổ phần hóa DHI giai đoạn 2010 (Lần 2)
8	Họp khắc phục vấn đề sai phạm trong quá trình cổ phần hóa DHI giai đoạn 2010 (Lần 3)
9	Họp khắc phục vấn đề sai phạm trong quá trình cổ phần hóa DHI giai đoạn 2010 (Lần 4)
<b>Các hoạt động của HĐQT</b>	
1	Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
2	Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty
3	Tái cơ cấu bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, giảm tầng nấc trung gian và tái cơ cấu đổi mới quản trị doanh nghiệp
4	Cử cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ cho nhu cầu của Công ty

## > CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Danh sách thành viên BKS như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Chức danh nắm giữ tại các công ty khác
1	Bà Đào Thị Phước	Trưởng BKS	12,654	GD CTCP Chứng khoán dầu khí - CN Đà Nẵng
2	Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS	-	Q. KTT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
3	Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	-	-

### HỘI ĐỒNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

STT	Sự kiện
1	Tham gia giám sát hoạt động của HĐQT, sự điều hành của Tổng giám đốc và bộ máy quản lý thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua
2	Trưởng Ban kiểm soát đại diện BKS tham gia các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình điều hành chỉ đạo và triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ của HĐQT
3	Phối hợp thẩm định BCTC hằng quý, xem xét các ảnh hưởng của công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của BCTC
4	Tham gia vào kế hoạch kiểm soát nội bộ BCTC năm 2023 và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2023

## > CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BDH VÀ BKS

### LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC

#### Mức thù lao của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2023, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên HĐQT là **354,000,000 đồng**.

#### Mức thù lao của Ban Kiểm soát

Trong năm 2023, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên BKS là **96,000,000 đồng**.

Tổng thù lao và khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, BDH, và BKS được thể hiện trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, trình bày ở trang 36.

### GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

» Trong năm 2023 không phát sinh giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.



## > QUẢN TRỊ RỦI RO

### HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO

Tại Nhà Đà Nẵng, chúng tôi cho rằng Quản trị rủi ro là một trong các hoạt động quan trọng cho khả năng phát triển bền vững. Do đó, chúng tôi đã đưa quản trị rủi ro vào quá trình hoạt động đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh.



#### 01 NHẬN DIỆN RỦI RO

Các rủi ro nào đang tác động tiêu cực đến mục tiêu của Công ty?

#### 02 PHÂN TÍCH RỦI RO

Nguyên nhân nào gây ra rủi ro?  
Hậu quả là gì?  
Biện pháp xử lý khả thi?  
Công ty còn thiếu sót ở đâu?

#### 03 XỬ LÝ RỦI RO

Kế hoạch triển khai phương án xử lý rủi ro là gì? Tiến độ xử lý rủi ro trong bao lâu để giảm thiểu thiệt hại cho Công ty?

#### 04 THEO DÕI RỦI RO

Theo dõi, kiểm tra thường xuyên các dấu hiệu, sai sót hậu xử lý rủi ro?

### CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI

#### Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những thay đổi các yếu tố quan trọng của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, tỷ giá, chỉ số giá tiêu dùng, tỷ lệ tiết kiệm, đầu tư hay tỷ lệ thất nghiệp đều có ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của NDN. Năm 2023 là năm thị trường BĐS ghi nhận nhiều tín hiệu tiêu cực. Chúng tôi có biện pháp giảm thiểu thiệt hại nhờ chuẩn bị kỹ các bước sau:

- » Nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và cố vấn cho BDH dự báo xu hướng kinh tế vĩ mô trong tương lai và những tác động đến lĩnh vực kinh doanh trọng yếu, từ đó giúp BDH đưa ra quyết sách và chiến lược phù hợp.
- » Sáng tạo để đa dạng hóa sản phẩm BĐS, thành tựu nổi bật trong năm là khai thác cho thuê quỹ căn hộ Monarchy B.

#### Rủi ro về cạnh tranh

Đà Nẵng là một trong những thị trường bất động sản sôi động nhất cả nước, vì vậy NDN ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh trong lĩnh vực này. Một số công ty cùng hướng đến phân khúc sản phẩm căn hộ cao cấp ở Đà Nẵng như Vin group, Sun group, Đất Xanh miền Trung, ... Để gia tăng lợi thế cạnh tranh, chúng tôi liên tục:

- » Nâng cao chất lượng quản lý vận hành đảm bảo môi trường sống tốt nhất cho cư dân;
- » Không ngừng sáng tạo, giới thiệu ra thị trường những loại hình sản phẩm mới, hấp dẫn, chất lượng cao và bắt kịp xu hướng chung.

## > QUẢN TRỊ RỦI RO (tiếp theo)

### CÁC RỦI RO CHÍNH VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU THIẾT HẠI

#### Rủi ro về thiên tai dịch bệnh

Rủi ro thiên tai, dịch bệnh là những rủi ro bất khả kháng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Để giảm thiểu thiệt hại từ rủi ro này, chúng tôi có các biện pháp sau:

- » Theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý
- » Áp dụng các sáng kiến kinh doanh giúp giảm thiểu mức độ ảnh hưởng của sự kiện đến kết quả kinh doanh của Công ty

#### Rủi ro về pháp lí

Rủi ro này liên quan đến các thay đổi, bổ sung hay sự chưa thống nhất của các quy định về đầu tư, xây dựng, kinh doanh và quản lý vận hành bất động sản làm tăng khối lượng công việc và thời gian cần thiết để xử lý các sự vụ, có thể đặt Công ty vào tình huống có thiếu sót hoặc chậm trễ trong tuân thủ quy định.

Để tránh các rủi ro này, chúng tôi nỗ lực thực hiện thường xuyên các biện pháp sau:

- » rà soát kỹ các quy trình nội bộ về hoàn thiện hồ sơ thủ tục pháp lý dự án và yêu cầu tuân thủ tuyệt đối
- » Cập nhật thường xuyên những thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, đầu tư dự án, luật kế toán để kịp thời có những kế hoạch phù hợp và thực hiện theo đúng quy định

#### Rủi ro về nhân sự

Thị trường BĐS Đà Nẵng ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh lớn. Một số lượng nguồn nhân lực đáng kể tại thành phố đang bị thu hút bởi sự nổi tiếng của các thương hiệu này (Vin Group, Sun Group). Để bảo đảm nguồn nhân sự chất lượng và ổn định, chúng tôi:

- » Tổ chức các hoạt động văn hóa, tập thể, tạo sự gắn bó lâu bền giữ Công ty và CBCNV
- » Luân chuyển nhân sự nội bộ trong Công ty để nhân viên có cơ hội nâng cao trình độ và phát triển kỹ năng
- » Thường xuyên phát động phong trào học tập hay tổ chức các chương trình đào tạo cho CBCNV

#### Rủi ro về môi trường và xã hội

NDN đặc biệt quan tâm đến tác động về môi trường trong mỗi dự án (ô nhiễm không khí, tiếng ồn, nguồn nước) có thể làm thay đổi tài nguyên, môi trường sinh thái ở những vùng phụ cận hoặc thay đổi môi trường kinh tế, xã hội, nhân sinh quanh khu vực dự án.

Vì vậy, để doanh nghiệp phát triển bền vững, chúng tôi luôn nêu cao ý thức về tác động đến môi trường, xã hội, cụ thể:

- » Tuân thủ các tiêu chuẩn bắt buộc theo pháp luật quy định
- » Sử dụng nguyên vật liệu ít gây ô nhiễm trong quy trình xây dựng và các thiết kế tiên tiến nhất



# 04 | BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG





## > THÔNG DIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

**N**gay từ những ngày đầu thành lập, Nhà Đà Nẵng đã xác định uy tín thương hiệu là điều kiện cốt lõi trên hành trình vươn tới sự thịnh vượng về kinh tế, bền vững về thương hiệu, tích cực về môi trường và xã hội.

Trong suốt quá trình hơn 30 năm phát triển, NDN luôn lấy con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, kiên định với các giá trị cốt lõi, và xem tôn chỉ “Niềm tin của Bạn” là cơ sở để xây dựng và phát triển thương hiệu và sản phẩm.



## > CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hàng năm, Công ty xem xét đánh giá lại phạm vi các bên liên quan và sự tương tác giữa Công ty với các bên liên quan này trong mối tương quan đến phát triển bền vững. Dù bị ảnh hưởng từ tình hình kinh tế vĩ mô nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, trong năm 2023 Công ty giữ nguyên phạm vi các bên liên quan và duy trì sự tương tác với các bên trên tinh thần hợp tác và đồng hành lâu dài.

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Chủ đề thảo luận	Ghi chú năm 2023
<b>Nhà đầu tư và Cổ đông</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Họp ĐHCĐ thường niên, ĐHCĐ bất thường</li> <li>Tiếp đón các nhà đầu tư tại văn phòng Công ty</li> <li>Trả lời câu hỏi, thắc mắc của NĐT thông qua điện thoại, email</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>KQKD năm 2023</li> <li>Tình hình hoạt động và hiệu quả hoạt động</li> <li>Định hướng phát triển và chiến lược</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tổ chức thành công ĐHCĐ thường niên vào tháng 6/2023</li> <li>Công bố thông tin kết quả khắc phục tình trạng CP NDN bị cảnh báo</li> </ul>
<b>Khách hàng, cư dân</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Văn bản thông báo</li> <li>Tư vấn, trao đổi trực tiếp, qua điện thoại, email, hoặc mạng xã hội</li> <li>Tiếp nhận đơn kiến nghị</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giải quyết các yêu cầu về sản phẩm, dịch vụ</li> <li>Thực thi hợp đồng mua bán, thuê</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nắm bắt xu thế, nâng cao chất lượng dịch vụ và chủ động tạo ra sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng</li> </ul>
<b>Cơ quan chức năng</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trao đổi công văn xử lý công việc</li> <li>Họp phối hợp xử lý công việc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Công việc liên quan về pháp lý dự án, pháp lý doanh nghiệp</li> <li>Các chính sách, quy định pháp luật mới</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Báo cáo tiến độ bàn giao các dự án sử dụng vốn NSNN</li> <li>Tham gia các phiên họp tháo gỡ vướng mắc tại các dự án</li> </ul>
<b>Người lao động</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành thoả ước lao động tập thể, quy chế, nội quy làm việc</li> <li>Tặng quà vào các dịp lễ - Tết</li> <li>Tổ chức team building hằng năm để thắt chặt tình đồng nghiệp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chế độ làm việc, chính sách lương, thưởng và phúc lợi</li> <li>Cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp</li> <li>Môi trường, điều kiện làm việc</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cải thiện, làm mới môi trường làm việc</li> <li>Cập nhật, bổ sung các chính sách phúc lợi, tạo thêm điều kiện thu nhập, cơ hội học tập và phát triển sự nghiệp công bằng cho tất cả nhân viên</li> </ul>

Các bên liên quan	Hình thức gắn kết	Mối quan tâm của các bên liên quan	Ghi chú năm 2023
<b>Đối tác và nhà Cung cấp</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trao đổi qua Email, điện thoại, công văn</li> <li>Họp, gặp gỡ, hội thảo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tác động môi trường</li> <li>An toàn sức khỏe lao động</li> <li>Nguyên vật liệu</li> <li>Chuỗi cung ứng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cập nhật tình hình thị trường</li> </ul>

## > YẾU TỐ TRỌNG YẾU

Kiên định với phương châm dùng uy tín làm tôn chỉ phát triển bền vững, Nhà Đà Nẵng kinh doanh trên tinh thần thượng tôn pháp luật, đặt quyền lợi của cổ đông, đối tác và khách hàng lên trên mọi hành động. Song song đó, chúng tôi đồng hành cùng cộng đồng nhằm tạo ra những giá trị tích cực, nâng tầm chất lượng sống cho cư dân và cộng đồng.

Trong năm 2023, dưới tác động của nền kinh tế vĩ mô nói chung và của tình hình thị trường bất động sản nói riêng, chúng tôi đã xem xét đánh giá lại và có một số điều chỉnh về các yếu tố trọng yếu của Công ty đối với phát triển bền vững như sau:

Chiến lược	Nền tảng thực thi	Yếu tố trọng yếu	Bên liên quan
<b>Tăng trưởng bền vững</b>	Bền vững về nhân lực	Môi trường làm việc và đãi ngộ	NDN, Người lao động
		Mối quan hệ Lao động/Quản lý	
		Tuyển dụng và đào tạo	
<b>Bảo tồn môi trường</b>	Thân thiện môi trường	Quản lý vật liệu	NDN, Nhà thầu
		Tiêu thụ năng lượng	
		Tiêu thụ nước	NDN
Tuân thủ quy định			
<b>Trách nhiệm xã hội</b>	Chăm lo cộng đồng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoạt động thiện nguyện</li> <li>Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng</li> </ul>	NDN, Cộng đồng địa phương



## > BỀN VỮNG VỀ NHÂN LỰC

Trải qua hành trình hơn 30 năm phát triển, Nhà Đà Nẵng luôn tự hào với hệ thống nhân lực chuyên nghiệp, tận tâm. Trong năm 2023, dù tình hình thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, đội ngũ nhân sự vẫn không ngại thử thách, nỗ lực vượt khó, nhận thêm nhiều đầu việc, góp phần giúp Công ty tinh gọn, tối ưu bộ máy vận hành.

Chúng tôi luôn tâm niệm con người là tài sản quý giá nhất của Công ty, vì thế Công ty dành nhiều thời gian, công sức và ngân sách để phát triển nguồn nhân lực bền vững.



### Môi trường làm việc

Công ty xây dựng quy chế cụ thể, công khai về các chính sách hướng đến nhân viên, không chỉ mang tới cơ hội làm việc tại một môi trường năng động, minh bạch mà ở đó, mỗi nhân viên được tự do thể hiện bản thân, cùng nhau xây dựng Công ty ngày càng phát triển.

### Chính sách đào tạo

Để giúp nhân viên phát huy tối đa năng lực và định hướng phát triển bản thân, Công ty luôn có chính sách đào tạo phù hợp. Ngoài ra, Công ty còn cử cán bộ tham gia những khóa học, tập huấn ngắn hạn về kỹ năng quản lý, kỹ năng kế toán, marketing, môi giới, bán hàng, ...

### Chính sách lương, thưởng

NDN xây dựng các bậc thang, bảng lương, phụ cấp và thưởng phạt theo năng lực của nhân viên. NDN đảm bảo mỗi nhân viên đều nhận được mức an sinh xã hội, chế độ theo đúng quy định pháp luật.

### Chế độ nghỉ phép, lễ, tết

Người lao động được nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết theo quy định của bộ Luật lao động và được hưởng nguyên lương. Nhân viên chính thức làm đủ 12 tháng trở lên được hưởng 12 ngày phép một năm. Ngoài chế độ nghỉ thai sản theo bộ Luật lao động, Công ty bố trí thời gian làm việc linh hoạt nhằm giúp CBCNV có điều kiện cân bằng giữa công việc và đời sống tinh thần.

### Lộ trình thăng tiến

Tại NDN, sự đóng góp của mỗi nhân viên đều được ghi nhận. Đối với những nhân viên có trình độ, tâm huyết và đóng góp cho sự phát triển Công ty đều được cân nhắc lên những vị trí tương xứng với năng lực của bản thân.

## > THÂN THIỆN VỚI MÔI TRƯỜNG

### Môi trường làm việc

Công ty luôn chú trọng quản lý sử dụng các vật liệu, thiết bị kiến trúc tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường như: gạch không nung, đèn LED tiết kiệm điện, đèn cảm ứng tiết kiệm điện, tỉ lệ vách kính, cửa sổ kính và tường phù hợp vừa đảm bảo tối ưu về sử dụng năng lượng, vừa đạt thẩm mỹ, hiệu quả cao trong việc đón ánh sáng và đối lưu gió tự nhiên, thiết bị vệ sinh có thiết kế tiết kiệm nước. Những vật liệu này làm giảm tác động môi trường trong mức độ cho phép của các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng về sức bền vật liệu, an toàn kết cấu công trình và kiến trúc công trình xây dựng.

Ngoài ra, vật liệu bê tông cốt thép hiện nay vẫn là giải pháp vật liệu kết cấu bền vững, an toàn, phù hợp với điều kiện khí hậu Việt Nam đối với các công trình bất động sản nói chung và đặc biệt là các công trình nhà cao tầng như chung cư. Chúng tôi đảm bảo đáp ứng tốt các quy chuẩn, tiêu chuẩn về sử dụng bê tông cốt thép trong xây dựng.

### Tiêu thụ nước

Để tiết kiệm tài nguyên nước, tại các dự án, chúng tôi xây dựng trạm xử lý nước thải nhằm xử lý chất thải trước khi xả ra môi trường. Chúng tôi đầu tư xây dựng các hệ thống xử lý nước thiết kế theo công nghệ mới, đảm bảo tuân thủ các quy định về nước thải dân dụng.

Đồng thời, chúng tôi cũng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt.

### Tiêu thụ năng lượng

Ngay từ khâu thiết kế dự án, NDN đã cân trọng từng chi tiết trên tinh thần giảm tối đa mức tiêu thụ năng lượng. Cụ thể, các căn hộ được thiết kế cân bằng giữa ánh sáng và nhiệt độ. Điều này giúp các ngôi nhà luôn thông thoáng, mát mẻ, tận dụng gió trời và ánh sáng thiên nhiên.

Tại văn phòng Công ty, chúng tôi khuyến khích nhân viên có ý thức bảo vệ môi trường bằng hành động tiết kiệm năng lượng. Chúng tôi tắt bớt đèn ở những khu vực không thật sự cần thiết, sử dụng giấy tiết kiệm, khi cần in đều để chế độ in hai mặt...

Với những dự án của NDN đã đi vào hoạt động, chúng tôi thảo luận với Ban quản lý - Ban quản trị nhằm khuyến khích và kêu gọi cư dân cùng chung tay bảo vệ môi trường, giảm tiêu thụ năng lượng, ví dụ như hưởng ứng tắt đèn giờ trái đất.

### Tuân thủ quy định pháp luật và bảo vệ môi trường

Chúng tôi nghiêm túc đánh giá tác động đến môi trường khi triển khai các dự án và quản lý vận hành công trình sau khi đưa vào sử dụng. Dự án và công trình của chúng tôi tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn về môi trường, đồng thời đảm bảo chất lượng thiết kế và xây dựng công trình đáp ứng tốt các quy chuẩn và tiêu chuẩn hiện hành.

Chúng tôi đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, minh bạch trong khâu pháp lý dự án, đánh giá tác động môi trường theo đúng quy chuẩn về môi trường tại Việt Nam. Chúng tôi phối hợp với cơ quan chức năng tổ chức kiểm tra định kỳ giám sát chất lượng nước thải đầu ra tại các khu dân cư. Trong năm 2023, chúng tôi không phát sinh bất kỳ khiếu nại hay xử phạt vi phạm nào do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.



## > TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Ngoài trách nhiệm tạo ra giá trị cho cổ đông, đối tác, khách hàng, NDN không ngừng nỗ lực triển khai các hoạt động thiện nguyện, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, duy trì sự trách nhiệm đối với xã hội. Trong suốt hành trình phát triển hơn ba thập kỷ qua, chúng tôi luôn dành ra ngân sách để tích cực tham gia vào các chương trình thiện nguyện. Trong năm, dù đối mặt với những thử thách chung đến từ nền kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản trầm lắng, chúng tôi vẫn cố gắng đóng góp một phần nhỏ giá trị tích cực cho cộng đồng khu vực miền Trung. Năm 2023 chúng tôi có các hoạt động tiêu biểu như sau:



### Giáo dục

Tiếp tục đóng góp vào các quỹ khuyến học, đến thăm, trao quà và đồ dùng học tập cho các em học sinh nghèo vượt khó trên địa bàn phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng.

### Nâng cao chất lượng cuộc sống

Ủng hộ Hội người cao tuổi theo Chương trình của Trung ương Hội người cao tuổi Việt Nam; đóng góp quỹ phòng chống thiên tai; tổ chức đi thiện nguyện phát quà cho các hộ gia đình khó khăn, người già neo đơn tại chùa Yên Sơn, Núi Thành, tỉnh Quảng Nam.

Cùng phối hợp với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà tổ chức chương trình vui Tết Trung thu cho các em thiếu nhi, tạo sự hứng khởi, vui vẻ cho các em trước thềm năm học mới, động viên các em đạt được nhiều kết quả tốt trong học tập và rèn luyện.





# 05 | BÁO CÁO TÀI CHÍNH





## > CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023

Nội dung	Trang
Thông tin về doanh nghiệp	41
Báo cáo của Ban Điều hành	42
Báo cáo kiểm toán độc lập	42
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01- DN)	43
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02- DN)	45
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03 - DN)	45
Thuyết minh báo cáo tài chính (Mẫu số B 09 - DN)	(*)

(\*): Toàn bộ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được đăng tải đầy đủ trên website Công ty tại đường link <https://ndn.com.vn>.

## > THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

### GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Đà Nẵng cấp đăng ký lần đầu ngày 31/03/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23/12/2021.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Võ Ngọc Khang	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT

### BAN KIỂM SOÁT

Bà Đào Thị Phước	Trưởng BKS
Bà Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS

### BAN ĐIỀU HÀNH

Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Tổng Giám đốc
----------------------------	---------------

### TRỤ SỞ CHÍNH

38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

### CÔNG TY KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

## > BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Điều hành Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán; Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng;

Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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;

Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Điều hành Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Điều hành Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### Cam kết khác

Ban Điều hành cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**TM. Ban Điều hành**  
**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Quang Minh Khoa**

## > BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

### QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành 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 Việt Nam, 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. Ban điều hành chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 Ban Điều hành 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 Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 Việt Nam, 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.



## > BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN (tiếp theo)

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày ở thuyết minh số 03, thuyết minh số 22 và thuyết minh số 35 tại Thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi muốn lưu ý đến người đọc về kết quả sơ thẩm vụ án liên quan đến các vấn đề trước khi cổ phần hóa tại Công ty, theo đó: Cục thi hành án thành phố Đà Nẵng tạm giữ 22.000.000.000 đồng mà Công ty đã nộp để khắc phục hậu quả và khoản tiền gửi không kỳ hạn của Công ty, số tiền: 214.621.000.000 đồng tiếp tục bị tạm giữ để phục vụ thi hành án (thuyết minh số 03). Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho UBND thành phố Đà Nẵng số tiền 81.241.490.305 đồng, số tiền này được trích từ 02 khoản tiền tạm giữ đã nêu ở trên.

Để khắc phục hậu quả liên quan đến vụ án, Đại hội đồng Cổ đông của Công ty tại kỳ họp thường niên năm 2023 đã thông qua việc sử dụng các nguồn: Lợi nhuận chưa phân phối các năm trước (từ năm 2022 trở về trước), Quỹ thưởng Ban Điều hành Công ty, Quỹ khen thưởng phúc lợi, Quỹ Đầu tư phát triển (thuyết minh số 30) để khắc phục hậu quả của vụ án nêu trên.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên của chúng tôi.

#### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 28 tháng 3 năm 2023. Vấn đề ngoại trừ liên quan đến việc công ty chưa ghi nhận chi phí lãi phát sinh từ việc chậm bàn giao căn hộ theo điều khoản hợp đồng mua bán căn hộ.

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

#### Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Ngọc Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4493-2024-149-1

Kế toán viên

Phan Đình Dũng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4887-2024-149-1

## > BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
100	TÀI SẢN NGẮN HẠN		1,082,956,046,895	1,300,487,022,330
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	267,827,525,923	70,099,069,846
111	1. Tiền		235,114,361,908	40,099,069,846
112	2. Các khoản tương đương tiền		32,713,164,015	30,000,000,00
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	503,834,825,806	699,080,077,678
121	1. Chứng khoán kinh doanh		433,569,299,071	310,452,117,547
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(37,710,492,857)	(86,666,481,869)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		107,976,019,592	475,294,442,000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		152,778,735,464	113,482,603,666
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	106,310,331,428	82,824,478,071
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	692,385,009	340,655,197
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	23,000,000,000	19,800,000,000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	27,167,295,663	14,908,747,034
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4,391,276,636)	(4,391,276,636)
140	IV. Hàng tồn kho	10	133,242,422,465	400,828,676,059
141	1. Hàng tồn kho		133,242,422,465	400,828,676,059
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		25,272,537,237	16,996,595,081
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	7,415,734,480	20,689,600
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16,475,999,380	14,644,437,843
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	1,380,803,377	2,331,467,638

## > BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		242,247,211,588	196,731,165,330
220	II. Tài sản cố định		3,929,962,873	4,519,127,639
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3,461,643,497	4,050,808,263
222	Nguyên giá		8,923,401,088	8,923,401,088
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(5,461,757,591)	(4,872,592,825)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	468,319,376	468,319,376
228	Nguyên giá		770,949,376	770,949,376
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(302,630,000)	(302,630,000)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	167,416,312,487	99,588,792,558
231	Nguyên giá		174,304,664,907	102,177,455,698
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(6,888,352,420)	(2,588,663,140)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	11	11,366,593,216	11,366,593,216
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		11,366,593,216	11,366,593,216
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	55,471,356,400	55,743,320,658
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		54,504,825,693	54,504,825,693
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4,000,000,000	4,000,000,000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(3,033,469,293)	(2,761,505,035)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4,062,986,612	25,513,331,259
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	3,466,407,080	20,684,910,947
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		596,579,532	4,828,420,312
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,325,203,258,483	1,497,218,187,660

## > BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
330	C. NỢ PHẢI TRẢ		272,458,396,112	600,564,236,598
310	I. Nợ ngắn hạn		271,229,959,332	598,485,765,185
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	49,970,178,703	42,710,168,035
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	48,558,942,661	454,276,542,339
313	3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	18	10,746,410,840	4,279,323,474
314	4. Phải trả người lao động		247,930,955	214,245,800
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	-	33,798,170,368
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2,049,392,975	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	158,766,853,198	42,465,484,477
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		890,250,000	20,741,830,692
330	II. Nợ dài hạn		1,228,436,780	2,078,471,413
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	1,028,436,780	1,878,471,413
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	200,000,000	200,000,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,052,744,862,371	896,653,951,062
410	I. Vốn chủ sở hữu	20	1,052,744,862,371	896,653,951,062
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		716,579,360,000	716,579,360,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17,321,925,260	17,321,925,260
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		-	9,838,317,468
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		318,843,577,111	152,914,348,334
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		100,697,606,189	295,874,972,371
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		218,145,970,922	(142,960,624,037)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,325,203,258,483	1,497,218,187,660

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



## > BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	435,756,928,839	3,423,990,310
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	435,756,928,839	3,423,990,310
11	Giá vốn hàng bán	208,756,856,797	2,420,436,840
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	227,000,072,042	1,003,553,470
21	Doanh thu hoạt động tài chính	61,425,240,795	54,489,780,222
22	Chi phí tài chính	9,172,543,657	180,329,964,574
23	Trong đó: Chi phí lãi vay	3,103,368,001	85,890,411
25	Chi phí bán hàng	13,225,810,107	16,683,842
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,870,593,352	10,318,621,401
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	260,156,365,721	(135,171,936,125)
31	Thu nhập khác	27,500,000	-
32	Chi phí khác	430,693,911	7,789,817,757
40	Lợi nhuận khác	(403,193,911)	(7,789,817,757)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	259,753,171,810	(142,961,753,882)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	37,375,360,108	(118,150,783)
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4,231,840,780	117,020,938
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	218,145,970,922	(142,960,624,037)
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3,044	(1,995)
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3,044	(1,995)

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

## > BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	509,974,145,956	393,699,450,761
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ	(728,010,328,036)	(320,368,798,046)
03	Tiền chi trả cho người lao động	(3,963,762,384)	(2,620,295,867)
04	Tiền chi trả lãi vay	(3,963,762,384)	(85,890,411)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(25,457,357,352)	(40,453,535,704)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	21,206,676,206	64,387,906,725
07	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	(37,649,661,455)	(58,235,540,485)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(266,911,408,616)	36,323,296,973
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	(140,110,035,985)	(888,329,203,000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	517,385,465,018	1,014,864,144,562
25	Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	-	(1,323,000,000)
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	37,460,468,938	40,274,561,677
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	414,735,897,971	165,486,503,239
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	49,903,966,722	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	-	(143,204,045,600)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	49,903,966,722	(143,204,045,600)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	197,728,456,077	58,605,754,612
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	70,099,069,846	11,493,315,234
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	267,827,525,923	70,099,069,846

Đà Nẵng, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Cao Thị Thiện

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

📍 38 Nguyễn Chí Thanh, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

☎ 0236 3561577

✉ cskh@ndn.com.vn

🌐 ndn.com.vn