

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2015

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

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

Phần I. Thông tin chung:

1. Thông tin khái quát:

- Tên Công ty: Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Tên tiếng Anh: Danang Housing Investment Development Joint-Stock Company
- Tên viết tắt: NDN
- Logo:



- Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
- Điện thoại: 0511 3872213 – 0511 3561577
- Fax: 0511 3872213
- Website: www.ndn.com.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 04 tháng 02 năm 2016 (thay đổi lần thứ 7).

Năm báo cáo: năm 2015

2. Quá trình hình thành và phát triển:

+ Việc thành lập:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng nguyên là Doanh nghiệp nhà nước thành lập theo quyết định số 3160/QĐ-UB ngày 05/11/1992 của UBND tỉnh Quảng Nam Đà Nẵng.

Thực hiện quyết định số 949/QĐ-TTg ngày 26/7/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc sắp xếp, đổi mới Công ty 100% vốn Nhà nước thuộc UBND Thành phố Đà Nẵng, sau khi tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng thành công tháng 2/2010. Đến ngày 25 tháng 03 năm 2010, Đại hội Đồng Cổ đông thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được tổ chức. Kể từ ngày 31/3/2010, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần.

+ Công tác niêm yết:

Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Sở giao dịch Chứng Khoán Hà Nội (HNX) chấp thuận niêm yết từ ngày 05/04/2011

- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: NDN
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 32.330.544 CP (Tại thời điểm 31/12/2015).

+ Quá trình phát triển:

Qua hơn 20 năm hình thành và phát triển Công ty đã thực hiện nhiều hoạt động như sau:

Quản lý dự án Khu quy hoạch của thành phố : trong vòng 12 năm từ 2001 - 2012, với việc thực hiện thành công hơn 45 khu quy hoạch, Công ty là doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực xây dựng các khu tái định cư của thành phố. Hiện tại, Công ty đang điều hành dự án như HTKT KDC phía Nam cầu Cẩm Lệ - Khu E, HTKT KDC Hòa Phát 5, Hòa Mỹ mở rộng...

Lĩnh vực xây lắp : thi công xây dựng nhiều công trình có tổng mức đầu tư lớn như: Bệnh viện Đa khoa 600 giường mới, Trung tâm Hội chợ triển lãm, Trung tâm phát thanh truyền hình DRT, Thang máy Hòn Thủy Sơn, Chung cư nhà ở xã hội khu E – KDC Nam cầu Cẩm Lệ...

Đầu tư dự án bất động sản: Chung cư cao cấp DaNang Plaza số 16 đường Trần Phú; Chung cư LaPaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh; Chung cư The Monarchy Block A tại đường Trần Hưng Đạo; Xây dựng CSHT và Khai thác quỹ đất tại KDC Monarchy, KDC Ocean View, KDC An Phát và KDC Green Lake.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

3.1 Ngành nghề kinh doanh:

- 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, khai thác thủy điện.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cầu cảng.
- Xây dựng công trình điện từ 110 KV trở xuống.
- Xây dựng công trình cấp thoát nước đô thị.
- Đầu tư BOT, BT.
- Đầu tư tài chính.
- Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ.
- Kinh doanh Quảng cáo và truyền thông.
- Quản lý Dự án. Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Xử lý môi trường, hoạt động thu gom, xử lý và tiêu hủy rác thải; tái chế phế liệu.

3.2 Tình hình hoạt động: Hiện tại, Công ty đang tập trung vào 3 lĩnh vực chính:

*** Lĩnh vực bất động sản**

Đầu tư kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, khu thương mại và văn phòng cho thuê; đầu tư xây dựng hạ tầng và khai thác quỹ đất tại các khu dân cư trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

*** 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 đầu tư tài chính, dịch vụ**

Thực hiện dịch vụ cho thuê mặt bằng, đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế, giám sát, đo đạc và môi giới bất động sản.

3.3 Địa bàn kinh doanh: Thành phố Đà Nẵng

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

4.1 Cơ cấu bộ máy quản lý:



4.2 Các công ty con, công ty liên kết

- Tình hình đầu tư vào các công ty có liên quan:

ĐVT: đồng

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỉ lệ năm giữ	Số vốn góp tại 31/12/2015
1	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	44.083.670.000	14,78 %	6.515.451.329
2	Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	60.000.000.000	19,33 %	11.598.000.000
3	Công ty CP Tia Sáng Mới	27.500.000.000	92,00%	25.300.000.000

Tóm tắt về hoạt động và tình hình tài chính của các công ty liên quan:

TT	Nội dung	Cty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng
1	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (lần đầu)	0400620833 Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp ngày 24/01/2011	0401402429 Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp ngày 11/1/2011	QĐ số 29/UBCK-GPHDKD ngày 18/12/06 của UBCK nhà nước
2	Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, đường bộ - XD công trình thủy lợi, thủy điện, HTKT đô thị, khu công nghiệp, công trình điện, cấp thoát nước, bưu chính viễn thông. - Khai thác chế biến khoáng sản - KD vận tải hàng - Sửa chữa phương tiện có động cơ - SX và KD vật liệu xây dựng - KD và dịch vụ Bất động sản 	<ul style="list-style-type: none"> - Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, Hạ tầng kỹ thuật. - Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, Hạ tầng kỹ thuật. - Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước). - Quản lý dự án. - Quản lý vận hành toà nhà, nhà chung cư. - Kinh doanh, tư vấn môi giới bất động sản. 	<ul style="list-style-type: none"> - Môi giới chứng khoán - Tư vấn đầu tư chứng khoán - Lưu ký chứng khoán
3	Vốn điều lệ	41.200.000.000 đ	27.500.000.000 đ	60.000.000.000 đ
4	DT 2015	121.052.305.026 đ	19.057.828.674 đ	9.684.333.849 đ
5	LNST 2015	8.833.638.999 đ	136.206.009 đ	4.145.557.324 đ

5. Định hướng phát triển:

5.1 Mục tiêu chủ yếu của công ty:

- Xây dựng công ty trở thành doanh nghiệp mạnh về đầu tư kinh doanh bất động sản. Tiếp tục khai thác thế mạnh trong lĩnh vực xây dựng, tham gia đấu thầu nhận thi công nhiều công trình trong cả nước.

- Hợp tác đầu tư với đối tác có tiềm lực tài chính để đầu tư các dự án.

- Trở thành nhà cung ứng chung cư chất lượng cao trên địa bàn Đà Nẵng

- Triển khai xây dựng DA khu phức hợp bao gồm căn hộ chung cư, văn phòng cho thuê và khối trung tâm thương mại để phục vụ cho nhu cầu đời sống ngày càng cao của cư dân thành phố.

5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Phát triển thương hiệu Nhà Đà Nẵng thành một công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản có uy tín trên địa bàn TP Đà Nẵng và các tỉnh Miền Trung.

- Công ty tiếp tục khai thác Căn hộ các Dự án Danang Plaza – Số 16 Trần Phú, Đà Nẵng; Lapaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh; The Monarchy Block A tại đường Trần Hưng Đạo; Khai thác đất nền tại KDC Monarchy, KDC Ocean View, KDC An Phát và KDC Green Lake.

- Triển khai dự án Monarchy Block B đường Trần Hưng Đạo vào Quý 2/2016.

- Liên kết với các Sàn bất động sản khác để phát triển dịch vụ kinh doanh của Sàn BDS NDN.

- Từ năm 2016 Công ty đã hợp tác với Công ty CP Hạ tầng nước Sài Gòn và Công ty Đầu tư Việt Thành Hà nội để tập trung đầu tư vào ngành sản xuất và cung cấp nước sạch tại khu vực miền Trung, Tây Nguyên với các dự án như: Dự án nhà máy nước Phú Ninh, Quảng Nam với công suất 300.000m³/ngđ; Dự án Nhà máy nước An Khê, Gia Lai với công suất 10.000m³/ngđ, Dự án Nhà máy nước Ngọc Hồi, KonTum với công suất 5.000m³/ngđ Dự án Nhà máy nước khu kinh tế Đông nam tỉnh Quảng Trị, công suất 300.000m³/ngđ...

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

* Rủi ro về kinh tế:

Nền kinh tế năm 2015 tăng trưởng GDP tăng tuy nhiên nhiều doanh nghiệp phải đóng cửa, phá sản, thách thức lớn nhất mà ngành BĐS phải đối mặt vẫn là lượng hàng tồn kho lớn và giảm giá nhiều.

* Rủi ro về tài chính:

Chính sách tín dụng thay đổi có thể làm ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của công ty. Mức lãi suất phổ biến mà các doanh nghiệp phải gánh chịu nay vẫn được đánh giá là khá cao.

* Rủi ro về pháp lý và hợp đồng:

Chính sách vĩ mô các luật, nghị định của chính phủ về lĩnh vực đất đai, bất động sản còn nhiều bất cập và thường xuyên thay đổi làm tăng sự quan ngại của các khách hàng muốn đầu tư BĐS.

* Rủi ro về thị trường:

Đối thủ cạnh tranh ngày càng nhiều trên thị trường Đà Nẵng về sản phẩm căn hộ trung – cao như: Sunland, Vingroup, Mường Thanh...

Phần II. Tình hình hoạt động trong năm 2015

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2015	Thực hiện 2015	% TH/KH
1	Tổng doanh thu:	Triệu đồng	353.000	248.676	70,5%
	- Xây lắp		60.000	15.006	
	- Kinh doanh BĐS		280.000	224.125	
	- Hoạt động tài chính		10.000	6.543	
	- Dịch vụ + Khác		3.000	3.002	
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	69.000	78.228	113,3%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	53.820	58.787	109,2%

2. Tình hình tài chính:

2.1 Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	479.857.118.571	499.711.719.050	4%
Doanh thu thuần	235.076.500.647	242.134.635.676	3%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	70.587.418.919	67.999.769.628	-3%
Lợi nhuận khác	-1.288.764.232	10.228.607.355	894%
Lợi nhuận trước thuế	69.298.717.687	78.228.376.983	13%
Lợi nhuận sau thuế	51.058.908.820	58.787.032.855	15%

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng/ giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,79	4,18	134%
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,63	2,74	335%
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn			
Hệ số = Nợ/Tổng Tài sản	0,52	0,19	-63%
Hệ số = Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,09	0,23	-79%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,57	1,30	128%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,49	0,48	-2%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	21,72%	24,28%	12%
Hệ số LNST/Vốn CHS	22,30%	14,49%	-35%
Hệ số LNST/Tổng TS	10,64%	11,76%	11%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	29,91%	28,08%	-6%

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 Nguyễn Quang Trung – Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 07/12/1960
- Số CMND: 200934618; Ngày cấp 23/05/2011; Nơi cấp: CA TP Đà Nẵng
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 120/2 Lý Thái Tổ, Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3561577
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, Kỹ sư Địa chất công trình, Cử nhân Tài chính kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1985 - 1992	Ban Xây dựng Nhà đất TP Đà Nẵng	KS Giám sát XD
1993 - 2001	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Kế toán trưởng, Đội trưởng
2001 - 2004	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Giám đốc
2004 - 3/2010	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Giám đốc
4/2010 - nay	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

- Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - * Chủ tịch HĐQT Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng;
 - * Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng
 - * Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới
 - * Thành viên HĐQT Công ty CP Procimex Việt Nam
- Số cổ phiếu đang nắm giữ: 2.400.000 cổ phần, trong đó:
 - * Số cổ phần sở hữu cá nhân: 2.400.000 cổ phần (Tính đến thời điểm 27/01/2016)
 - Số cổ phiếu do người có liên quan nắm giữ: 1.226.834 cổ phần
 - * Bà Mai Thị Thi (vợ ông Nguyễn Quang Trung): 1.226.834 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Ông Lương Thanh Viên – Phó Tổng giám đốc

- Ngày sinh: 18/04/1973
- Số CMND: 201115659; Ngày cấp 25/05/2010; Nơi cấp: CA Đà Nẵng
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: 182/5 Hoàng Diệu, Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3872213
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2000 - 2003	Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Cán bộ kỹ thuật
2003 - 2004		Phó phòng kế hoạch
2004 - 2005		Trưởng phòng tổng hợp
2005 - 2007		Phó phòng dự án
2007 - 3/2010		Trưởng phòng Kế hoạch
4/2010 – 06/12	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám đốc
16/06/2012 - nay		Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng.
 - + Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 93.668 cổ phần

- Số cổ phiếu do người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Ông Nguyễn Quang Vinh – Phó Tổng Giám đốc

- Ngày sinh: 07/10/1976
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Số CMTND: 201229264 ngày cấp 16/5/1991 tại CA Quảng Nam – Đà Nẵng
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Điện Thọ - Điện Bàn - Quảng Nam
- Chỗ ở hiện tại: Tổ 37 - Phường Hòa Thọ Đông - Quận Cẩm Lệ - TP Đà Nẵng
- Điện thoại cơ quan: 0511.3561577
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng dân dụng & công nghiệp.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1999-2001	Viện Quy hoạch đô thị nông thôn Tỉnh Quảng Nam	Cán bộ
2001-2004	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng kỹ thuật
2004-05/2011	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng kỹ thuật
06/2011- nay	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 0 CP
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Số cổ phần nắm giữ của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến công ty: Lương, thưởng và phụ cấp theo quy định của Công ty

Bà Mai Trương Tú Oanh – Kế toán trưởng

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 24/11/1971
- Số CMND: 201339691, ngày cấp: 20/4/2011, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng.
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú: 243/31 Trường Chinh – TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 05113.872213

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2002 - 2006	Xí nghiệp CT Giao thông và Xây dựng	Kế toán trưởng
2006 - 3/2010	Công ty Đầu tư phát triển Nhà ĐN	Phó trưởng P. Tài chính
3/2012 đến nay	Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà ĐN Công ty CP Xây lắp phát triển ĐN	Thành viên HĐQT Kiểm Kế toán trưởng Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Trưởng P.Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Xây lắp phát triển ĐN
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 52 cổ phần
- Số cổ phiếu do người có liên quan nắm giữ: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đến công ty: Lương, thưởng và phụ cấp theo quy định của Công ty

3.2 Những thay đổi trong Ban điều hành:

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Chức vụ tại công ty	Số CMND	Nội dung thay đổi
01	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	186124619	Ông Nguyễn Văn Hiếu thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc, chuyển công tác đến Công ty CP Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng theo Quyết định số 79/QĐ-NDN ngày 27/03/2015

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

- Cơ cấu lao động của công ty:

STT	Phân loại lao động theo trình độ	Số người	Tỷ trọng (%)
1	Cán bộ có trình độ trên đại học	1	2%
2	Cán bộ có trình độ Đại học	19	46%
3	Cán bộ có trình độ Cao đẳng, Trung cấp	15	37%
4	Cán bộ có trình độ Sơ cấp và Công nhân nghề	6	15%
	Tổng cộng	41	100%

- 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 CBCNV trong Công ty.

Công ty cũng cử cán bộ tham gia các khóa học ngắn hạn về Nâng cao năng lực Quản lý Cán bộ và Nâng cao kỹ năng Marketing, Môi giới, Bán hàng. Các buổi hội thảo phổ biến luật để phục vụ cho hoạt động SXKD của công ty; đồng thời tổ chức tham gia các khóa đào về an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ.

* Chính sách lương, thưởng, trợ cấp

Công ty đã xây dựng thang, bảng lương và các chế độ phụ cấp; các chế độ khuyến khích và đãi ngộ đối với những lao động có trình độ, tâm huyết và có đóng góp cho sự phát triển của công ty, đồng thời xử lý nghiêm theo quy định của pháp luật và quy chế của công ty đối với các lao động yếu kém, vô kỷ luật.

Bên cạnh đó, Công ty cũng duy trì chế độ phúc lợi, đảm bảo đời sống tinh thần và vật chất cho người lao động.

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

4.1 Tình hình thực hiện các dự án của Công ty:

a. Dự án Chung cư 17 tầng LaPaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng

Hình thức đầu tư: Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh

Thông số kỹ thuật của dự án:

- Diện tích khu đất: 828,9 m²
- Diện tích xây dựng: 596,0 m²
- Diện tích Cây xanh và CTCC: 232,9 m²
- Tổng diện tích sàn căn hộ: 8.333 m²
- Tổng diện tích sàn thương mại dịch vụ: 1.210 m²

Doanh thu dự án: 158,8 tỷ đồng

Nguồn vốn huy động: Vốn tự có, vốn vay và nguồn huy động.

Mô tả dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất mặt tiền số 38 đường Nguyễn Chí Thanh, thuộc phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Dự án gồm 16 tầng và 1 tầng hầm; trong đó 14 tầng căn hộ, diện tích trung bình 65m²/ căn hộ được thiết kế đảm bảo thông thoáng và ánh sáng trời cho từng phòng ...; 02 tầng thương mại dịch vụ có diện tích 1.210m² sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ.

Tiến độ của dự án: Tính đến 31/12/2015, mức tiêu thụ đạt 95% dự án.

b. Dự án Khu phức hợp Monarchy – Block A 18 tầng

Địa điểm : Phường An Hải Tây, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng

Hình thức đầu tư: Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh

Tổng vốn đầu tư: 120 tỷ đồng

Thông số kỹ thuật của dự án:

- Diện tích khu đất : 1.842 m²
- Mật độ xây dựng : 51%
- Diện tích xây dựng công trình : 933,3 m²
- Diện tích cây xanh + sân vườn : 908,7 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 9.740 m²
- Diện tích khai thác, gồm :
 - o Tầng 1 : shophouse
 - o Tầng 2-18 gồm 124 căn hộ chung cư bao gồm: các căn hộ bình thường có diện tích từ 50 – 70m²/căn hộ, các căn hộ Penhouse có diện tích khoảng 115m²/căn và hành lang sử dụng chung có tổng diện tích : 6.843,70 m²

Nguồn vốn huy động: Vốn tự có, vốn vay Ngân hàng thương mại và nguồn huy động.

Mô tả dự án: Khu đất có hướng chính nhìn ra sông Hàn đường Trần Hưng Đạo, nằm trong khu quy hoạch định hướng của thành phố, dự kiến là khu chung cư, trung tâm dịch vụ trong tương lai.

Tiến độ của dự án: Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện, dự kiến sẽ bàn giao nhà vào quý 2/2016.

c. Các dự án khác: Hiện tại Công ty tiếp tục khai thác phần quỹ đất còn lại của 03 dự án đang dở là KDC Monarchy, KDC Ocean View, KDC An Phát và KDC Green Lake.

4.2 Các công ty con, công ty liên kết: tham khảo tại Phần I mục 4 khoản 4.2

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (Cafe.vn)

5.1 Cổ phần: Tính đến ngày 31/12/2015:

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (1.000 đồng)
1	Đang lưu hành	32.330.544	323.305.440.
	- Chuyển nhượng tự do	31.944.545	319.445.450
	- Hạn chế chuyển nhượng	0	0
	- Công đoàn	385.999	3.859.990
2	Cổ phiếu quỹ	0	0
3	Tổng cộng	32.330.544	323.305.440

5.2 Cơ cấu cổ đông: Tính đến thời điểm 27/01/2016

Danh mục	Số cổ phiếu	Giá trị (1.000đồng)	Tỷ lệ (%)
Tổng vốn điều lệ:	42.136.994	421.369.940	100%
- Cổ đông sáng lập	0	0	0
- Cổ đông lớn	5.174.720	51.747.200	12,28%
- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	20.472.310	204.723.100	48,59%
- Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	16.489.964	164.899.640	39,13%
Trong đó:	42.136.994	421.369.940	100%
- Nhà đầu tư trong nước	38.559.388	385.593.880	91,51%
- Nhà đầu tư nước ngoài	3.577.606	35.776.060	8,49%

5.3 Cổ đông tiêu biểu: Tính đến thời điểm 27/01/2016

Stt	Tên Cổ đông	Quốc tịch	Số CP nắm giữ
1	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	Finland	2.774.720
2	EVLI EMERGING FRONTIER FUND	Finland	2.080.000
3	ACADIAN FRONTIER MARKETS EQUITY FUND	USA	2.069.100
4	SLG INTERNATIONAL OPPORTUNITIES, L.P.	USA	1.488.160
5	INTEREFFEKT INVESTMENT FUNDS N.V	Netherlands	1.360.000
6	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn	Việt Nam	1.286.208
7	AFC VF LIMITED	Cayman Isl	720.000
8	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bảo Long	Việt Nam	511.308
9	Công đoàn Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà DN	Việt Nam	385.999
10	Cty CP Đầu tư Phương Trang	Việt Nam	129.312

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

5.5 Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

5.6 Các chứng khoán khác: không phát sinh.

Phần III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc:

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

Kinh doanh Bất động sản:

Công ty đã có nhiều giải pháp để tăng doanh thu BĐS như: thoả thuận hợp tác với Ngân hàng để hỗ trợ khách hàng vay lãi suất thấp và thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay; tiến độ thanh toán được chia làm nhiều đợt. Đồng thời, Công ty đưa ra nhiều hình thức khuyến mãi giảm giá hấp dẫn để kích thích người tiêu dùng.

Hoạt động Xây lắp:

Hoạt động xây lắp gặp nhiều khó khăn do sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ cùng với những khó khăn về thị trường tiền tệ và tài chính, năm 2015 Công ty tập trung công tác thanh quyết toán các công trình đã hoàn thành nhằm thu hồi vốn.

Hoạt động dịch vụ và KD khác:

Doanh thu đạt 3.002 triệu đồng.

2. Tình hình tài chính 2015

a) Tình hình tài sản

- Tổng Tài sản:	499.711.719.050 đồng
Tài sản ngắn hạn:	353.305.462.581 đồng
Tài sản dài hạn:	146.406.256.469 đồng

b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nguồn vốn:	499.711.719.050 đồng
Nợ phải trả:	94.255.137.659 đồng
Vốn chủ sở hữu:	405.456.581.391 đồng

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Tìm kiếm các đối tác có tiềm năng hợp tác đầu tư thực hiện các dự án khu phức hợp của công ty, đồng thời tạo mối liên kết với các Sản Giao dịch BĐS để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của công ty.

- Triển khai Khu phức hợp The Monarchy Block B.
- La Paz Tower, Danang Plaza triển khai các đợt chào bán tiếp theo.
- Tiếp tục khai thác quỹ đất tại các Dự án Green Lake, An Phát và Ocean View.
- Liên danh đầu tư phát triển các dự án về cung cấp và sản xuất nước sạch.

4. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán: không có

Phần IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Công tác sản xuất kinh doanh:

HĐQT 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 2015, lợi nhuận sau thuế năm 2015 đạt 58.787 triệu đồng, cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	DVT	Kế hoạch 2015	Thực hiện	% TH/KH
1	Doanh thu	Triệu đồng	353.000	242.134	70,5%
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	69.000	78.228	113%
3	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	53.820	58.787	109%

2. Đánh giá của HĐQT về những hoạt động của BGD công ty:

Để phát huy những thế mạnh của công ty, khắc phục các mặt còn tồn tại, Ban điều hành công ty có những thay đổi, bổ sung nhân sự hợp lý theo yêu cầu của hoạt động SXKD, có các chính sách tiết kiệm chi phí, đưa ra các chính sách khuyến mãi, kích cầu đối với sản phẩm BDS của công ty. Ngoài ra, Ban điều hành công ty còn chỉ đạo các bộ phận phòng ban tham gia đóng góp sáng kiến nâng cao giá trị sử dụng cho tài sản của công ty. Các chính sách này đã góp phần không nhỏ vào kết quả của hoạt động SXKD của toàn công ty.

Bên cạnh những yêu cầu về công việc, Ban điều hành cũng tổ chức những buổi gặp mặt, giao lưu giữa các đơn vị trực thuộc với mục đích đoàn kết các đơn vị, thống nhất phấn đấu cho mục tiêu chung của toàn công ty.

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

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

- Triển khai thực hiện Hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9001-2008 để chuyên nghiệp hoá các hoạt động của Công ty và đáp ứng tốt nhất cho khách hàng, kịp thời khắc phục phòng ngừa các trở ngại vướng mắc trong quá trình hoạt động.

- Tổ chức các phiên họp thường kỳ ít nhất mỗi quý 1 lần để thảo luận, giám sát và có chỉ đạo kịp thời việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;

- Tích cực mở rộng quan hệ với các Công ty Tư vấn đầu tư uy tín để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng, chào bán toàn bộ dự án hoặc hợp tác phát triển. Quyết tâm bảo đảm tình hình tài chính công ty ổn định qua năm 2016.

- Hợp tác, liên kết với các Công ty và Sản bất động sản trong thành phố Đà Nẵng.

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

Phần V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu cá nhân	Phần đại diện sở hữu
	Hội đồng quản trị			
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.400.000	
2	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT	93.668	
3	Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	30.000	
4	Cao Thái Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	0	129.312
5	Triệu Việt Thành	Thành viên HĐQT	0	
	Ban Giám đốc			
1	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	93.668	
2	Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng giám đốc	0	
3	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	0	
	Kế toán trưởng			
1	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	52	

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

* Các cuộc họp của HĐQT:

Trong năm 2015, HĐQT đã tổ chức 15 cuộc họp để định hướng các hoạt động trong năm của công ty thực hiện theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2015 với nội dung như sau:

- Ban hành quy chế tài chính Công ty NDN và ủy quyền quyết định cho Tổng giám đốc Công ty.
- Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng
- Xác định số tiền tối thiểu thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu để thực hiện dự án khu phức hợp The Monarchy.
- Báo cáo kết quả kinh doanh quý 1/2015 và định hướng quý 2/2015, thôi nhiệm thành viên Ban Điều hành.
- Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu và trả cổ tức năm 2014, tạm ứng cổ tức 2015.
- Xử lý phân phối số lượng cổ phiếu không bán hết.
- Thay đổi điều lệ công ty, thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- Báo cáo kết quả kinh doanh 6 tháng đầu năm và lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2015.
- Chọn ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách họp Đại hội cổ đông bất thường.
- Đổi lại việc chọn ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách họp Đại hội cổ đông bất thường.
- Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán CP ra công chúng và xác định số tiền tối thiểu thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu để thực hiện dự án khu phức hợp The Monarchy

- Phương pháp xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không bán hết của đợt chào bán.
- Hạn chế chuyển nhượng đối với số cổ phần xử lý phân phối cho nhà đầu tư nếu trong đợt phát hành của cổ đông hiện hữu không mua hết.
- Ngày ĐKCC tạm ứng cổ tức 7% đợt 2 năm 2015 và thực hiện quyền mua cổ phiếu 10:6.
- Đầu tư 90 tỷ đồng thành lập Công ty CP Hạ tầng nước Đà Nẵng.

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

Trong năm 2015, HĐQT đã tập trung chỉ đạo và theo dõi các hoạt động tiêu biểu sau:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2015 của Công ty vào ngày 10/02/2015.
- Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, kết quả SXKD năm 2015 : Tổng doanh thu đạt 242,134 triệu đồng; Lợi nhuận sau thuế 58,787 triệu đồng, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ là 18,18 %.
- Cử cán bộ tham gia các khóa học ngắn hạn về Nâng cao năng lực Quản lý Cán bộ và Nâng cao kỹ năng Marketing, Môi giới, Bán hàng. Các buổi hội thảo phổ biến Luật để phục vụ cho hoạt động SXKD của công ty.

2. Ban Kiểm soát

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu cá nhân	Phần đại diện sở hữu
1	Đào Thị Phước	Trưởng Ban Kiểm soát	7.361	
2	Trần Việt Em	Thành viên BKS	114.184	
3	Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên BKS	0	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2015 vừa qua, Ban kiểm soát của công ty đã có những hoạt động như sau:

- Tham gia giám sát hoạt động của HĐQT, sự điều hành của Tổng giám đốc và bộ máy quản lý của công ty thực hiện nhiệm vụ kế hoạch đã được ĐHDCĐ thông qua.
- Trưởng Ban kiểm soát đại diện BKS tham gia vào các cuộc họp của HĐQT để nắm bắt tình hình điều hành chỉ đạo cũng như triển khai nghị quyết ĐHDCĐ của HĐQT.
- Phối hợp thẩm định BCTC hàng quý của công ty, xem xét các ảnh hưởng của công tác kế toán và thẩm tra tính trung thực của BCTC.
- Tham gia vào KH Kiểm soát nội bộ BCTC năm 2015 của công ty và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2015.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban điều hành và Ban kiểm soát

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

- BDH được hưởng lương theo chính sách và chế độ dành cho CBCNV của công ty.
- HĐQT và BKS được hưởng thù lao theo Nghị quyết của ĐHCD cụ thể như sau:

Chủ tịch HĐQT:	10.000.000 tháng/người
Phó Chủ tịch HĐQT:	7.000.000 tháng/người
Thành viên HĐQT:	5.000.000 tháng/người
Trưởng ban kiểm soát:	4.000.000 tháng/người
Thành viên BKS:	2.000.000 tháng/người

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

TT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số CP đầu kỳ		Số CP cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT	1.540.555	4,77%	2.400.000	7,42%	- Mua 500.000 CP từ 14/07/15 – 15/08/15 - Mua 359.455 CP từ 26/10/15 – 24/11/15
2	Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	0	0%	30.000	0,09%	Mua 30.000 CP từ 16/07/15 – 17/07/15

Phần VI. Báo cáo tài chính:

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán độc lập:

Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn Chuẩn Việt. Trụ sở văn phòng: 156-158 Phố Quang, Phường 9, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.(8) 3 999 00 91~97 Fax: 84.(8) 3 999 00 90

Email: info@vietvalues.com.vn

- Ý kiến kiểm toán độc lập:

Theo quan điểm của chúng tôi báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình của CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, 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.

- Các nhận xét đặc biệt: Không có

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính năm 2015 của công ty đã được Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt thực hiện kiểm toán theo quy định của các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý khác liên quan

(Đính kèm báo cáo tài chính 2015 đã kiểm toán).

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT-NDN.



Nguyễn Quang Trung