



# NIỀM TIN CỦA BẠN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

# Mục lục

	Lời giới thiệu	Tầm nhìn và sứ mệnh ..... 02
		Định hướng phát triển ..... 03
CHƯƠNG	Giới thiệu chung về NDN	
01		
	Thông tin tổng quan .....	05
	Ngành nghề và địa bàn kinh doanh .....	06
	Quá trình hình thành và phát triển .....	07
	Danh mục các dự án đã xây dựng.....	08
	Danh mục các dự án đã đầu tư .....	09
	Danh mục các dự án đang đầu tư .....	09
	Danh mục các dự án sẽ triển khai .....	10
	Vị trí các dự án .....	10
	Thông tin cổ phần và cổ đông .....	11
	Danh sách các công ty liên kết .....	12
	Mô hình quản trị.....	13
	Sơ đồ tổ chức .....	13
	Thông tin về Ban Điều Hành .....	14
CHƯƠNG	Báo cáo tình hình hoạt động trong năm 2024	
02		
	Tình hình hoạt động năm 2024 .....	16
	Báo cáo và đánh giá của HĐQT .....	18
	Báo cáo Ban Điều Hành .....	20

CHƯƠNG	Quản trị doanh nghiệp	Thành viên và cơ cấu của HĐQT .....	24
03		Hoạt động của HĐQT .....	24
		Các giao dịch, thù lao và các khoản .....	25
		Lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban	
		Điều hành và Ban kiểm soát	
		Quản trị rủi ro .....	26
CHƯƠNG	Phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội	Thông điệp phát triển bền vững .....	29
04		Các bên liên quan .....	29
		Yếu tố trọng yếu .....	30
		Bền vững về nhân lực .....	30
		Thân thiện với môi trường .....	31
		Trách nhiệm xã hội .....	32
CHƯƠNG	Báo cáo tài chính	Thông tin về doanh nghiệp .....	34
05		Báo cáo của Ban Điều hành .....	35
		Báo cáo Kiểm toán độc lập .....	36
		Bảng cân đối kế toán .....	36
		Báo cáo kết quả hoạt động kinh	
		doanh	
		Báo cáo lưu chuyển tiền tệ .....	38



## Tầm nhìn và sứ mệnh

Chúng 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 phát triển

## Mục tiêu

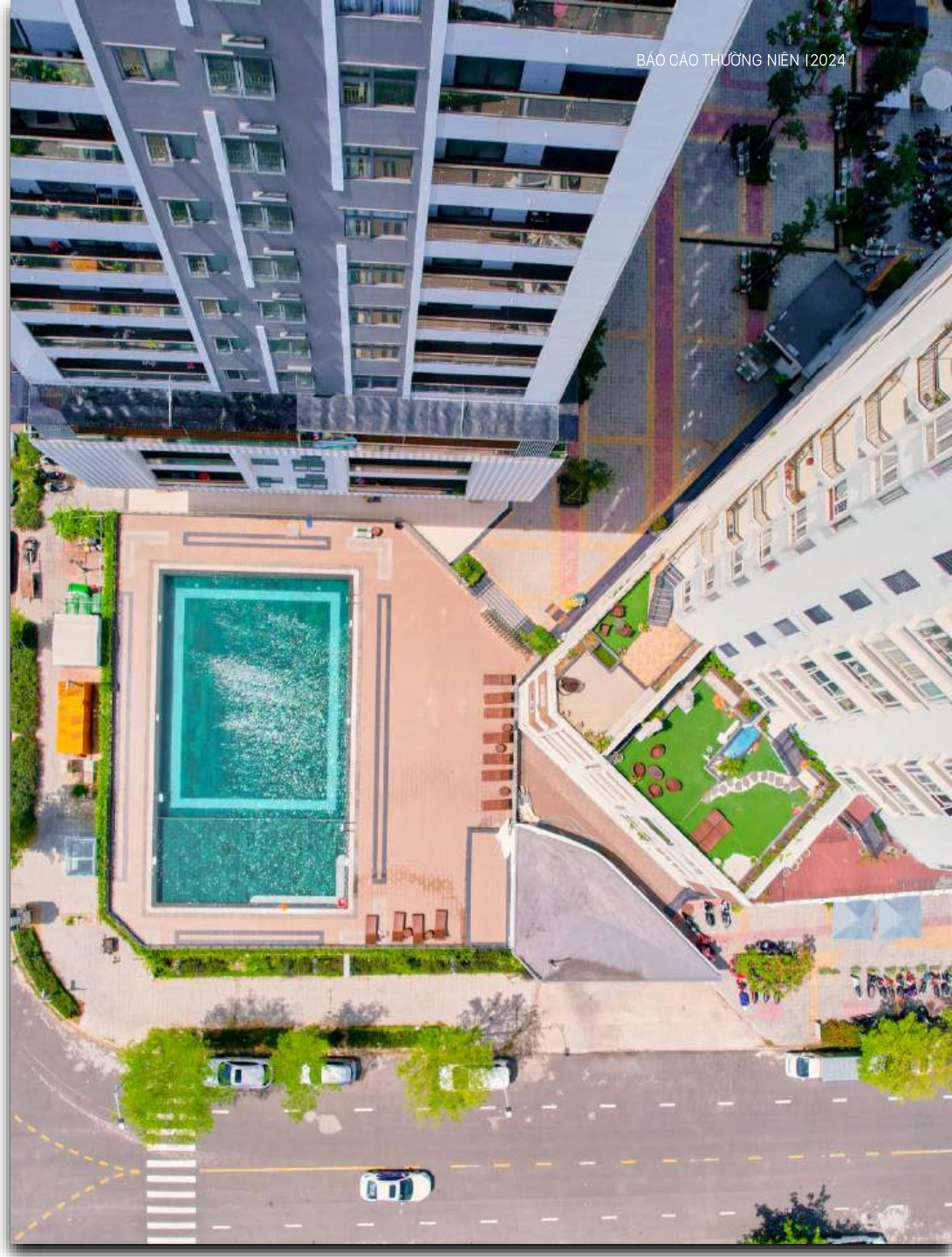
- Trở thành thương hiệu bất động sản hàng đầu miền Trung được đối tác và khách hàng tin tưởng.
- Tăng trưởng bền vững, khỏe mạnh và ổn định.
- Trở thành nơi làm việc được ưa thích và hài lòng nhất Đà Nẵng.

## Kết nối 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 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.





## CHƯƠNG 1

# Giới thiệu chung về NDN

05

Thông tin tổng quan

06

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

07

Quá trình hình thành và phát triển

08

Danh mục các dự án đã xây dựng

09

Danh mục các dự án đã đầu tư

09

Danh mục các dự án đang đầu tư

10

Danh mục các dự án sẽ triển khai

10

Vị trí các dự án

11

Thông tin cổ phần và cổ đông

12

Danh sách các công ty liên kết

13

Mô hình quản trị

13

Sơ đồ tổ chức

14

Thông tin về Ban Điều Hành





# Thông tin tổng quan

## NHÀ ĐÀ NẴNG

Tên giao dịch	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
Mã cổ phiếu	NDN
Vốn điều lệ	716.579.360.000 đồng
Mã số thuế đăng ký kinh doanh	0400101323
Địa chỉ	38 Nguyễn Chí Thanh, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Điện thoại	0236 3561577
Website	<a href="http://www.ndn.com.vn">www.ndn.com.vn</a>



# 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 3.269m<sup>2</sup>.



**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, toạ 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 9000m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư hơn 1,500 tỷ đồng



**2018**

Tăng vốn điều lệ lên 479.32 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 thu 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.

**2024**

Triển khai xin cấp phép dự án N Tower quy mô 851m<sup>2</sup>



1992 - 2007

2010 - 2012

2015 - 2017

2018 - 2024



# 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.

**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 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.

**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. Tổng vốn đầu tư xây dựng hơn 135 tỉ đồng.

**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.

**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.

**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 140.000m<sup>2</sup>, sử dụng biện pháp kết cấu khung dàn 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 đặt 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 1.00kg và đường dẫn từ thang máy vào sân chùa Linh Ứng – Ngũ Hành Sơn. Đây là công trình đẩy tự hào của NDN trong ngành du lịch Đà Nẵng thúc đẩy lượng lớn du khách khi đến Ngũ Hành Sơn.



## Các dự án đã đầu tư

### Đà Nẵng Plaza



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 cấp sổ đỏ hoàn thiện cho cư dân.

### 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.

## 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 để 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





## 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.

### Dự án 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 851m<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 31/12/2024

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	35,799,675	49.96%
Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	29,782,811	41.56%
Cổ phiếu quỹ. Trong đó:	0	0
- Nhà đầu tư trong nước	70,749,870	98.73%
- Nhà đầu tư ngoài nước	908,066	1.27%

## Sở hữu cổ phần của cổ đông nội bộ

Cổ đông	STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
HĐQT	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	0.00%
	5	Nguyễn Ngọc Quang	Thành viên HĐQT	0	0.00%
BĐH	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%
KT	1	Dương Thị Thanh Hải	Q. Kế toán trưởng	0	0.00%
BKS	1	Đào Thị Phước	Trưởng BKS	2,654	0.0037%
	2	Nguyễn Đình Minh Huy	Thành viên BKS	0	0.00%
	3	Lê Thị Anh Trúc	Thành viên BKS	0	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 31/12/2024	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. Pleikân – Huyện Ngọc Hồi – Kon Tum	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	12,178,000,000	36.90%



# 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**

HĐQT 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. HĐQT đương nhiệm của Công ty gồm có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch, 01 Phó Chủ tịch và 03 Thành viên HĐQT. 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.

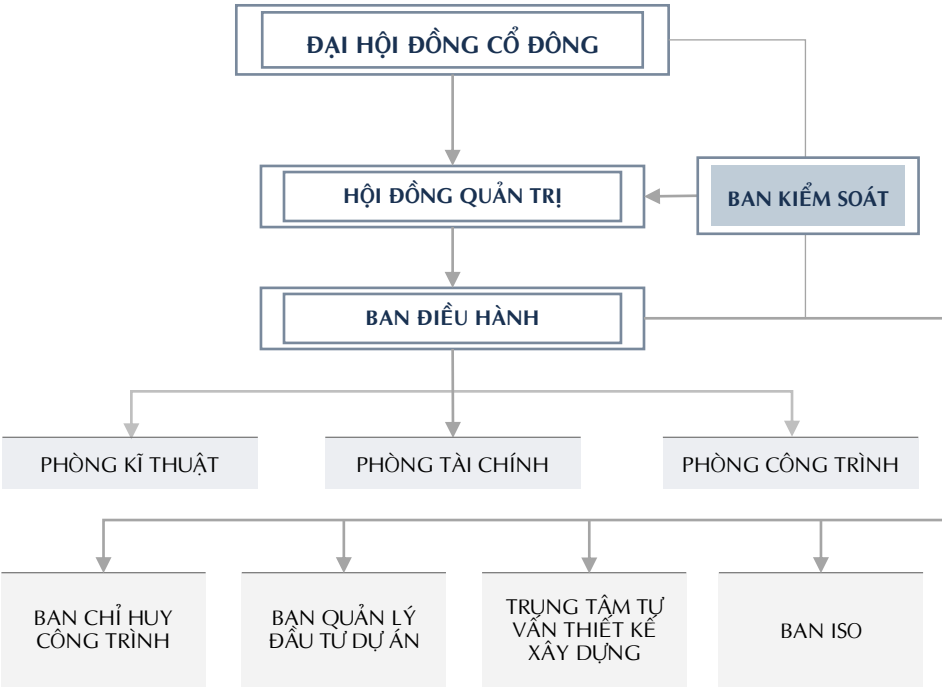
**Ban Kiểm soát**

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, BĐH 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 BĐH.

**Ban Điều hành**

Tính đến ngày 31/12/2024, BĐH 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

## Thành viên 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 level2

### 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 ĐN
- Từ 24/07/2020 – 07/12/2021: Thành viên Hội đồng quản trị tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 01/07/2021 – 07/12/2021: Phó Tổng Giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 08/12/2021 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại NDN

### 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 ĐN
- Từ 2003-2004: Phó phòng kế hoạch tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 2004-2005: Trưởng phòng tổng hợp tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 2005-2007: Phó phòng Dự án tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 2007-3/2010: Trưởng phòng kế hoạch tại Công ty Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 4/2010-6/2020: Phó tổng giám đốc tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 09/06/2020-Nay: Chủ tịch HĐQT tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN

### 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 ĐN



**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 ĐN
- Từ 2020 –2021: Phó Giám đốc Sàn giao dịch BĐS tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
- Từ 07/2021 – Nay: Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN

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

- Thành viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN



**Bà Dương Thị Thanh Hải**  
Quyển 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 ĐN
- Từ 01/06/2021 – Nay: Quyển Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN

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

- Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà ĐN
- Kế toán trưởng Công ty CP Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi
- Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Tia sáng mới



## Báo cáo tình hình hoạt động trong năm 2024

16

Tình hình hoạt động năm 2024

18

Báo cáo và đánh giá của HĐQT

20

Báo cáo Ban Điều Hành



# Tình hình kinh doanh năm 2024

## Tình hình hoạt động năm 2024

### Tình hình kinh tế chung

#### Tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2024: Bức tranh sáng tối đan xen

Năm 2024 tiếp tục ghi nhận chuỗi giai đoạn diễn biến phức tạp và khó lường của nền kinh tế toàn cầu. Xung đột quân sự Nga – Ukraina và Trung Đông tiếp tục leo thang, cùng với sự xáo trộn và thay đổi thương trường của nhiều cường quốc kinh tế, đã gây nhiều tác động đến sự tăng trưởng ổn định của nền kinh tế thế giới. Mặt khác, các rủi ro và bất định trong năm 2024 đã tạo ra nhiều lợi thế phát triển kinh tế cho các quốc gia mới nổi, trong đó có Việt Nam. Việc nâng cấp các mối quan hệ hợp tác chiến lược đang mở ra cơ hội hợp tác cho các quốc gia này như những đối tác thay thế tiềm năng tương lai của nhiều cường quốc kinh tế hàng đầu thế giới.

#### Kinh tế Mỹ giữ vững đà tăng trưởng

Dù chậm hơn so với năm 2023, GDP của nền kinh tế Hoa Kỳ tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng dương 2.8% trong năm 2024. Bằng chính sách nới lỏng tiền tệ với 03 lần hạ lãi suất trong năm (tổng cộng 1%), FED đã khôi phục một lượng cung tiền đáng kể trở lại với nền kinh tế Mỹ.

#### Kinh tế Trung Quốc phục hồi chậm

Trung Quốc tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong việc vực dậy nền kinh tế hậu khủng hoảng bong bóng bất động sản của nước này. Tiêu dùng trong nước vẫn chưa phục hồi trở lại, trong khi nhiều chính quyền địa phương vẫn đang đối mặt nguy cơ vỡ nợ.

#### Kinh tế Việt Nam khởi sắc

2024 đánh dấu một năm thành công của nền kinh tế nước nhà, khi tăng trưởng GDP cả năm của Việt Nam ước tính tăng 7.09% (sv mục tiêu 6.0 – 6.5%). Dù nới lỏng tiền tệ

và đẩy mạnh đầu tư công, nước ta vẫn kiểm soát được lạm phát cả năm ở quanh mức 3.63% (sv mục tiêu 4.0 – 4.5%). Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội trong năm ước đạt 3,692 nghìn tỷ đồng, tăng 7.5% so với năm 2023. Tuy nhiên, chính sách tiền tệ khác biệt của NHNN (sv FED) đã tác động một phần lên tỷ giá USD – VNĐ. Thặng dư thương mại năm 2024 của nước ta và Mỹ đang ở mức rất cao, để lại rủi ro lớn về việc nền kinh tế số 1 thế giới có thể có các biện pháp điều chỉnh nhằm thu hẹp thâm hụt cán cân thương mại giữa hai nước.

#### Thị trường BĐS Việt Nam

Năm 2024 chứng kiến một số chuyển biến tích cực sau khi Luật nhà ở, Luật đất đai, và Luật kinh doanh bất động sản mới chính thức có hiệu lực. Nhà đầu tư đã bắt đầu quay trở lại với thị trường, phản ánh qua sự phục hồi khối lượng giao dịch tại các dự án và mức tăng giá đáng kể trong những tháng cuối năm. Tuy nhiên, việc tháo gỡ pháp lý cho các dự án vẫn còn tương đối chậm, và nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn còn đối mặt với áp lực dòng tiền và các khoản nợ trái phiếu sắp đáo hạn. Nhìn chung, năm 2024 có thể được xem là cột mốc khởi đầu cho giai đoạn bình ổn và phục hồi tích cực của thị trường bất động sản. Mục tiêu tinh gọn và minh bạch các quy trình pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản của chính phủ kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt giúp doanh nghiệp và nhà đầu tư tự tin trở lại tham gia thị trường một cách mạnh mẽ.



### Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh

Các thủ tục pháp lý triển khai dự án bất động sản năm 2024 còn gặp nhiều khó khăn do sự đổi mới của các bộ Luật và các cơ quan ban ngành địa phương, làm trì hoãn các kế hoạch đầu tư và phát triển dự án của Công ty trong năm qua. Thị trường tài chính cả nước trong năm chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ những diễn biến của thị trường tài chính Châu Á. Trong năm 2024, nước ta chứng kiến nhiều biến cố chính trị và các đại án kinh tế lớn, tác động đáng kể đến tâm lý chung của thị trường chứng khoán, gây ảnh hưởng không nhỏ đến danh mục đầu tư chiến lược của Hội đồng quản trị và Ban Điều hành. Sau đây là Kết quả hoạt động kinh doanh cụ thể năm 2024:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024	Thực hiện 2024	ĐVT: Triệu đồng	
			Đạt tỉ lệ (%)	
Tổng doanh thu	74,706	90,834	122%	
Lợi nhuận trước thuế	61,014	41,976	69%	
Lợi nhuận sau thuế	61,014	36,177	59%	



Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024 (triệu đồng)	Tăng/giảm (%)
Tổng giá trị tài sản	1,325,203	1,277,802	-4%
Doanh thu thuần	435,757	55,617	-87%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	260,156	47,483	-82%
Lợi nhuận khác	(403)	(5,507)	-1266%
Lợi nhuận trước thuế	259,753	41,976	-84%
Lợi nhuận sau thuế	218,146	36,177	-83%

Các chỉ tiêu tài chính

CHỈ TIÊU	Năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024 (triệu đồng)	Tăng/giảm (%)
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3.99	5.39	35%
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	3.50	4.92	41%
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ trên Tổng Tài sản	0.21	0.15	-28%
Hệ số nợ trên Vốn chủ sở hữu	0.26	0.17	-33%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	1.57	0.33	-79%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0.33	0.05	-85%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số LNST/DTT	0.50	0.65	30%
Hệ số LNST/Vốn CHS	0.21	0.03	-84%
Hệ số LNST/Tổng TS	0.16	0.65	-83%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	0.60	0.03	43%

01. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh đều lớn hơn 1, tăng dần qua các năm; cụ thể số liệu tại năm 2023 và năm 2024 lần lượt là 3.99 và 5.39 cho thấy Công ty luôn duy trì khả năng thanh khoản cao, năng lực tài chính tốt. Chỉ số này của năm 2024 tăng mạnh, nguyên nhân đến từ sự sụt giảm nhanh của Nợ phải trả ngắn hạn tại 31/12/2024; đây là tín hiệu tốt của doanh nghiệp. Phần tài sản lưu động của công ty luôn đảm bảo thanh toán cho không chỉ các khoản nợ ngắn hạn mà còn một phần nợ dài hạn, sẵn sàng và chủ động đáp ứng các nhu cầu thanh toán đến hạn trong năm.

03. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Giảm so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do định hướng kinh doanh năm 2024 của Công ty: khai thác đầu tư cho thuê căn hộ hoàn thiện để ổn định dòng tiền từ hoạt động kinh doanh chính trong quá trình xin cấp phép dự án mới. Chiến lược này đã làm giá vốn hàng bán giảm và các hệ số vòng quay hàng tồn kho cũng như vòng quay tài sản giảm tương ứng.

02. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Hệ số nợ giảm so với năm trước, trong đó chủ yếu giảm từ 03 khoản mục chính gồm người mua trả tiền trước mua căn hộ Monarchy B, nghĩa vụ phải nộp Nhà nước và các khoản phải trả khác do Công ty thực tế đã hoàn thành các nghĩa vụ nợ này trong năm 2024. 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, 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.

04. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Do cơ cấu doanh thu năm 2024 tập trung chủ yếu ở mảng tài chính và mảng cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ, tài sản khác.... nên chỉ tiêu Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính suy giảm so với năm trước, hệ số LNST/DTT và Hệ số LN từ HĐKD/DTT tăng so với cùng kỳ. Năm 2024 đã xảy ra nhiều biến động bất ngờ trong nước và trên thế giới, gây ảnh hưởng lớn đến sự ổn định và tăng trưởng của thị trường tài chính, qua đó đã tác động tiêu cực đến hiệu quả đầu tư tài chính, khiến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời năm 2024 cũng giảm so với cùng kỳ.

# Báo cáo và đánh giá của Hội đồng quản trị

## Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty

### Báo cáo tình hình quản trị Công ty

Năm 2024 vẫn 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 2024, 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, báo cáo cho cả năm 2024 (song ngữ) và cập nhật Bảng cung cấp thông tin tình hình quản trị Công ty 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

Năm 2024 là một năm tương đối khởi sắc với một số tập đoàn đứng đầu ngành Bất động sản. Hà Nội và Hồ Chí Minh vẫn là hai điểm nhấn chính cho sự phục hồi của thị trường. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp khác trong ngành vẫn còn vướng mắc các thủ tục pháp lý dự án cần được ủng hộ tháo gỡ quyết liệt. Công ty trong năm dù đã nỗ lực hoàn thiện hồ sơ đẩy nhanh quá trình cấp phép nhưng vẫn chưa thể hoàn tất thủ tục pháp lý triển khai dự án mới.

Tuy nhiên, bằng việc điều chỉnh định hướng kinh doanh ngắn hạn thích ứng với bối cảnh của thị trường bất động sản miền Trung hiện tại, việc đầu tư cho thuê các căn hộ thuộc các dự án đã hoàn thiện kết hợp với đầu tư tài chính đã mang lại cho Nhà Đà Nẵng một kết quả kinh doanh và dòng tiền đáng kể trong năm 2024, đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.

### Kết quả kinh doanh năm 2024

#### Về Doanh thu – Lợi nhuận

Doanh thu thuần năm 2024 của Công ty là 90 tỷ 834 triệu đồng (122% sv KH) và lợi nhuận sau thuế là 36 tỷ 177 triệu đồng (59% sv KH). Mặc cho những biến động bất ổn của thị trường tài chính, đây vẫn là một thành quả nhỏ từ những nỗ lực và đóng góp của tập thể cán bộ trong Công ty.

#### Về tình hình tài chính

Công ty tiếp tục duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn với hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu luôn nhỏ hơn 1 và giảm dần qua các năm. Vốn chủ sở hữu của Công ty năm 2024 đạt hơn 1,088 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 85% 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 2024, 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 tiếp tục thực hiện các thủ tục xin phép, và cấp phép cho Dự án 13 Nguyễn Chí Thanh.



## Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Điều hành Công ty

Trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn và biến động, Ban điều hành đã chịu nhiều áp lực trong việc định hướng và triển khai các hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, bằng tâm huyết và sự linh hoạt dựa trên tầm nhìn và chủ trương của HĐQT, Ban điều hành đã 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 2024, Ban điều hành tiếp tục tái cơ cấu tổ chức và chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ của Công ty nhằm tinh gọn và nâng cao tính hiệu quả, và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật, đặc biệt là trên các phương diện an toàn thông tin, quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ.

Bên cạnh đó, Ban điều hành trong năm tập trung tổ chức nhiều hoạt động nội bộ với các đơn vị trực thuộc nhằm củng cố tinh thần đoàn kết, phấn đấu cho tầm nhìn và mục tiêu chung của Công ty.

HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban điều hành Công ty trong năm 2024. Bên cạnh những kết quả tích cực nhằm củng cố nội bộ, Ban điều hành cần gấp rút đẩy nhanh các thủ tục pháp lý triển khai dự án mới, và kịp thời điều chỉnh các hoạt động đầu tư, nhằm tối ưu hiệu quả hoạt động của Công ty trong năm 2025, và khôi phục giá trị thương hiệu NDN trên thị trường Đà Nẵng.

## 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 kỳ	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.
Mở rộng đầu tư	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 BĐS	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 NV	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 xuất kinh doanh năm 2024

### Kết quả kinh doanh năm 2024

Chỉ tiêu	Năm 2022 (triệu đồng)	Năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024 (triệu đồng)	So sánh 2024/2023	
				Tăng/Giảm	Tỷ lệ
Tổng doanh thu	74,706	90,834	90,834	122%	122%
Lợi nhuận trước thuế	61,014	41,976	41,976	69%	69%
Lợi nhuận sau thuế	61,014	36,177	36,177	59%	59%

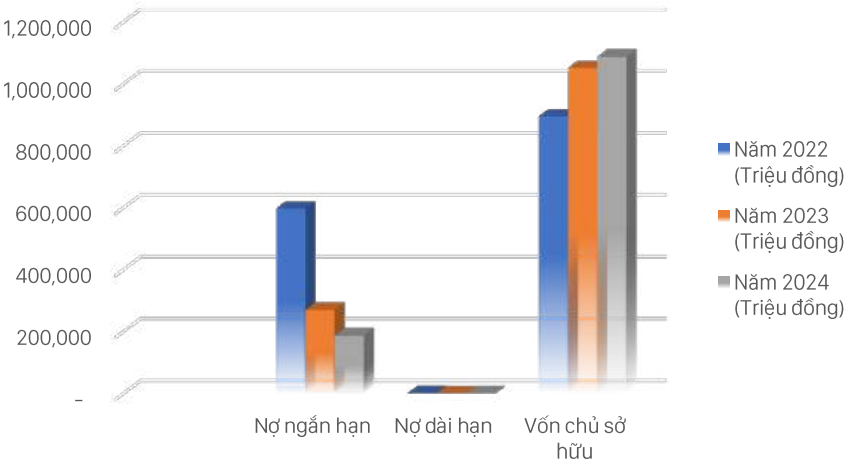
**Doanh thu:** Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh bất động sản phát sinh chênh lệch lớn do việc doanh thu từ dự án Monarchy đã được ghi nhận phần lớn trong năm 2023. Công ty trong năm 2024 tập trung vào việc phát triển mảng bất động sản dòng tiền, giúp Công ty ổn định hóa sức khỏe tài chính và hoạt động kinh doanh trong các năm tiếp theo.

**Lợi nhuận:** Lợi nhuận trước thuế và sau thuế năm 2024 lần lượt là 41 tỷ 976 triệu đồng và 36 tỷ 177 triệu đồng; tập trung chủ yếu ở mảng cho thuê Bất động sản căn hộ và đầu tư tài chính.

Đối với các căn hộ thuộc dự án Monarchy B đã và đang bàn giao, Công ty đã hoàn thành các bước nộp hồ sơ để nghị cấp sổ hồng cho cư dân; tạo tiền đề hoàn chỉnh pháp lý để chuẩn bị mở bán quỹ căn hộ còn lại cho năm tới. 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.

## KẾT QUẢ KINH DOANH

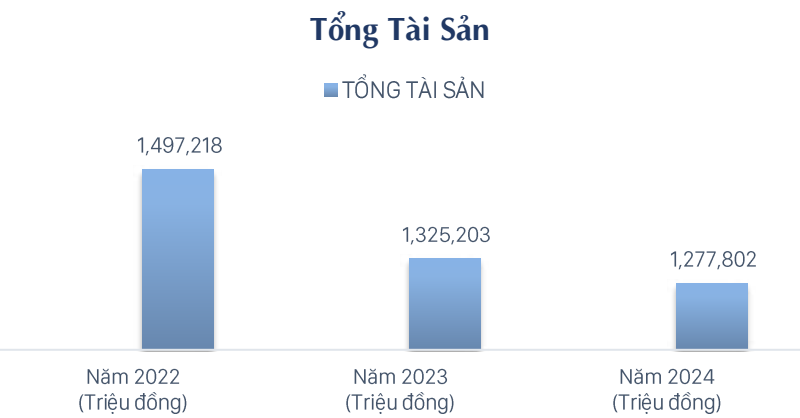
ĐVT: Triệu đồng





Tình hình tài chính năm 2024

Phân tích cơ cấu tài sản



Tại ngày 31/12/2024, Tổng Tài sản Công ty đạt 1,277 tỷ đồng; giảm 4% so với cùng kỳ năm trước; trong đó chủ yếu tập trung giảm ở các khoản mục tiền và tương đương tiền, hàng tồn kho. Chi tiết biến động cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022 (triệu đồng)	Năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024 (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	So sánh 2024/2023 Tăng/Giảm	Tỷ lệ
Tiền và tương đương tiền	70,099	267,828	97,365	8%	(170,462)	-64%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	699,080	503,835	680,092	53%	176,257	35%
Khoản phải thu	113,483	152,779	129,544	10%	(23,235)	-15%
Hàng tồn kho	400,829	133,242	87,932	7%	(45,310)	-34%
BĐS đầu tư	99,589	167,416	191,897	15%	24,481	15%
Tài sản khác	114,139	100,103	90,972	7%	(9,132)	-9%
TỔNG TÀI SẢN	1,497,218	1,325,203	1,277,802	100%	(47,401)	-4%



Khoản mục tiền và tương đương tiền

Công ty tiếp tục duy trì lượng tiền ở mức cao, đảm bảo thanh khoản nhanh. Cụ thể, đến cuối năm 2024, khoản mục tiền và tương đương tiền đạt hơn 97 tỷ đồng, mặc dù giảm 64% so với số liệu tại 31/12/2023, nhưng đây vẫn là con số tích cực so với các doanh nghiệp cùng ngành trong giai đoạn khó khăn vừa qua.

Đầu tư tài chính ngắn hạn

Tăng 176 tỷ đồng, tăng 35% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tài sản của Công ty – cụ thể là 53%. Khoản mục này tăng trong năm 2025 đến từ tăng khoản đầu tư chứng khoán hơn 100 tỷ đồng và điều chỉnh kỳ hạn các Hợp đồng tiền gửi từ dưới 03 tháng thành kỳ hạn dài hơn => dẫn đến các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tăng hơn 70 tỷ so với tại thời điểm cuối năm 2023.

Khoản phải thu

Giảm 23 tỷ đồng, giảm 15% so với cùng kỳ và chiếm tỷ trọng 10% tổng tài sản; nguyên nhân là do đã thu được các khoản lãi dự thu Hợp đồng tiền gửi và tiền chứng khoán bán chờ về tại từng thời điểm.

Hàng tồn kho

Cuối năm 2024, khoản mục này đạt 88 tỷ đồng, giảm 34% so với cùng kỳ. Giá trị hàng tồn kho giảm một phần là do kết chuyển giá vốn căn hộ Monarchy B đã bàn giao trong năm tài chính và do kết chuyển qua bất động sản đầu tư khi thay đổi mục đích sử dụng trong ngắn hạn qua đầu tư cho thuê tài sản.

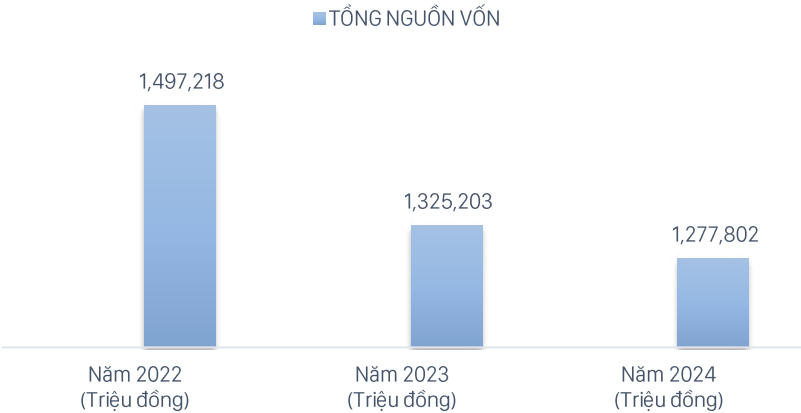
Bất động sản đầu tư

Cuối năm 2024, khoản mục này đạt 192 tỷ đồng, 15% so với cùng kỳ. Giá trị bất động sản đầu tư tăng do Công ty kết chuyển căn hộ Monarchy B cho thuê như đã phân tích ở trên.

Tình hình tài chính năm 2024

Phân tích cơ cấu nguồn vốn

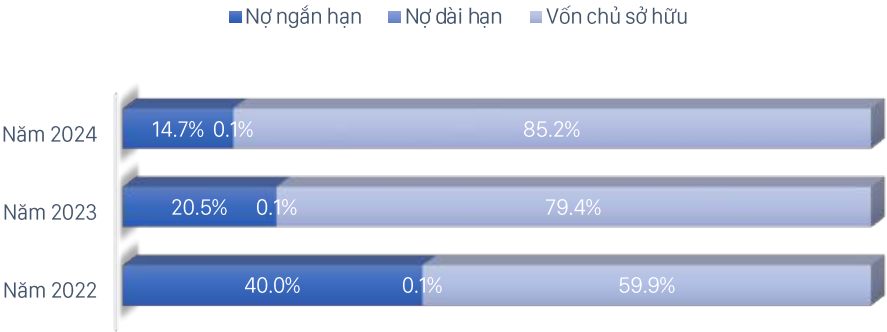
Tổng Nguồn Vốn



Cùng với tình hình thay đổi tổng tài sản, tổng nguồn vốn trong năm cũng có sự biến động về giá trị; cụ thể, tổng nguồn vốn năm 2024 đạt 1,277 tỷ đồng – giảm 4% so với năm 2023. Cơ cấu nguồn vốn có sự biến động theo hướng: Tỷ trọng nợ ngắn hạn chiếm tỷ lệ 14.7%, giảm 83 tỷ đồng; tỷ trọng nợ vay dài hạn chỉ chiếm 0.1%; vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 85.2%, tăng thêm 36 tỷ đồng và vẫn là nguồn vốn chủ lực chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng nguồn vốn.

Chỉ tiêu	Năm 2022 (triệu đồng)	Năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024 (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	So sánh 2024/2023 Tăng/Giảm	Tỷ lệ
Nợ ngắn hạn	598,486	271,230	187,686	14.7%	(83,544)	-31%
Nợ dài hạn	2,078	1,228	1,345	0.1%	116	9%
Vốn chủ sở hữu	896,654	1,052,745	1,088,772	85.2%	36,027	3%
TỔNG NGUỒN VỐN	1,497,218	1,325,203	1,277,802	100%	(47,401)	-4%

Biểu đồ cơ cấu Nguồn vốn qua các năm



**Nợ ngắn hạn** Chiếm tỷ trọng 14.7% tổng nguồn vốn, giảm so với năm 2023; chủ yếu phát sinh giảm khoản phải trả khác. Đây là do Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ phải trả khắc phục hậu quả trong năm 2024 theo kết quả sơ thẩm của Tòa Án TP ĐN đối với các sai phạm trong quá trình cổ phần hóa Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng giai đoạn 2010.

**Nợ dài hạn** Chiếm tỷ trọng 0.1%, gần như không biến động so với cùng kỳ, bao gồm các khoản doanh thu chưa thực hiện cho thuê chỗ để xe dài hạn.

**Vốn chủ sở hữu** Cuối năm 2024, vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 1,088 tỷ đồng, tăng 3% so với cùng kỳ. Mức tăng này là do ghi nhận tăng Lợi nhuận kinh doanh sau thuế của chính năm 2024. 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 85.2% trên tổng nguồn vốn. Tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu luôn đảm bảo dưới 1 thể hiện định hướng của Công ty về việc tự chủ tài chính, không phụ thuộc vào nguồn vốn vay thông qua việc duy trì một cơ cấu vốn an toàn và hiệu quả.



## Quản trị doanh nghiệp

24

Thành viên và cơ cấu của HĐQT

24

Hoạt động của HĐQT

25

Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban kiểm soát

26

Quản trị rủi ro



# Thành viên và cơ cấu Hội đồng Quản Trị

## Cơ cấu hoạt động của HĐQT

### 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 Tổng Giám đốc	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 Tổng Giám đốc	1.530.000	GĐ 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 – Độc lập không điều hành		

## Hoạt động của HĐQT

STT	Sự kiện
	Các Nghị Quyết của HĐQT
1	Tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024
2	Tái bổ nhiệm Quyền Kế toán trưởng
3	Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024
4	Miễn nhiệm và bổ nhiệm Thư ký Công ty kiêm Người Quản trị nội bộ và Người được Ủy quyền Công bố thông tin
	Các Hoạt động của HĐQT
1	Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 vào ngày 27/04/2024
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 tham gia các khóa học ngắn hạn về Nâng cao năng lực, các buổi hội thảo phổ biến Luật để phục vụ cho hoạt động kinh doanh



## 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 Ban kiểm soát như sau:

STT	Thành viên BKS	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	2.654	GĐ 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	-	Trưởng phòng Dự án của Công ty Gear Inc

### Các Hoạt động 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 hàng 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 2024 và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2024

## 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 2024, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên HĐQT là 384,000,000 đồng.
  - Mức thù lao của Ban Kiểm soát Trong năm 2024, tổng mức thù lao mà Công ty đã chi trả cho các thành viên BKS là 96,000,000 đồng.
- Tổng thù lao và các khoản thưởng của từng thành viên HĐQT, BDH và BKS được thể hiện trong phần Thuyết minh của Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán trình bày ở trang 36.

### Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Đào Thị Phước	Trưởng BKS	12.654	0.02%	2.654	0.004%	Bán 10,000 CP ngày 01/03/2024 – 15/03/2024
2	Nguyễn Quang Minh Văn	Em ruột của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty	230.000	0.32%	830.000	1.16%	Mua 600,000 CP ngày 25/12/2024 – 31/12/2024

## 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, quản trị rủi ro được đưa vào quá trình hoạt động đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh.



1

#### Nhận diện và xác định rủi ro

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

2

#### Phân tích rủi ro

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

3

#### 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?

4

#### 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 thiệt hại

1

#### Rủi ro về kinh tế vĩ mô

Những yếu tố thay đổi 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 ảnh hưởng đến hoạt động và kết quả kinh doanh của NDN. Năm 2024 là một năm biến động bất thường của nền kinh tế trong nước. Chúng tôi đã triển khai các biện pháp giảm thiểu rủi ro nhờ chuẩn bị kỹ các

bước sau:

- Nghiên cứu, giám sát môi trường kinh tế vĩ mô và cổ 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;
- Đa dạng hóa sản phẩm BĐS, với thành quả nổi bật trong năm là vận hành khai thác cho thuê quỹ căn hộ Monarchy B.

2

#### Rủi ro về cạnh tranh

Đà Nẵng là một trong những thành phố được nhà đầu tư bất động sản quan tâm nhất cả nước. Vì vậy NDN ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh trong lĩnh vực này. Một số công ty cùng hướng tới 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 bất kị xu hướng chung.

3

#### 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 để 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



## Các rủi ro chính và biện pháp giảm thiểu thiệt hại

4

### Rủi ro về pháp lý

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.

5

### Rủi ro về nhân sự

Thị trường bất động sản 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 đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng và ổn định, chúng tôi:

- Tổ chức các hoạt động văn hóa, tập

thể, tạo sự gắn bó lâu bền giữa Công ty và CBNV;

- 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 CBNV.

6

### 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 Công ty NDN 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.





# Phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội

29

Thông điệp phát triển bền vững

29

Các bên liên quan

30

Yếu tố trọng yếu

30

Bền vững về nhân lực

31

Thân thiện với môi trường

32

Trách nhiệm xã hội





# Thông điệp phát triển bền vững

Ngay 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

### Duy trì sự tương tác với 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 nói riêng, trong năm 2024 Công ty giữ nguyên phạm vi các bên liên quan và duy trì sự tương tác với các bên liên quan 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 2024
Nhà đầu tư và Cổ đông	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hợp 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 HĐQT 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 04/2024</li> <li>Công bố thông tin kết quả khắc phục tình trạng CP NDN bị cảnh báo</li> </ul>
Khách hàng và cư dân	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vấn 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>
Cơ quan chức năng	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trao đổi công văn xử lý công việc</li> <li>Hợp 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>
Người lao động	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ban hành thỏa 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 hàng 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>
Đối tác và nhà cung cấp	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trao đổi qua Email, điện thoại, công văn</li> <li>Hợp, 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 làm ưu tiên trong 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 cuộc sống cho cư dân và cộng đồng.

Trong năm 2024, dưới tác động của nền kinh tế vĩ mô nói chung và 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
Tăng trưởng bền vững	Bền vững về nhân lực	- Môi trường làm việc và đãi ngộ - Mối quan hệ Lao động / Quản lý - Tuyển dụng và đào tạo	- NDN - Người lao động
Bảo tồn môi trường	Thân thiện môi trường	- Quản lý vật liệu - Tiêu thụ năng lượng - Tiêu thụ nước - Tuân thủ quy định	- NDN - Nhà thầu
Trách nhiệm xã hội	Chăm lo cộng đồng	- Hoạt động thiện nguyện - Nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng	- 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 2024, 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.

Quyền lợi của Người lao động và Môi trường làm việc	
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	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 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 thải 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 trong 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.

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.

Tại văn phòng công ty, chúng tôi khuyến khích nhân viên có ý thức bảo vệ môi trường bằng những 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,...

### 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 2024, chúng tôi không phát sinh bất kỳ khiếu nại hay xử phạt vi phạm nào về không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.



## Trách nhiệm xã hội

Ngoài trách nhiệm tạo ra giá trị cho cổ đông, đối tác, khách hàng, NDN còn không ngừng nỗ lực triển khai các hoạt động thiện nguyện, góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống cho cộng đồng, gắn kết 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 2024 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 đồng hành học tập cho các em học sinh nghèo vượt khó trên địa bàn phường Hòa An, Quận Cẩm Lệ, Thành Phố 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, đồng viên các em đạt được nhiều kết quả tốt trong học tập và rèn luyện.





# Báo cáo tài chính

34

Thông tin về doanh nghiệp

35

Báo cáo của Ban Điều hành

36

Báo cáo Kiểm toán độc lập

36

Bảng cân đối kế toán

38

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

38

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ



# Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Nội dung	Trang
Thông tin về doanh nghiệp	39
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	40
Báo cáo kiểm toán độc lập	40
Bảng cân đối kế toán (Mẫu số B 01– DN)	41
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (Mẫu số B 02– DN)	42
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (Mẫu số B 03– DN)	42
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 2024 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 TGĐ
	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm phó TGĐ
	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 Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
	Ông Lương Thanh Viên	Chủ tịch HĐQT kiêm phó TGĐ
	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên HĐQT kiêm phó TGĐ
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 Tổng Giám đốc

## Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc công ty đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc 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 và 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 27 tháng 03 năm 2025

**TM. Ban Tổng Giám đốc**  
**Tổng Giám đốc**



**Nguyễn Quang Minh Khoa**

# Báo cáo Kiểm toán độc lập

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc  
Công ty Cổ phần 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 27 tháng 03 năm 2025, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

## Trách nhiệm của Kiểm Toán viên

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

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

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

# Báo cáo Kiểm toán độc lập

## 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 2024, 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.

Thay mặt và đại diện  
Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Thanh Kiệt  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0807-2023-149-1

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2025

Kiểm 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	31/12/2024	01/01/2024
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1,011,448,565,385</b>	<b>1,082,956,046,895</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>7,365,245,552</b>	<b>267,827,525,923</b>
111	1. Tiền		9,365,245,552	235,114,361,908
112	2. Các khoản tương đương tiền		88,000,000,000	32,713,164,015
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>680,091,956,127</b>	<b>503,834,825,806</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		549,446,446,457	433,569,299,071
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(49,209,437,604)	(37,710,492,857)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		179,854,947,274	107,976,019,592
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>129,543,846,132</b>	<b>152,778,735,464</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	108,221,707,015	106,310,331,428
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	502,999,797	692,385,009
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	21,600,000,000	23,000,000,000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	3,610,415,956	27,167,295,663
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4,391,276,636)	(4,391,276,636)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	11	<b>87,932,201,415</b>	<b>133,242,422,465</b>
141	1. Hàng tồn kho		87,932,201,415	133,242,422,465
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>16,515,316,159</b>	<b>25,272,537,237</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	915,266,353	7,415,734,480
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		14,531,605,001	16,475,999,380
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1,068,444,805	1,380,803,377




Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		266,352,826,454	242,247,211,588
220	II. Tài sản cố định		3,340,798,105	3,929,962,873
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2,872,478,729	3,461,643,497
222	Nguyên giá		8,923,401,088	8,923,401,088
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6,050,922,359)	(5,461,757,591)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	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	15	191,897,473,539	167,416,312,487
231	Nguyên giá		206,712,448,560	174,304,664,907
232	Giá trị hao mòn lũy kế		(14,814,975,021)	(6,888,352,420)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	12	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	55,363,724,961	55,471,356,400
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		(3,141,100,732)	(3,033,469,293)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		4,384,236,633	4,062,986,612
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	4,109,599,217	3,466,407,080
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		274,637,416	596,579,532
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1,277,801,391,839	1,325,203,258,483

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

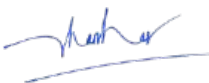
Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		189,030,501,507	272,458,396,112
310	I. Nợ ngắn hạn		187,685,784,560	271,229,959,332
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	47,966,207,684	49,970,178,703
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	14,536,092,153	48,558,942,661
313	3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	19	74,174,009	10,746,410,840
314	4. Phải trả người lao động		741,974,209	247,930,955
318	5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	2,451,298,633	2,049,392,975
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	121,815,617,872	158,766,853,198
322	7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		100,420,000	890,250,000
330	II. Nợ dài hạn		1,344,716,947	1,228,436,780
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	658,516,947	1,028,436,780
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	686,200,000	200,000,000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1,088,770,890,332	1,052,744,862,371
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	1,088,770,890,332	1,052,744,862,371
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		354,869,605,072	318,843,577,111
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		318,843,577,111	100,697,606,189
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		36,026,027,961	218,145,970,922
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1,277,801,391,839	1,325,203,258,483

Người lập biểu



Nguyễn Thị Thạch Thảo


Q. Kế toán trưởng



Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24	55,616,946,205	435,756,928,839
10	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55,616,946,205	435,756,928,839
11	Giá vốn hàng bán	25	29,093,405,305	208,756,856,797
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		26,523,540,900	227,000,072,042
21	Doanh thu hoạt động tài chính	26	113,458,178,653	61,425,240,795
22	Chi phí tài chính	27	78,241,110,645	9,172,543,657
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		4,301,391,343	3,103,368,001
25	Chi phí bán hàng	28	6,718,224,045	13,225,810,107
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	7,539,008,301	5,870,593,352
30	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		47,483,376,562	260,156,365,721
31	Thu nhập khác	30	500	27,500,000
32	Chi phí khác	31	5,507,032,507	430,693,911
40	Lợi nhuận khác		(5,507,032,007)	(403,193,911)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		41,976,344,555	259,753,171,810
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	5,478,374,478	37,375,360,108
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại		321,942,116	4,231,840,780
60	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		36,176,027,961	218,145,970,922
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	503	3,044
71	Lãi suy giảm trên cổ phiếu		503	3,044

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa

Bảng cân lưu chuyển tiền tệ (theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác		1,012,539,597,383	509,974,145,956
02	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa dịch vụ		(1,074,517,162,449)	(728,010,328,036)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(4,807,613,694)	(3,963,762,384)
04	Tiền chi trả lãi vay		(1,631,924,885)	(3,011,121,551)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(15,819,047,184)	(25,457,357,352)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		21,782,953,573	21,206,676,206
07	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(68,016,452,250)	(37,649,661,455)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(130,469,649,506)	(266,911,408,616)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác		(255,506,900,790)	(140,110,035,985)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		188,370,464,772	517,385,465,018
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia		14,467,049,803	37,460,468,938
30	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư		(52,669,386,215)	414,735,897,971
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	Tiền thu từ đi vay		226,868,618,417	49,903,966,722
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(214,191,863,067)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		12,676,755,350	49,903,966,722
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(170,462,280,371)	197,728,456,077
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		267,827,525,923	70,099,069,846
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	97,365,245,552	267,827,525,923

Người lập biểu

Nguyễn Thị Thạch Thảo

Q. Kế toán trưởng

Dương Thị Thanh Hải

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

Nguyễn Quang Minh Khoa



Đà Nẵng, ngày 16 tháng 04 năm 2025

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**  
**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**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