

CÔNG TY CP XÂY LẮP  
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số 01/BC-NDX

Đà Nẵng, Ngày 20 tháng 04 năm 2024

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

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

## PHẦN I. THÔNG TIN CHUNG

### 1. Thông tin khái quát:

- **Tên Công ty:** CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
- **Tên tiếng Anh:** Danang Housing Development Joint Stock Company
- **Tên viết tắt:** NDX
- **Mã cổ phiếu:** NDX
- **Logo:**



- **Địa chỉ:** 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, Tp Đà Nẵng
- **Vốn điều lệ:** 99.875.570.000 đồng
- **Điện thoại:** 0236 3631157 – 0236 3613797
- **Fax:** 0236 3613797
- **Email:** congtyndx@gmail.com
- **Website:** [www.ndx.com.vn](http://www.ndx.com.vn)
- **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:** số 0400620833 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25 tháng 10 năm 2022 (thay đổi lần thứ 11).

Năm báo cáo: Năm 2023

### 2. Quá trình hình thành và phát triển:

+ Việc thành lập:

**2008:** Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, là doanh nghiệp thực hiện cổ phần hoá vào năm 2008 từ Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng trực thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Thực hiện quyết định số 949/QĐ-TTg ngày 27/06/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp, đổi mới Công ty 100% vốn nhà nước thuộc UBND TP Đà Nẵng giai đoạn 2007 – 2010, Công ty đã được UBND thành phố cho phép thực hiện cổ phần hoá theo quyết định số: 1629/QĐ-UBND ngày 19/02/2008. Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ



phần và được Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400620833 ngày 02/05/2008 với Vốn điều lệ 25.000.000.000 đồng, tên Công ty viết tắt: **DHC**

**2010:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 06/12/2010 thay đổi tên viết tắt của Công ty là **NDX**;

**2011:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 3 ngày 24/01/2011 tăng Vốn điều lệ lên 41.200.000.000 đồng;

**2013:** NDX chính thức được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX);

**2014:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 ngày 04/11/2014 tăng Vốn điều lệ lên 44.083.760.000 đồng;

**2016:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 04/02/2016 tăng Vốn điều lệ lên 48.597.930.000 đồng;

**2017:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 7 ngày 21/07/2017 tăng Vốn điều lệ lên 53.457.470.000 đồng;

**2018:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 ngày 25/07/2018 tăng Vốn điều lệ lên 60.875.570.000 đồng;

**2020:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 09/11/2020 thay đổi người đại diện theo pháp luật;

**2020:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 18/11/2020 tăng Vốn điều lệ lên 99.875.570.000 đồng;

**2022:** Công ty nhận Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 25/10/2022 thay đổi thông tin người đại diện theo Pháp luật;

### **3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:**

#### **3.1 Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, giao thông; thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp.
- Xây dựng công trình điện từ 110KV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu; Đầu tư nhà máy nước.
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ.
- Kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: Sàn giao dịch bất động sản
- Tư vấn thiết kế xây dựng công trình dân dụng & công nghiệp. Tư vấn giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng – công nghiệp. Tư vấn đo đạc bản đồ; Tư vấn đầu tư và xây dựng công trình cấp thoát nước. Giám sát xây dựng và hoàn thiện xây dựng công trình cấp thoát nước.
- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp;
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế; Khách sạn; Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ;

11/11/2023 15:11



- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp hệ thống điện; Lắp hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu;
- Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ: Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô; Kinh doanh vận tải hàng. Sửa chữa phương tiện có động cơ.
- Xúc tiến thương mại, tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị; Môi giới thương mại; Quảng cáo thương mại; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng. Khai thác, chế biến khoáng sản.
- Kinh doanh hàng nông, lâm, hải sản.
- Dịch vụ du lịch. Kinh doanh dịch vụ bất động sản.
- Đầu tư khai thác thủy điện. Dịch vụ vui chơi giải trí.
- Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT).
- Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
- Quản lý dự án. Quản lý vận hành toà nhà, chung cư.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải. Lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí.
- Xử lý ô nhiễm môi trường và hoạt động quản lý chất thải khác.
- Thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại, Thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại rác thải độc hại.
- Tái chế phế liệu.

**3.2 Tình hình hoạt động:** Hiện tại, Công ty đang tập trung vào 2 lĩnh vực chính:

• **Lĩnh vực thi công xây dựng:**

Với kinh nghiệm hơn 20 năm về thi công các công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật, khu chung cư cao tầng đạt kỹ thuật và chất lượng cao, Công ty tham gia đấu thầu các công trình trên địa bàn thành phố và mở rộng ra các tỉnh Miền Trung.

• **Lĩnh vực sản xuất:**

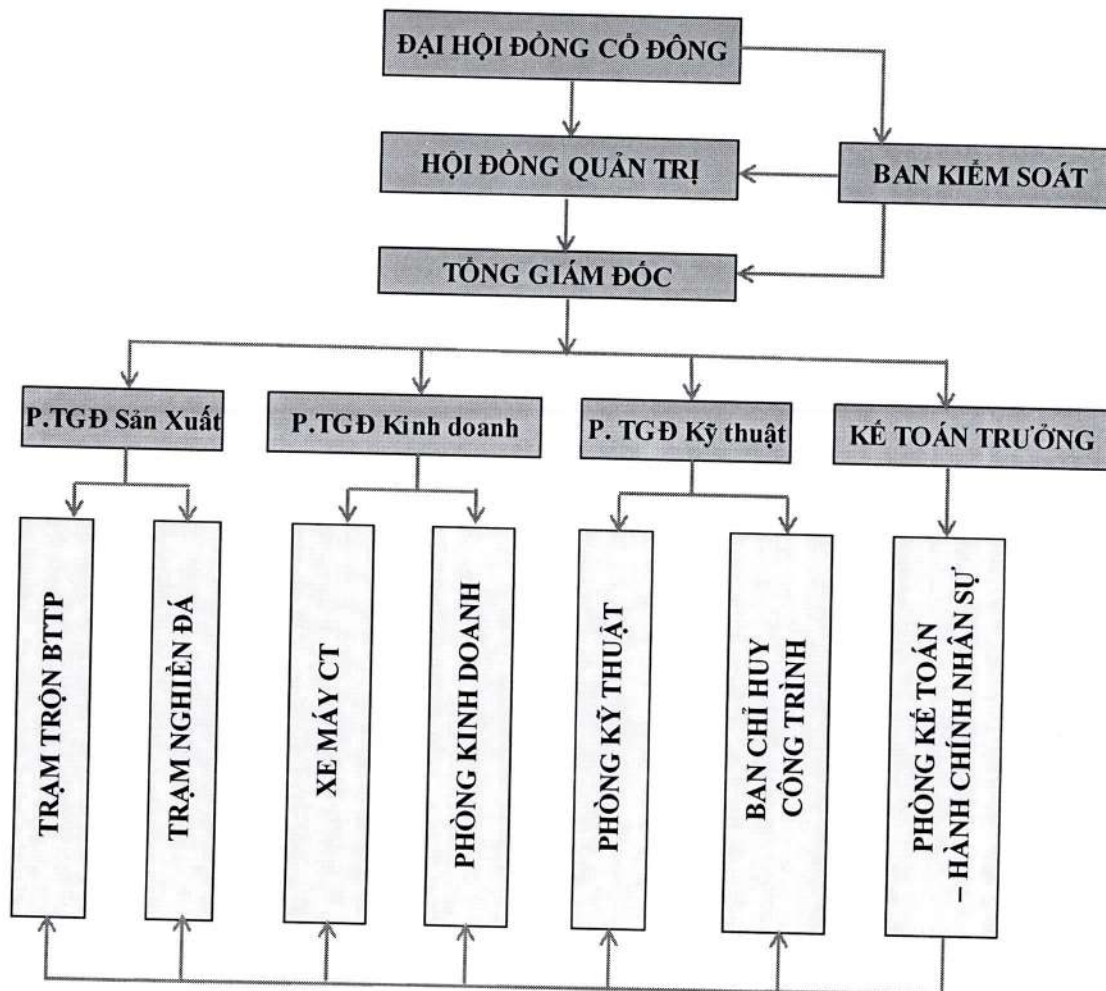
Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển lĩnh vực sản xuất các loại vật liệu xây dựng và dịch vụ như: bê tông thương phẩm và dịch vụ xe máy công trình.

**3.3 Địa bàn kinh doanh chính:** Thành phố Đà Nẵng và các Tỉnh lân cận

**4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:**

**Cơ cấu bộ máy quản lý:**

## SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY NDX



### 5. Mục tiêu và định hướng phát triển:

#### 5.1 Mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Bên cạnh duy trì và phát triển thị trường truyền thống là thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận, Công ty định hướng mở rộng sang các tỉnh Miền Trung và Tây Nguyên. Xây dựng Công ty ngày càng lớn mạnh hơn thông qua việc tiếp tục khai thác thế mạnh trong lĩnh vực xây dựng, tham gia đấu thầu nhận công trình thi công trong cả nước. Giữ ổn định nguồn cung ứng vật liệu đầu vào, hạ giá thành sản phẩm đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm Bê tông nhằm tăng khả năng cạnh tranh, trở thành một trong những thương hiệu Bê tông có doanh số cao trên thị trường thành phố Đà Nẵng.

+ Ổn định tổ chức và hệ thống sản xuất, quản lý tốt nguồn nhân lực và có chính sách đãi ngộ phù hợp.

+ Đầu tư máy móc thiết bị để nâng cao năng lực sản xuất và chất lượng sản phẩm.

+ Giữ vững uy tín và hình ảnh của Công ty, duy trì kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh có lãi và đảm bảo việc chi trả cổ tức cho quý cổ đông với tỷ lệ cao.

*Handwritten signature*



### 5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Nhận thầu thi công Công trình HTKT, Nhà máy nước, Trạm xử lý nước thải, Chung cư cao cấp, khu phức hợp trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và các tỉnh lân cận.
- Phát triển Công ty trở thành Công ty xây dựng và cung cấp Bê tông có uy tín trên địa bàn thành phố.

### 6. Những nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty:

- **Rủi ro kinh tế :**

Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác nhau trong khu vực.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)

Sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, kéo theo nhu cầu thương mại, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế đó là cơ hội nhưng cũng là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và Công ty Xây lắp phát triển nhà nói riêng. Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu sở hữu bất động sản của người tiêu dùng, theo đó ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của công ty.

- **Rủi ro về thị trường :**

Nền kinh tế đang có sự dịch chuyển mạnh mẽ, tiềm năng phát triển thị trường Bất động sản vẫn còn rất lớn nhưng vẫn còn nhiều thách thức đối với các nhà đầu tư đó là thông tin thiếu nhất quán và thay đổi liên tục, thiếu thông tin về quyền sở hữu bất động sản ... đã làm tăng rủi ro khi tham gia vào các thị trường này.

- **Rủi ro đặc thù :**

Ngoài những rủi ro trên, hoạt động của Công ty còn phải đối mặt với các rủi ro đặc thù trong ngành xây dựng như: Rủi ro về thanh toán, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về nguồn cung nguyên vật liệu, mất mát vật tư, xe máy thi công....

- **Rủi ro khác :**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của NDX cũng có thể bị ảnh hưởng bởi thiên tai, hạn hán, bão lụt, dịch bệnh, chiến tranh... Các rủi ro này tuy ít gặp trong thực tế, nhưng khi xảy ra, thường gây hậu quả rất nặng nề, ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình, gây thiệt hại về tài sản và con người.

## PHẦN II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2023	Thực hiện	% TH/KH
1	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	206.200,68	125.069,05	60.65 %
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	10.310,03	5.211,99	50.55 %
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	8,248.03	3.791,51	45.97%

**2. Tình hình tài chính:**

**a. Tình hình tài chính**

**ĐVT: đồng**

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	230,945,441,427	231,722,453,664	0.34%
Doanh thu thuần	178,467,522,917	114,224,088,797	-36.00%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	13,053,402,972	5,208,775,370	-60.10%
Lợi nhuận khác	(1,060,401,243)	3,216,578	-100.30%
Lợi nhuận trước thuế	11,993,001,729	5,211,991,948	-56.54%
Lợi nhuận sau thuế	9,145,280,855	3,791,511,075	-58.54%

**b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/ giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1.65	1.55	-5.66%
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1.54	1.53	-0.62%
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/Tổng Tài sản	%	0.44	0.47	5.59%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0.79	0.87	10.49%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	16.56	18.63	12.51%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0.77	0.49	-36.21%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số LNST/DTT	%	0.05	0.03	-35.22%
Hệ số LNST/Vốn CHS	%	0.07	0.03	-56.77%
Hệ số LNST/Tổng TS	%	0.04	0.02	-58.68%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	0.044	0.073	67.29%



**3. Tổ chức và nhân sự:**

**3.1 Danh sách ban điều hành:**

**Tóm tắt lý lịch của các cá nhân trong Ban điều hành:**

**Ông LƯƠNG THANH VIÊN**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 201115659, ngày cấp: 02/01/2018, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 18/04/1973
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.
- Địa chỉ thường trú: K182/5 Hoàng Diệu, Phường Hải Châu II, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2000-2003	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cán bộ kỹ thuật
2003-2004	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng kế hoạch
2004 - 2005	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Tổng hợp
2005 - 2007	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng dự án
2007 - 3/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Kế hoạch
4/2010 –06/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám đốc
06/2020 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
4/2008–10/2020	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Thành viên HĐQT
11/2020 - nay	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Tổng giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Số cổ phần nắm giữ: 354.603 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 354.603 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông PHẠM TRƯỜNG CHÂU**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CCCD: 049080006280, ngày cấp: 09/08/2021, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 22/10/1980
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Nam.
- Địa chỉ thường trú: Đông Lãnh, Điện Trung, Thị xã Điện Bàn, Quảng Nam
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- **Quá trình công tác :**

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2003-2005	Công ty xây dựng số 8	Nhân viên
2005-2008	Xí nghiệp công trình giao thông và xây dựng	Nhân viên
2008-30/11/2022	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Nhân viên
01/12/2022–đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc
  - Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
  - Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần
- Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông ÔNG VĂN HÙNG**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 201130918, ngày cấp: 14/09/2017, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 09/08/1973
- Nơi sinh: Đà Nẵng



- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng.
- Địa chỉ thường trú: Tổ 17a, Hòa Thọ Tây, Quận Cẩm Lệ, TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2001-06/2012	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cán bộ kỹ thuật
07/2012 - 10/2012	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Tổ trưởng
11/2012-08/2018	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Cán bộ kỹ thuật
9/2018 –01/2019	Công ty Cổ phần Công nghệ Nước và Môi trường NDN	Cán bộ kỹ thuật
02/2019 – 10/2020		Phó Tổng giám đốc
11/2020–đến nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không.

- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không

- Các khoản nợ đối với Công ty: không

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Ông NGUYỄN VĂN HIẾU**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Số CMND: 1201349205, ngày cấp: 28/04/2011, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng

- Giới tính: Nam

- Ngày tháng năm sinh: 02/02/1977

- Nơi sinh: Đà Nẵng

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Đà Nẵng.

- Địa chỉ thường trú: 70 Nam Cao – Liên Chiểu – TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0236.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cầu đường
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
Từ 2000-2004	Công ty TV Đầu Tư Và Xây Dựng GT Quảng Nam	Nhân Viên
Từ 2004-2008	XN Công trình Giao Thông và Xây Dựng thuộc Công ty Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng kỹ thuật – Phó giám đốc
Từ 2008-2013	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng Giám đốc
Từ 2013-2015	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc
Từ 2013-03/2021	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	GĐSX Trạm Hòa Nhơn
Từ 03/2021- Nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Phó Tổng giám đốc kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

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

- Số cổ phần nắm giữ: 1.328 cổ phần

Trong đó: + Sở hữu cá nhân: 1.328 cổ phần

- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không

- Các khoản nợ đối với Công ty: không

- Hành vi vi phạm pháp luật: không

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

**Bà LÊ THỊ ANH TRÚC**

**QUYỀN KÊ TOÁN TRƯỞNG**

- Số CMND: 201757561, ngày cấp: 03/04/2014, nơi cấp: CA Đà Nẵng

- Giới tính: Nữ

- Ngày tháng năm sinh: 01/01/1998

- Nơi sinh: Đà Nẵng

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Đà Nẵng.

- Địa chỉ thường trú: 372/18 Phan Châu Trinh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng



- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0793 633 884
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác :

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ, nghề nghiệp
2016-2020	Trường ĐH Kinh tế - Đại học Đà Nẵng	Kế toán kiểm toán
10/2020-12/2020	Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá M&H	Trợ lý kiểm toán viên
01/2021-04/2021	Công ty CP Đầu Tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Kế toán
04/2021- Nay	Công ty CP Xây Lắp Phát Triển Nhà ĐN	Quyền Kế toán trưởng

- Chức vụ công tác hiện nay ở Công ty: Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Số cổ phần nắm giữ: không
- Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: không
- Hành vi vi phạm pháp luật: không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không

### 3.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

Không có

### 3.3 Số lượng cán bộ, nhân viên, tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động:

- Cơ cấu lao động của Công ty: Tổng số lao động của công ty tính đến thời điểm 31/12/2023 (chưa bao gồm hợp đồng thời vụ): 77 người

STT	Phân loại lao động theo trình độ	Số lượng	Tỷ trọng
1	Trên Đại học	0	0%
2	Đại học	17	22.08%
3	Cao đẳng	8	10.39%
4	Trung cấp	7	9.09%
5	Khác	45	58.44%
	<b>Tổng</b>	<b>77</b>	<b>100%</b>

- Tóm tắt chính sách đối với người lao động:

#### \* Chính sách đào tạo:

Công ty xây dựng quy chế cụ thể về chính sách đào tạo và công bố công khai tới toàn bộ công nhân viên trong Công ty.

Công ty thường xuyên cử cán bộ tham gia các khóa đào tạo nâng cao chuyên môn nghiệp vụ, tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn về kỹ năng mềm, kỹ năng quản trị .... để nâng cao trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu của hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Đối với lao động phổ thông, Công ty đã tổ chức các lớp ngắn hạn nhằm bổ túc kỹ năng ngành nghề và phối hợp với Sở Thương binh Xã hội kiểm tra tay nghề; đồng thời tổ chức tham gia các khóa đào tạo về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

#### \* Chính sách lương, thưởng, trợ cấp

Nhận thức được tầm quan trọng của nguồn nhân lực đối với sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp, Công ty đã tạo mọi điều kiện cho người lao động yên tâm, gắn bó lâu dài, chính vì vậy chính sách đãi ngộ lao động luôn được Công ty xem trọng và liên tục hoàn thiện. Người lao động được hưởng các chế độ tiền lương, tiền thưởng theo quy chế rõ ràng. Công ty luôn chú trọng đến việc xây dựng hệ thống lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ cho người lao động phù hợp với từng thời kỳ và từng giai đoạn phát triển, đảm bảo tính linh hoạt, công bằng, tương xứng với mức độ cống hiến và cạnh tranh trong thị trường lao động. Dưới đây là các chính sách trong giai đoạn hiện nay:

- Người lao động được ký hợp đồng lao động, trích nộp cho người lao động đầy đủ các chế độ: BHXH, BHYT, BHTN...

- Lương thu nhập của người lao động bao gồm: Lương cơ bản và lương năng suất (KPI) tương xứng với công sức, trách nhiệm và hiệu quả lao động, định kỳ Công ty xét điều chỉnh lương năng suất, lương cơ bản theo hiệu quả công việc; các trường hợp có thành tích xuất sắc nổi bật được điều chỉnh lương trước thời hạn.

- Những tập thể, cá nhân đạt thành tích xuất sắc sẽ được tôn vinh và khen thưởng xứng đáng, kịp thời, công khai và công bằng.

- Thưởng theo danh hiệu thi đua cuối năm cho cá nhân có thành tích xuất sắc.

- Thưởng cho người lao động vào các ngày Lễ, Tết trong năm và tháng lương thứ 13 trong dịp Tết Nguyên đán.

- Được trang bị đồng phục và bảo hộ lao động.

- Tổ chức cho người lao động được tham quan, nghỉ mát và tham gia các hoạt động văn thể mỹ.

- Chăm lo đời sống vật chất, tinh thần (quà tặng cưới hỏi, ốm đau, hiếu hỷ, học bổng, ngày quốc tế thiếu nhi, rằm trung thu, quốc tế phụ nữ...)

#### 4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện dự án:

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng là một doanh nghiệp cổ phần với chức năng chủ yếu: Xây dựng các công trình dân dụng, xây dựng hạ tầng các khu dân cư, xây dựng các công trình thủy lợi

Hiện nay, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đã được trang bị một số thiết bị thi công, trạm bê tông nhựa nóng, trạm nghiền, trạm bê tông thương phẩm 60m<sup>3</sup>/h, trạm trộn bê tông xi măng 90m<sup>3</sup>/h, 19 xe vận chuyển bê tông, 04 xe bơm bê tông. Trong thực tế với số lượng thiết bị như hiện nay vẫn không đáp ứng được nhu cầu công việc. Mặt khác, hiện nay Công ty cần mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đáp ứng với yêu cầu phát triển. Tăng thiết bị vận chuyển nhằm tạo nền tảng vững chắc cho quy mô mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

**5.1 Cổ phần: Tính đến ngày 31/12/2023:**

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (đồng)
1	Đang lưu hành	9.587.557	95.875.570.000
	- Chuyển nhượng tự do	9.587.557	95.875.570.000
	- Hạn chế chuyển nhượng	0	0
	- Công đoàn	0	0
2	Cổ phiếu quỹ	400.000	4.000.000.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.987.557</b>	<b>99.875.570.000</b>

**5.2 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có**

**PHẦN III. BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

**1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- ⚡ Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng trải qua hơn 20 năm kinh nghiệm, với sự đồng hành của Quý cổ đông, những quyết sách đúng đắn của Hội đồng quản trị cùng với sự đoàn kết quyết tâm vượt qua khó khăn của Ban điều hành và tập thể cán bộ công nhân viên.
- ⚡ Theo Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO, kết quả kinh doanh của Công ty cơ bản như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2023	Thực hiện	% TH/KH
1	Doanh thu thuần:	Triệu đồng	206.200,68	125.069,05	60.65 %
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	10.310,03	5.211,99	50.55 %
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	8,248.03	3.791,51	45.97%

**2. Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc:**

- ⚡ Tổng Giám đốc đã phân công nhiệm vụ cho từng cán bộ quản lý để điều hành các công việc trong Công ty.
- ⚡ Triển khai các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường đến các phòng, ban trong Công ty để thực hiện.
- ⚡ Thường xuyên họp giao ban tuần, tháng, quý, năm. Ban Giám đốc đã từng bước đánh giá mức độ hoàn thành các chỉ tiêu của Đại hội đồng cổ đông, đánh giá công tác quản lý, điều hành và đặt ra mục tiêu cho kỳ sản xuất kinh doanh tới... đã góp phần nâng cao chất lượng quản lý của Ban điều hành.

**3. Tình hình tài chính**

**a) Tình hình tài sản**

- Tổng Tài sản:	231.722.453.664 đồng
Tài sản ngắn hạn:	153.227.063.134 đồng
Tài sản dài hạn:	78.495.390.530 đồng

**b) Tình hình nợ phải trả**

- Tổng nguồn vốn:	231.722.453.664 đồng
Nợ phải trả:	108.119.540.392 đồng
Vốn chủ sở hữu:	123.602.913.272 đồng

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Trong bối cảnh kinh tế vẫn còn không ít khó khăn và thị trường xây dựng ngày một cạnh tranh khốc liệt hơn, nhưng với nỗ lực và quyết tâm cao của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và tập thể cán bộ nhân viên Công ty sẽ phấn đấu giúp Công ty hoàn thành nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông đề ra:

- Tiếp tục triển khai thi công hoàn thành bàn giao các công trình còn dở dang.
- Mở rộng thị trường và tìm kiếm thêm khách hàng để nâng cao doanh thu xây lắp, hoạt động sản xuất kinh doanh Bê tông, dịch vụ xe máy công trình.
- Mở rộng ngành nghề kinh doanh nhằm tăng hiệu quả đầu tư.

**PHẦN IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

**1. Công tác sản xuất kinh doanh:**

Hội đồng quản trị đã giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023. Hội đồng quản trị đã bám sát định hướng của nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và tình hình thực tế của Công ty để đề ra các chủ trương, nghị quyết và quyết định nhằm chỉ đạo kịp thời và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban điều hành Công ty hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của mình.

**2. Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2023:**

- Nguồn vốn chủ sở hữu:	123.602.913.272 đồng
Trong đó:	
Vốn đầu tư của CSH:	99.875.570.000 đồng
Thặng dư vốn cổ phần:	250.000.000 đồng
Cổ phiếu quỹ:	- 7.426.893.655 đồng
Quỹ đầu tư phát triển:	1.272.340.620 đồng
LNST chưa phân phối:	20.110.257.612 đồng
Lợi ích cổ đông không kiểm soát:	9.521.638.695 đồng
- Tổng số cổ phiếu theo từng loại:	9.987.557 cổ phiếu
Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng:	0 cổ phiếu
Cổ phiếu chuyển nhượng tự do:	9.987.557 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	9.987.557 cổ phiếu
Cổ phiếu thông thường:	9.987.557 cổ phiếu
Cổ phiếu ưu đãi:	0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	400.000 cổ phiếu

**3. Đánh giá của HĐQT về những hoạt động của công ty:**



Năm 2023 vẫn là năm khó khăn cho đa số doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản. Bám sát tình hình thị trường, định hướng phát triển của Công ty chủ yếu vẫn là đầu tư thi công các công trình đã hợp đồng, đấu thầu thi công công trình mới, mở rộng thị trường bê tông.

**Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

Mục tiêu trọng tâm của Hội đồng quản trị trong năm 2023 là đảm bảo việc bảo toàn vốn, không có tăng trưởng âm, bảo vệ quyền lợi tối đa cho các cổ đông cũng như quan tâm hơn nữa đến thu nhập, quyền lợi và điều kiện làm việc của cán bộ công nhân viên Công ty. Để thực hiện được mục tiêu này, Hội đồng quản trị chủ trương thực hiện một số công việc sau:

- Tiếp tục thực hiện sắp xếp, đổi mới Công ty, xây dựng và phát triển Công ty thành Công ty mạnh, bền vững, có tốc độ tăng trưởng nhanh và có tính cạnh tranh cao.

- Liên doanh liên kết với các công ty trong và ngoài thành phố Đà Nẵng để tạo thêm sức mạnh trong sản xuất kinh doanh.

- Đầu tư nâng cao năng lực thiết bị thi công hiện đại, công nghệ tiên tiến nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh phát triển với tốc độ cao, thi công các công trình có yêu cầu kỹ thuật cao.

- Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý 1 lần để thảo luận, giám sát và thông qua các báo cáo kết quả hoạt động của Công ty để có chỉ đạo kịp thời và hiệu quả việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;

- Cải tiến hệ thống quản trị Công ty để nâng cao tính minh bạch, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, khả năng tiếp cận thị trường vốn và uy tín của Công ty.

- Tăng cường công tác hạch toán sản xuất kinh doanh, quản lý chặt chẽ các chi phí quản lý sản xuất và chi phí quản lý doanh nghiệp, đảm bảo sản xuất kinh doanh có hiệu quả và tích lũy vốn để phát triển.

- Xây dựng và phát triển nguồn lực con người của Công ty mạnh về mọi mặt, đủ về chất lượng và số lượng, có năng lực quản lý và ứng dụng công nghệ mới.

- Tìm mọi biện pháp để huy động mọi nguồn vốn, đảm bảo đủ cho đầu tư và sản xuất kinh doanh.

- Phát triển Công ty thành một Công ty xây dựng và cung cấp bê tông có uy tín trên địa bàn TP Đà Nẵng và các tỉnh Miền Trung.

- Đăng ký cho cán bộ công 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 trong tương lai của Công ty.

Trên cơ sở định hướng và mục tiêu phát triển sản xuất kinh doanh đến 2023 cùng với các yếu tố thuận lợi và những khó khăn thách thức, Công ty cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng sẽ phát huy cao độ kết quả đã đạt được trong những năm qua, khắc phục những yếu kém để dần ổn định và phát triển sản xuất kinh doanh theo định hướng của Công ty và xu hướng phát triển chung của đất nước, phấn đấu đưa Công ty hoà vào sự nghiệp công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, đem lại cuộc sống ấm no, hạnh phúc cho tập thể cán bộ công nhân viên trong toàn Công ty, góp phần xây dựng đất nước, Công ty ngày càng vững mạnh và phát triển.

**PHẦN V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**1. Hội đồng quản trị:**

**a) Danh sách Hội đồng quản trị:**

**Ông NGUYỄN VĂN HIẾU** **CHỦ TỊCH HĐQT**

Ngày sinh: 02/02/1977  
 Nguyên quán: Quảng Nam  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư  
 Chức danh tại NDX: Chủ tịch HĐQT  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.328 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 0,01 %  
 Ngày sinh: 02/02/1977  
 Nguyên quán: Quảng Nam

**Bà VÕ THỊ NGỌC** **PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT**

Ngày sinh: 02/06/1962  
 Nguyên quán: Bình Định  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Cử nhân luật.  
 Chức danh tại NDX: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Chức danh tại đơn vị khác: Giám đốc Công ty TNHH SX và TM Thanh Toàn  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 523.294 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 5,24%

**Ông LƯƠNG THANH VIÊN** **THÀNH VIÊN HĐQT**

Ngày sinh: 18/4/1973  
 Nguyên quán: Quảng Nam  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện  
 Chức danh tại NDX: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Chức danh tại đơn vị khác: Chủ tịch kiêm Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 354.603  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 3,55%

**Ông NGUYỄN QUANG MINH KHOA** **THÀNH VIÊN HĐQT**

Ngày sinh: 21/03/1991



Nguyên quán: Đà Nẵng  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế  
 Chức danh tại NDX: Thành viên HĐQT  
 Chức danh tại đơn vị khác: Tổng TĐ CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 0 %

**Ông NGUYỄN QUANG MINH KHÁNH**

Ngày sinh: 24/07/1995  
 Nguyên quán: Đà Nẵng  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Marketing  
 Chức danh tại NDX: Thành viên HĐQT  
 Chức danh tại đơn vị khác: Phó TGD CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng  
 Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu  
 Tỷ lệ/Vốn điều lệ: 0 %

**b) Các hoạt động, cuộc họp của Hội đồng quản trị:**

**\* Các cuộc họp của Hội đồng quản trị:**

Nội dung như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ- HĐQT.NDX	23/02/2023	NQ về đăng ký ngày cuối cùng thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2023
2	02/2023/NQ- HĐQT.NDX	15/04/2023	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
3	03/2023/NQ- HĐQT.NDX	18/07/2023	NQ về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2023
4	04/2023/NQ- HĐQT.NDX	05/09/2023	Thanh toán cổ tức năm 2022 bằng 9% tiền mặt

**\* Các hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trong năm 2023, HĐQT về cơ bản hoàn thành các nhiệm vụ được giao, hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Tổng công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT. Thực hiện tốt vai trò quản lý, chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các lĩnh vực hoạt động SXKD, bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Tổng công ty. Tất cả các hoạt động của công ty được thực hiện theo quy định của Điều lệ, các quy chế của Tổng công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 4 cuộc họp, ban hành 4 Nghị quyết để thực hiện chức

năng quản trị hoạt động của Tổng công ty và chỉ đạo Ban điều hành trong việc thực hiện các nhiệm vụ SXKD được ĐHCĐ giao, cụ thể như sau:

- Triển khai trả cổ tức năm 2022: 9 % bằng tiền mặt
- Tổng kết công tác sản xuất kinh doanh năm 2023 và đề ra kế hoạch hoạt động cho năm 2024.
- Chuẩn bị và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

**2. Ban Kiểm soát:**

**a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

<b>Bà DƯƠNG THỊ THANH HẢI</b>		<b>TRƯỞNG BKS</b>
-------------------------------	--	-------------------

Ngày sinh:	25/02/1995
Nguyên quán:	Quảng Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức danh tại NDX:	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây lắp PT Nhà ĐN
Chức danh tại đơn vị khác:	Kế toán Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	0 cổ phiếu
Tỷ lệ/Vốn điều lệ:	0%

<b>Bà PHẠM THỊ THANH THỦY</b>		<b>THÀNH VIÊN BKS</b>
-------------------------------	--	-----------------------

Ngày sinh:	10/10/1981
Nguyên quán:	Quảng Nam
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Chức danh tại NDX:	Thành viên Ban kiểm soát CTCP Xây lắp PT Nhà ĐN
Chức danh tại đơn vị khác:	Phó phòng tài chính CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN
Số lượng cổ phiếu nắm giữ:	42.000 cổ phiếu
Tỷ lệ/ Vốn điều lệ:	0.42%

<b>Bà HOÀNG YẾN NINH</b>		<b>THÀNH VIÊN BKS</b>
--------------------------	--	-----------------------

Ngày sinh:	22/12/1994
Nguyên quán:	Đà Nẵng
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế



Chức danh tại NDX: Thành viên Ban kiểm soát CTCP XL PT Nhà ĐN  
Chức danh tại đơn vị khác: Thư ký CTCP Đầu tư Phát triển Nhà ĐN

Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu

Tỷ lệ/ Vốn điều lệ: 0 %

**b) Hoạt động của Ban kiểm soát:**

- Ban kiểm soát thường xuyên giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban điều hành trong việc thực hiện đúng mục tiêu Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông giao và đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.
- Tham gia kiểm soát các Báo cáo tài chính của Công ty.
- Ban kiểm soát cử người tham gia các cuộc họp quan trọng của HĐQT, Ban điều hành Công ty để kịp thời nắm bắt những chính sách điều hành trong từng giai đoạn hoạt động và phát triển của Công ty.

**3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát:**

**a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:**

- Ban điều hành được hưởng lương theo chính sách và chế độ dành cho cán bộ công nhân viên của Công ty.
- Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông cụ thể như sau:

Chủ tịch HĐQT:	5.000.000 đồng/tháng
Phó Chủ tịch HĐQT:	4.000.000 đồng/tháng
Thành viên HĐQT:	3.000.000 đồng/ tháng/người
Trưởng ban kiểm soát:	3.000.000 đồng/ tháng
Thành viên BKS:	2.000.000 đồng/ tháng/người
Thư ký HĐQT:	1.500.000 đồng/ tháng

**b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: không có**

**PHẦN VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Ý kiến kiểm toán:**

- Đơn vị kiểm toán độc lập: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

Chi nhánh Đà Nẵng: Số 2, Ngõ 308 Lê Trọng Tấn, P. Khương Mai, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 0825092007 Email: asco@asco.vn

- Ý kiến kiểm toán:

*“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31/12/2023, 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 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.”**

- Các vấn đề khác: Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán – Thẩm định giá và Tư vấn ECOVIS AFA VIỆT NAM. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2022 tại Báo cáo tài chính Độc lập số 140/2023/BCKTHN-E.AFA ngày 28/03/2023, như sau:

\*Ngoại trừ về số khoản nợ phải thu khác liên quan đến ứng vốn thi công công trình và khoản nợ phải trả giá trị công trình tại ngày 31/12/2023 với giá trị lần lượt 9.826.775.090 VNĐ và 1.812.982.688 VNĐ.

\* Kiểm toán viên chưa tiếp cận hồ sơ gốc về quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng.

(Đính kèm báo cáo tài chính 2023 đã kiểm toán).

**Nơi gửi:**

- Như trên;

- Lưu VT-NDX, TK HĐQT.



**Lương Thanh Viên**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**

**(đã được kiểm toán)**



## **NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 41



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, tiền thân là Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Công ty thành lập hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 02 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	
Bà Võ Thị Ngọc	Phó chủ tịch	
Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	
Ông Nguyễn Quang Minh Khoa	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Anh Trúc	Quyền Kế toán trưởng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	
Bà Trần Nhật Thảo	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Bà Hoàng Yến Ninh	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 15 tháng 04 năm 2023)
Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên	

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

**Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng**

31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

**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 29 tháng 03 năm 2024



Lương Thanh Viên





Số: 61/2024/ASCO/BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 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 hợp nhất.



**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty Kiểm toán - Thẩm định giá AFA và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ đối với Báo cáo tài chính năm 2022 tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 140/2023/BCKTHN-E.AFA ngày 28/03/2023, như sau:

- Ngoại trừ về số khoản nợ phải thu khác liên quan đến ứng vốn thi công công trình và khoản nợ phải trả giá trị công trình tại ngày 31/12/2022 với giá trị lần lượt 9.826.775.090 VND và 1.812.982.688 VND.
- Kiểm toán viên chưa tiếp cận các hồ sơ gốc về quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Thay mặt và đại diện cho

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO**



**Phạm Ngọc Quân**

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

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 HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>153.227.063.134</b>	<b>147.457.975.696</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.184.951.431</b>	<b>5.253.547.296</b>
111 1. Tiền		1.184.951.431	5.253.547.296
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.695.600</b>	<b>301.333.300</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		2.773.411	2.773.411
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(1.077.811)	(1.440.111)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	300.000.000
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>145.943.625.152</b>	<b>127.753.830.557</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	86.323.060.036	70.029.627.737
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		800.000	-
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	62.459.444.543	60.752.436.172
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.839.679.427)	(3.028.233.352)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.247.127.058</b>	<b>9.539.844.605</b>
141 1. Hàng tồn kho		3.385.565.325	10.678.282.872
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.138.438.267)	(1.138.438.267)
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.849.663.893</b>	<b>4.609.419.938</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	412.723.777	915.995.085
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		3.417.969.666	3.624.533.058
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	18.970.450	68.891.795
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>78.495.390.530</b>	<b>83.487.465.731</b>
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>50.371.202.379</b>	<b>55.168.324.487</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	45.091.574.350	49.888.696.458
222 - Nguyên giá		101.768.582.635	101.768.582.635
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(56.677.008.285)	(51.879.886.177)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	5.279.628.029	5.279.628.029
228 - Nguyên giá		5.355.270.029	5.355.270.029
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(75.642.000)	(75.642.000)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>27.558.077.415</b>	<b>27.559.717.299</b>
231 - Nguyên giá		27.638.529.318	27.638.529.318
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(80.451.903)	(78.812.019)
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>566.110.736</b>	<b>759.423.945</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	13	566.110.736	759.423.945
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>231.722.453.664</b>	<b>230.945.441.427</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>108.119.540.392</b>	<b>102.047.973.930</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>98.554.968.949</b>	<b>89.474.310.502</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	9.979.349.962	14.696.594.719
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		32.638.861	3.171.246.292
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	1.152.500.227	1.751.449.485
314 4. Phải trả người lao động		579.396.547	649.921.450
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	58.694.432	217.894.580
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	83.187.500
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	18	33.370.265.385	41.157.487.524
320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	52.109.162.342	26.150.000.000
322 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.272.961.193	1.596.528.952
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>9.564.571.443</b>	<b>12.573.663.428</b>
337 1. Phải trả dài hạn khác	18	26.000.000	-
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	8.392.958.001	11.592.958.001
341 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30	1.145.613.442	980.705.427
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>123.602.913.272</b>	<b>128.897.467.497</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>123.602.913.272</b>	<b>128.897.467.497</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		99.875.570.000	99.875.570.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		99.875.570.000	99.875.570.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		250.000.000	250.000.000
415 3. Cổ phiếu quỹ		(7.426.893.655)	(7.426.893.655)
418 4. Quỹ đầu tư phát triển		1.272.340.620	1.272.340.620
421 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		20.110.257.612	25.083.683.061
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		15.997.617.761	15.553.995.418
421b - LNST chưa phân phối năm nay		4.112.639.851	9.529.687.643
429 6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.521.638.695	9.842.767.471
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>231.722.453.664</b>	<b>230.945.441.427</b>

Người lập biểu

Lê Thị Anh Trúc

Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	114.224.088.979	178.467.522.917
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.224.088.979	178.467.522.917
11	4. Giá vốn hàng bán	22	109.777.921.184	160.566.232.192
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.446.167.795	17.901.290.725
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	6.803.887.814	5.541.691.814
22	7. Chi phí tài chính	24	2.857.299.911	3.876.117.046
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		2.857.531.789	1.703.141.944
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	930.330.350	1.776.392.855
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.253.649.978	4.737.069.666
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		5.208.775.370	13.053.402.972
31	12. Thu nhập khác	27	46.853.086	127.259.062
32	13. Chi phí khác	28	43.636.508	1.187.660.305
40	14. Lợi nhuận khác		3.216.578	(1.060.401.243)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		5.211.991.948	11.993.001.729
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	1.255.572.858	2.719.756.475
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	164.908.015	127.964.399
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>3.791.511.075</u>	<u>9.145.280.855</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		4.112.639.851	9.529.687.643
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(321.128.776)	(384.406.788)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	429	946
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		429	946

Người lập biểu

Lê Thị Anh Trúc

Q. Kế toán trưởng

Lê Thị Anh Trúc



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Lương Thanh Viên

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>5.211.991.948</b>	<b>11.993.001.729</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.798.761.992	4.812.496.344
03	- Các khoản dự phòng	(189.010.425)	763.832.163
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(6.803.887.814)	(4.212.500.032)
06	- Chi phí lãi vay	2.857.531.789	1.703.141.944
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>5.875.387.490</b>	<b>15.059.972.148</b>
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(17.744.755.933)	(53.510.345.121)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	7.292.717.547	(821.670.082)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(16.554.605.357)	6.972.671.770
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	696.584.517	(518.530.978)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	-	19.566.635.447
14	- Tiền lãi vay đã trả	(2.678.850.078)	(1.506.937.504)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(2.019.124.298)	(834.111.207)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	457.264.000	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(653.831.759)	(701.550.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(25.329.213.871)</b>	<b>(16.293.865.527)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	101.851.852
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(300.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	300.000.000	-
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	6.809.238.499	4.105.297.495
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>7.109.238.499</b>	<b>3.907.149.347</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	-	1.323.000.000
33	2. Tiền thu đi vay	38.406.007.363	22.950.000.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(15.646.845.021)	(9.150.000.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(8.607.782.835)	(4.348.522.466)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>14.151.379.507</b>	<b>10.774.477.534</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(4.068.595.865)	(1.612.238.646)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.253.547.296	6.865.785.942
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	<u>1.184.951.431</u>	<u>5.253.547.296</u>

Người lập biểu



Lê Thị Anh Trúc

Kế toán trưởng



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

### I . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng, tiền thân là Xí nghiệp Công trình Giao thông và Xây dựng thuộc Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Cổ phần hoá theo Quyết định số 1629/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2008 của UBND Thành phố Đà Nẵng. Công ty thành lập hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0400620833 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 02 tháng 5 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 25 tháng 10 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại 31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 99.875.570.000 VND, tương đương 9.987.557 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của nhóm Công ty là 73 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 98 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Xây lắp, sản xuất và dịch vụ

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng nhà không để ở. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng các công trình thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Xây công trình điện từ 110kV trở xuống, công trình cấp thoát nước đô thị, công trình bưu chính viễn thông, công trình xăng dầu. Đầu tư nhà máy nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản. Đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê. Đầu tư - kinh doanh - chuyển giao (BOT), đầu tư - chuyển giao (BT);
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở chính);
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính); Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chưa được phân vào đâu.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước: Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh nước sạch;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước); Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình giao thông (đường bộ); Giám sát công tác lắp đặt thiết bị công trình dân dụng, công nghiệp; Giám sát thi công xây dựng công trình cấp- thoát nước. Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp.

### **Cấu trúc tập đoàn**

**Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2023 bao gồm:**

<u>Tên công ty</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ quyền biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	Tỉnh Kon Tum	62,20%	62,20%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	TP. Đà Nẵng	92,00%	92,00%	Dịch vụ quản lý

## **2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

### **2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### **2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### **2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính hợp nhất này nên đọc các Báo cáo tài chính hợp nhất kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

#### 2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### 2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

#### 2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.



## 2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.8 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị khác	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	08 - 15 năm
- Thiết bị văn phòng	06 năm

## 2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 năm
- Quyền sử dụng đất	Không khấu hao

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

## 2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.11 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.12 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### 2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

#### 2.16 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 2.17 . Doanh thu

### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.



*Doanh thu cho thuê hoạt động*

Doanh thu cho thuê hoạt động chủ yếu bao gồm... được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê theo quy định của hợp đồng thuê.

*Doanh thu hợp đồng xây dựng:*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## **2.19 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

*b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

*d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành*

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

## **2.21 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

## **2.22 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## **2.23 . Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty ty một cách toàn diện.

**4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	320.703.311	439.231.145
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	864.248.120	4.814.316.151
	<u><b>1.184.951.431</b></u>	<u><b>5.253.547.296</b></u>





**5 : CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	-	-	300.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	300.000.000	-
	-	-	300.000.000	-

**b) Chứng khoán kinh doanh**

Mã chứng khoán	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tổng giá trị cổ phiếu	2.773.411	(1.077.811)	2.773.411	(1.440.111)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	2.773.411	(1.077.811)	2.773.411	(1.440.111)
	2.773.411	(1.077.811)	2.773.411	(1.440.111)

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa tại ngày lập Báo cáo tài chính trên sàn HOSE tại ngày 31/12/2022 và 29/12/2023.

**6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
CN Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Xí nghiệp Xây dựng số 9	30.150.598.285	-	25.927.362.076	-
Công ty TNHH MTV Hàn Giang Việt	27.297.471.667	-	16.821.572.311	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	-	944.688.450	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thương mại Thanh Trọng Hiếu	3.640.484.525	-	366.165.364	-
Các đối tượng khác	11.745.433.509	2.621.343.057	25.969.839.536	2.809.896.982
	<b>86.323.060.036</b>	<b>2.621.343.057</b>	<b>70.029.627.737</b>	<b>2.809.896.982</b>
<b>c) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)</i>	<b>13.489.072.050</b>	<b>-</b>	<b>9.444.688.450</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	48.131.522	-	24.908.696	-
Phải thu khác	62.411.313.021	218.336.370	60.727.527.476	218.336.370
+ Ban chỉ huy 2 (*)	-	-	9.174.759.477	-
+ Ban chỉ huy 5 (*)	61.540.745.038	-	50.676.660.331	-
+ Các khoản khác	870.567.983	218.336.370	876.107.668	218.336.370
	<b>62.459.444.543</b>	<b>218.336.370</b>	<b>60.752.436.172</b>	<b>218.336.370</b>

(\*) Chuyển toàn bộ giá trị ứng vốn thi công từ các công trình thuộc Ban chỉ huy 2 sang Ban chỉ huy 5 theo quyết định "Về việc bàn giao tiếp nhận công trình" ngày 02/01/2023. Theo đó, Ban chỉ huy 5 nhận nợ toàn bộ trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan của các Công trình dở dang tại Ban chỉ huy 2, thay mặt Công ty tiếp tục trực tiếp điều hành mọi công việc tại các công trình mà Công ty đã ký hợp đồng và giao việc thi công.

**(i) Phải thu khác theo công trình**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng hạ tầng thu gom nước thải riêng và tuyến cống chuyển nước	46.072.147.638	40.025.059.482
Trạm xử lý nước thải Liên Chiểu - Xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các	6.309.846.209	7.064.895.824
Các công trình khác	10.029.319.174	13.637.572.170
	<b>62.411.313.021</b>	<b>60.727.527.476</b>

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại An Xuân Thịnh	338.630.000	56.100.000	338.630.000	56.100.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Trường Xuân	304.117.360	-	304.117.360	-
Phan Xuân Long	218.363.370	-	218.363.370	-
Các đối tượng khác	2.144.465.843	109.797.146	2.333.075.210	109.852.588
	<b>3.005.576.573</b>	<b>165.897.146</b>	<b>3.194.185.940</b>	<b>165.952.588</b>

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	283.125.273	-	1.001.302.319	-
Công cụ, dụng cụ	94.118.232	-	60.510.320	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.954.155.866	(1.138.438.267)	9.416.411.829	(1.138.438.267)
Thành phẩm	54.165.954	-	200.058.404	-
	<b>3.385.565.325</b>	<b>(1.138.438.267)</b>	<b>10.678.282.872</b>	<b>(1.138.438.267)</b>



**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	42.642.154.966	16.197.709.422	42.779.168.247	149.550.000	101.768.582.635
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>42.642.154.966</b>	<b>16.197.709.422</b>	<b>42.779.168.247</b>	<b>149.550.000</b>	<b>101.768.582.635</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	6.285.031.565	12.958.268.249	32.524.423.867	112.162.496	51.879.886.177
- Khấu hao trong năm	948.942.088	989.173.196	2.834.081.824	24.925.000	4.797.122.108
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>7.233.973.653</b>	<b>13.947.441.445</b>	<b>35.358.505.691</b>	<b>137.087.496</b>	<b>56.677.008.285</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	36.357.123.401	3.239.441.173	10.254.744.380	37.387.504	49.888.696.458
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>35.408.181.313</b>	<b>2.250.267.977</b>	<b>7.420.662.556</b>	<b>12.462.504</b>	<b>45.091.574.350</b>

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết còn sử dụng:
- Nguyên giá TSCĐ tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết còn sử dụng:

36.024.414.902 VND  
45.373.011.722 VND  
23.071.598.331 VND  
23.108.618.240 VND

## 11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	5.279.628.029	75.642.000	5.355.270.029
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>5.279.628.029</b>	<b>75.642.000</b>	<b>5.355.270.029</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	75.642.000	75.642.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>75.642.000</b>	<b>75.642.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	5.279.628.029	-	5.279.628.029
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>5.279.628.029</b>	<b>-</b>	<b>5.279.628.029</b>

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 75.642.000 VND
- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 31/12/2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 75.642.000 VND

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất lâu dài tại 31 Núi Thành, Phường Hòa Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

## 12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất (ii) VND	Nhà (i) VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	27.554.660.955	83.868.363	27.638.529.318
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>27.554.660.955</b>	<b>83.868.363</b>	<b>27.638.529.318</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	78.812.019	78.812.019
- Khấu hao trong năm	-	1.639.884	1.639.884
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>80.451.903</b>	<b>80.451.903</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	27.554.660.955	5.056.344	27.559.717.299
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>27.554.660.955</b>	<b>3.416.460</b>	<b>27.558.077.415</b>

(i) Bất động sản đầu tư là một phần diện tích đất và công trình trên đất tại số 31 Núi Thành, Phường Hoà Thuận Đông, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng đang được Công ty sử dụng với mục đích cho thuê.

(ii) Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại 13 Nguyễn Chí Thanh, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số BA645997 do UBND Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 19/01/2011 (Nguyên giá tăng tại ngày 31/03/2023 là 26.355.192.000 VND, tại ngày 01/01/2023 là 26.355.192.000 VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tia Sáng Mới bằng quyền sử dụng đất tại 13 Nguyễn Chí Thanh theo biên bản định giá tài sản góp vốn số 03/BB-HĐQT ngày 19/09/2011. Tại ngày 21/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đã chuyển nhượng cổ phần cho Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 80/2017/NDN-WET. Ngày 30/10/2020, Công ty Cổ phần Công nghệ nước và Môi trường NDN đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Xây lắp và Phát triển Đà Nẵng.

Theo công văn số 2176/CT-HKDCN ngày 26/04/2021 của Cục Thuế Thành phố Đà Nẵng về việc thực hiện kết luận của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận 34/KL-TTTP ngày 08/01/2019 thì số tiền Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới Phải nộp do thu hồi về ngân sách số tiền sử dụng đất đã giảm 10% với giá trị khu đất 13 Nguyễn Chí Thanh là 1.158.040.000 VND. Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới đã nộp đủ số tiền trên vào Ngân sách nhà nước vào ngày 10/05/2021.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

### 13 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	16.754.620	26.900.349
Chi phí sửa chữa, bảo hiểm, khám xe	372.377.314	864.486.400
Các khoản khác	23.591.843	24.608.336
	<b>412.723.777</b>	<b>915.995.085</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	175.852.864	148.071.048
Chi phí sửa chữa	322.608.099	558.018.595
Các khoản khác	67.649.773	53.334.302
	<b>566.110.736</b>	<b>759.423.945</b>



**14 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	01/01/2023		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>				
<i>Vay ngắn hạn</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Hàn (i)	3.950.000.000	3.950.000.000	35.206.007.363	12.446.845.021
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đà Nẵng (ii)	19.800.000.000	19.800.000.000	3.200.000.000	-
	<b>26.150.000.000</b>	<b>26.150.000.000</b>	<b>41.606.007.363</b>	<b>15.646.845.021</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>				
<i>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</i>				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Kon Tum (iii)	13.992.958.001	13.992.958.001	-	3.200.000.000
	<b>13.992.958.001</b>	<b>13.992.958.001</b>	<b>-</b>	<b>3.200.000.000</b>
<b>Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng</b>	(2.400.000.000)	(2.400.000.000)	(3.200.000.000)	(2.400.000.000)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>11.592.958.001</b>	<b>11.592.958.001</b>	<b>8.392.958.001</b>	<b>8.392.958.001</b>

**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:**

(i) Hợp đồng cho vay hạn mức số 3014116454/2022/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 26/09/2022, gia hạn bởi hợp đồng cho vay hạn mức 3014116454/2023/HĐHMCV/NHCT490-NDX ngày 15/08/2023 gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ Xây dựng các công trình: Dân dụng, công nghiệp, hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, điện; Khai thác, xử lý và cung cấp nước; Thoát
- + Thời hạn cho vay: Đến hết ngày 26/08/2024;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Phương thức đảm bảo: Thẻ chấp ô tô chuyên dùng, máy móc thiết bị theo Hợp đồng thế chấp số 3014116454/2021/HĐBĐ/NHCT490 ngày 28/6/2021;
- + Số dư nợ gốc tại 31/12/2023: 26.709.162.342 VND.

(ii) Khoản vay với bên liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng gồm các hợp đồng vay, như sau:

- Hợp đồng vay số 01/2022/HĐ.NDN-TSM ngày 11/11/2022, và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 11/08/2023:
- + Thời gian đến hạn: 30/06/2024;
- + Lãi suất: 4%/năm;
- + Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 là 18.800.000.000 VND.
  
- Hợp đồng vay số 01/HĐ2021 ngày 05/05/2021, và phụ lục hợp đồng số 02 ngày 31/12/2023:
- + Thời gian đến hạn: 30/6/2024;
- + Lãi suất: không lãi suất;
- + Số dư gốc vay tại ngày 31/12/2023 là 1.000.000.000 VND.
  
- Khoản vay ngắn hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng theo Hợp đồng số 34/2023/HĐCV/NDN-DNW ngày 24/8/2023, chi tiết:
- + Mục đích vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh;
- + Số tiền vay: 3.200.000.000 VND;
- + Thời hạn vay: Đến khi Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Đà Nẵng yêu cầu;
- + Lãi suất: 4,0%/năm kể từ ngày nhận tiền;
- + Khoản vay không có tài sản đảm bảo;
- + Dư nợ tại ngày 31/12/2023: 3.200.000.000 VND.

**Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay dài hạn:**

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Kon Tum theo Hợp đồng vay nợ số 87.17/2017-HDDCVDDADD/NHCTS10-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 chi tiết:

- + Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi, công suất 5.000m<sup>3</sup>/ ngày đêm;
- + Hạn mức cho vay: 42.000.000.000 VND;
- + Thời hạn vay: 120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- + Lãi suất: Lãi suất 9,1%/năm trong vòng 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Từ năm thứ tư trở đi, lãi suất thả nổi được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn 12
- + Dự nợ tại ngày 31/12/2023: 10.792.958.001 VND.
- + Các hợp đồng đảm bảo cho khoản vay số 87.17/2017-HDDCVDDADD/NHCTS10-DANANGNGOCHOI ngày 09/06/2017 chi tiết:

(1) *Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17A/HĐTC ngày 09/06/2017:*

- 09 công trình bao gồm công trình thu và trạm bơm cấp 1; Cùm xử lý - Nhà điều hành, nhà hóa chất; bể chứa; Trạm bơm rửa lọc; Bể thu hồi nước rửa lọc; Cùm xử lý bùn; Nhà bảo vệ, nhà vệ sinh; Công, tường rào;
- Toàn bộ hệ thống tuyến ống truyền tải nước sạch, tuyến ống nước thô và đầu nối hộ dân trên địa bàn Plei Kần và các vùng lân cận;
- Toàn bộ máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư phát triển, quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn thị trấn Plei Kần và các vùng phụ cận.

(2) *Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17B/HĐTC ngày 09/06/2017:*

- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ và /hoặc có liên quan đến dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m<sup>3</sup>/ ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 38121000194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.

(3) *Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 87.17C/HĐTC ngày 09/06/2017:*

- Toàn bộ nguồn thu và các khoản lợi tức thu được từ việc kinh doanh, khai thác dự án đầu tư xây dựng nhà máy nước Ngọc Hồi công suất 5000m<sup>3</sup>/ngày đêm theo giấy chứng nhận đầu tư số 3812100194 do UBND tỉnh Kon Tum chứng nhận lần đầu ngày 12/01/2017.



**15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty TNHH MTV Distribution Xi măng Quảng Nam	2.529.161.996	2.529.161.996	3.088.916.716	3.088.916.716
Công ty TNHH Khởi Phát Lộc	2.187.321.417	2.187.321.417	2.829.241.407	2.829.241.407
Công ty TNHH Vận tải Mai Ngọc Ánh	2.049.704.307	2.049.704.307	2.922.619.953	2.922.619.953
Công ty TNHH Duy Thịnh	824.943.002	824.943.002	1.624.943.002	1.624.943.002
Các đối tượng khác	2.388.219.240	2.388.219.240	4.230.873.641	4.230.873.641
	<b>9.979.349.962</b>	<b>9.979.349.962</b>	<b>14.696.594.719</b>	<b>14.696.594.719</b>

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	25.644.297	-	10.791.188.522	10.583.250.295	-	182.293.930
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	1.726.196.423	1.255.572.858	2.019.124.298	-	962.644.983
Thuế thu nhập cá nhân	43.247.498	-	277.127.449	252.717.271	18.970.450	133.130
Thuế tài nguyên	-	1.965.700	23.971.100	23.854.500	-	2.082.300
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	34.171.844	34.171.844	-	-
Các loại thuế khác	-	23.287.362	299.649.749	317.591.227	-	5.345.884
	<b>68.891.795</b>	<b>1.751.449.485</b>	<b>12.681.681.522</b>	<b>13.230.709.435</b>	<b>18.970.450</b>	<b>1.152.500.227</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nộp phạt hành chính, thuế	10.662.552	29.579.197
Khắc phục thiệt hại đối với tài sản Nhà nước bị thất thoát trong quá trình cổ phần hóa	-	1.142.037.876
Các khoản khác	32.973.956	16.043.232
	<b>43.636.508</b>	<b>1.187.660.305</b>

**29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	1.194.414.588	2.690.239.273
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại các công ty con	61.158.270	29.517.202
- Công ty Cổ phần Cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	61.158.270	29.517.202
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.255.572.858</b>	<b>2.719.756.475</b>

**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI**

**a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.145.613.442	980.705.427
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>1.145.613.442</b>	<b>980.705.427</b>

**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	164.908.015	127.964.399
	<b>164.908.015</b>	<b>127.964.399</b>



### 31 . LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
		(Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế	4.112.639.851	9.529.687.643
Các khoản điều chỉnh:	-	(457.264.000)
- <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành</i>	-	(457.264.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	4.112.639.851	9.072.423.643
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.587.557	9.587.557
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>429</b>	<b>946</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

Do Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động làm suy giảm lãi trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định có giá trị bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

### 32 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	96.166.019.577	137.875.803.292
Chi phí nhân công	6.993.245.971	17.161.111.637
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.798.761.992	4.812.496.344
Chi phí dịch vụ mua ngoài	364.819.616	746.172.574
Chi phí khác bằng tiền	1.429.138.957	3.725.319.912
	<b>109.751.986.113</b>	<b>164.320.903.759</b>

### 33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

**34 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

**Theo lĩnh vực kinh doanh:**

	Bán hàng hóa, thành phẩm VND	Hoạt động xây lắp VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	25.604.588.961	85.491.841.686	3.127.658.332	114.224.088.979	-	114.224.088.979
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	10.528.104.973		316.856.944	10.844.961.917	(10.844.961.917)	-
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>9.716.681.279</b>	<b>3.986.481.964</b>	<b>1.587.966.469</b>	<b>15.291.129.712</b>	<b>(10.844.961.917)</b>	<b>4.446.167.795</b>
Tài sản bộ phận	15.769.187.388	124.757.045.970	67.313.474.176	207.839.707.534	-	207.839.707.534
Tài sản không phân bổ				23.882.746.130	-	23.882.746.130
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.769.187.388</b>	<b>124.757.045.970</b>	<b>67.313.474.176</b>	<b>231.722.453.664</b>	<b>-</b>	<b>231.722.453.664</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	9.419.360.637	27.871.159.483	39.016.497.250	76.307.017.370	-	76.307.017.370
Nợ phải trả không phân bổ				30.666.909.580	-	30.666.909.580
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>9.419.360.637</b>	<b>27.871.159.483</b>	<b>39.016.497.250</b>	<b>106.973.926.950</b>	<b>-</b>	<b>106.973.926.950</b>

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 35 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
- Công ty Cổ phần Cấp nước Ngọc Hồi Đà Nẵng	Công ty con
- Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới	Công ty con
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người có liên quan	Các thành viên quản lý chủ chốt và người có liên quan

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.676.712.364</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.676.712.364	-
<b>Vay tiền</b>	<b>3.200.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	3.200.000.000	-
<b>Chi phí tài chính</b>	<b>566.421.918</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	566.421.918	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>13.489.072.050</b>	<b>9.444.688.450</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	13.489.072.050	9.444.688.450
<b>Vay nợ</b>	<b>23.000.000.000</b>	<b>19.800.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	23.000.000.000	19.800.000.000



Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

**Thù lao thành viên Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
2	Bà Võ Thị Ngọc	Phó Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
3	Ông Nguyễn Quang Minh Khánh	Thành viên	36.000.000	24.000.000
4	Ông Lương Thanh Viên	Thành viên	36.000.000	36.000.000
5	Ông Nguyễn Quang Minh Khoa (Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2023)	Thành viên	25.500.000	-
6	Ông Bùi Lê Duy (Miễn nhiệm từ ngày 25/10/2022)	Thành viên	-	30.000.000
			<b>205.500.000</b>	<b>198.000.000</b>

**Thù lao Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Bà Dương Thị Thanh Hải	Trưởng ban	36.000.000	36.000.000
2	Bà Phạm Thị Thanh Thủy	Thành viên	24.000.000	24.000.000
3	Bà Hoàng Yến Ninh (Bổ nhiệm từ ngày 15/04/2023)	Thành viên	17.000.000	-
4	Trần Nhật Thảo (Miễn nhiệm từ ngày 15/04/2023)	Thành viên	7.000.000	24.000.000
			<b>84.000.000</b>	<b>84.000.000</b>

**Tiền lương của Ban Tổng Giám đốc**

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
1	Ông Lương Thanh Viên	Tổng Giám đốc	301.827.000	299.219.000
2	Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	200.321.800	257.416.103
3	Ông Ông Văn Hùng	Phó Tổng Giám đốc	86.000.000	174.988.000
4	Ông Phạm Trường Châu	Phó Tổng Giám đốc	206.611.000	179.319.000
5	Bùi Lê Duy (Miễn nhiệm từ ngày 25/10/2022)	Phó Tổng Giám đốc	-	153.184.615
			<b>794.759.800</b>	<b>1.064.126.718</b>

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Kiểm toán - Thẩm định giá AFA và Tư vấn ECOVIS AFA Việt Nam kiểm toán.

Người lập biểu



Lê Thị Anh Trúc

Kế toán trưởng



Lê Thị Anh Trúc

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Lương Thanh Viên

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

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 06 /CV-NDX

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

“V/v: Giải trình BCTC hợp nhất năm  
2023 so với năm 2022”

**Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Mã chứng khoán: NDX
- Địa chỉ trụ sở chính: 31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng
- Điện thoại: 0236.3631 157
- Người công bố thông tin: Bà Hồ Thị Trà Hương, chức vụ: Thư ký công ty
- Nội dung thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính Năm 2023 gồm: BCĐKT hợp nhất, BCKQKD hợp nhất, BCLCTT hợp nhất, Thuyết minh BCTC hợp nhất.
  - Nội dung giải trình: giải trình chênh lệch > 10% LNST so với cùng kỳ năm trước:  
DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Tỉ lệ tăng, giảm
1	Tổng Doanh thu	184,136.47	125,069.05	67.92%
2	Lợi nhuận trước thuế	11,993.00	5,211.99	43.46%
3	Lợi nhuận sau thuế TNDN	9,145.28	3,791.51	41.46%

**Giải trình:**

Kết quả năm 2023, Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng đạt 125,069 tỷ doanh thu, lợi nhuận sau thuế đạt 3.79 tỷ. So cùng kì năm trước Lợi nhuận sau thuế giảm do tình hình chung về nhu cầu xây dựng ở khu vực kém nên sản lượng mảng sản xuất giảm mạnh.

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT-NDX.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN**



Hồ Thị Trà Hương