

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**  
**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:** 0236 3872213 – 0236 3561577
- **Fax:** 0236 3872213
- **Website:** [www.ndn.com.vn](http://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 2016

**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-TT 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: 39.636.994 (tính tại thời điểm 31/12/2016)
- + 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

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...

Dự án bất động sản: Chung cư DaNang Plaza số 06 Nguyễn Du; Chung cư LaPaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh; Khu phức hợp nghỉ dưỡng Monarchy block A và block B tại đường Trần Hưng Đạo; Xây dựng CSHT và Khai thác quỹ đất tại KDC Ocean View, KDC An Phát, KDC Green Lake...

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

#### **3.1 Ngành nghề kinh doanh:**

- Đầu tư phát triển các dự án bất động sản.
- 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

**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.

#### **\* Lĩnh vực thi công xây dựng**

Thi công các công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật khu dân cư.

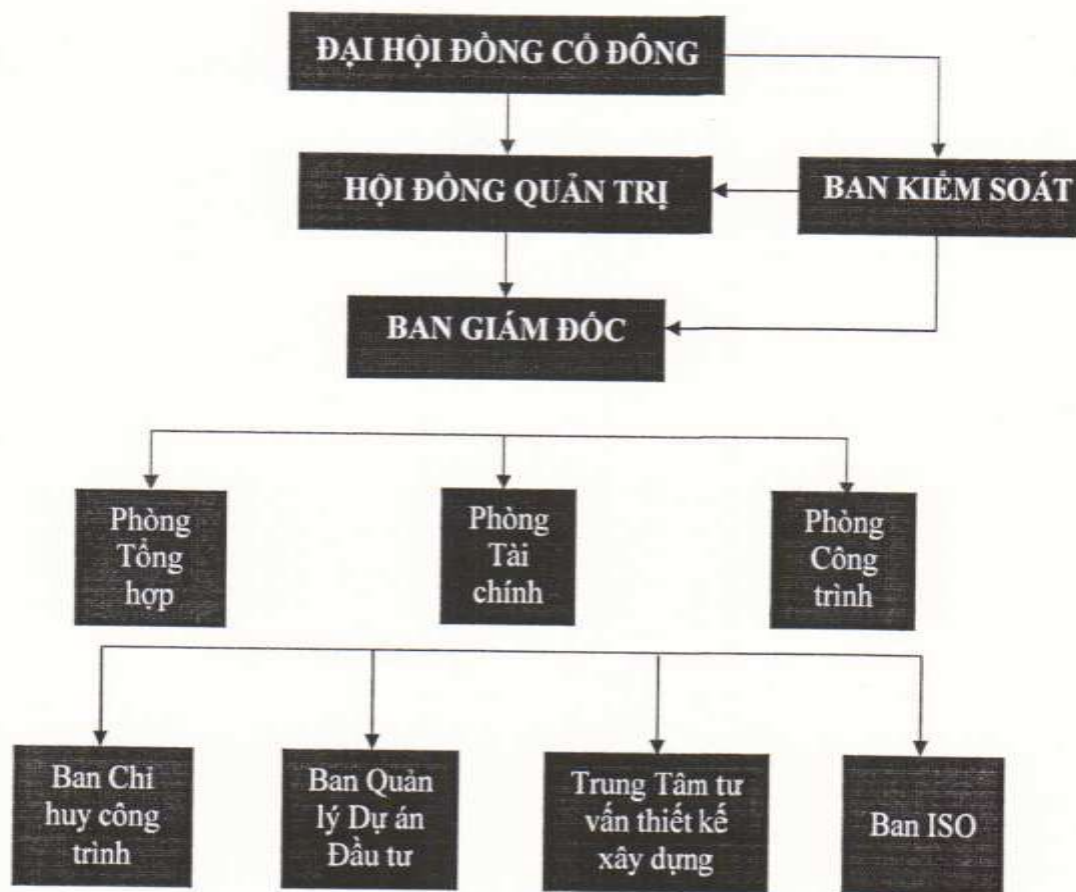
#### **\* Lĩnh vực đầu tư tài chính, dịch vụ**

Thực hiện dịch vụ cho thuê mặt bằng, đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế, giám sát 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 nắm giữ	Số vốn góp tại 31/12/2016
1	Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	48.597.930.000	14,40 %	6.515.451.329
2	Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	60.000.000.000	20,54 %	11.598.000.000
3	Công ty CP Tia Sáng Mới	27.500.000.000	92,00%	25.300.000.000
4	Công ty CP Hạ Tầng Nước Đà Nẵng	100.000.000.000	90,00%	90.000.000.000
5	Công ty CP cấp nước Đà Nẵng – Ngọc Hồi	15.000.000.000	10,00%	1.500.000.000

- 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	Công ty CP Hạ Tầng Nước Đà Nẵng	Công ty CP cấp nước Đà Nẵng – Ngọc Hồi
1	Giấy chứng nhận ĐKKD	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-GPHĐKD ngày 18/12/06 của UBCK nhà nước	0401736767	6101209288

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	Công ty CP Hạ Tầng Nước Đà Nẵng	Công ty CP cấp nước Đà Nẵng – Ngọc Hồi
2	Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, đường bộ</li> <li>- XD công trình thủy lợi, thủy điện, HTKT đô thị, khu công nghiệp, công trình điện, cấp thoát nước.</li> <li>- Sửa chữa phương tiện có động cơ</li> <li>- SX và KD vật liệu xây dựng</li> <li>- KD và dịch vụ Bất động sản</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Đầu tư xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, Hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, Hạ tầng kỹ thuật.</li> <li>- Giám sát thi công xây dựng.</li> <li>- Quản lý vận hành toà nhà, nhà chung cư.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Môi giới chứng khoán</li> <li>- Tư vấn đầu tư chứng khoán</li> <li>- Lưu ký chứng khoán</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khai thác, xử lý và cung cấp nước</li> <li>- Thoát nước và xử lý nước thải</li> <li>- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước</li> <li>- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</li> <li>- Đầu tư Nhà máy nước, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác</li> </ul>	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...
3	Vốn điều lệ	48.597.930.000	27.500.000.000	60.000.000.000	100.000.000.000	15.000.000.000
4	DT 2016	178.369.956.221	59.289.718.706	5.819.510.424	3.525.061.631	54.774.000
5	LNST 2016	9.009.081.140	1.538.723.301	-3.057.412.537	2.567.873.189	-48.288.609

## 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, khai thác các dự án.
- Triển khai xây dựng dự án 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.
- Trở thành nhà cung ứng chung cư chất lượng cao trên địa bàn TP Đà Nẵng

### 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.
- Tiếp tục khai thác các Dự án Khu phức hợp Monarchy Block A tại đường Trần Hưng Đạo;
- Triển khai dự án Khu phức hợp Monarchy Block B đường Trần Hưng Đạo ;
- Liên kết với Sàn bất động sản khác để phát triển dịch vụ kinh doanh.
- Đầu tư vào sản xuất và cung cấp nước sạch tại khu vực miền Trung, Tây Nguyên với các dự án như: Dự án Nhà máy nước An Khê, Gia Lai với công suất 9.500m<sup>3</sup>/ngđ; Dự án Nhà máy nước Ngọc Hồi, Kon Tum với công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngđ.

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

### \* Rủi ro về kinh tế:

Năm 2016 được đánh giá là 1 năm đầy thách thức với nền kinh tế Việt Nam liên quan đến nền kinh tế thế giới diễn biến phức tạp.

### \* Rủi ro về tài chính:

Chính sách tín dụng hiện nay thuận lợi cho các kế hoạch đầu tư của công ty.

### \* 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 thường xuyên thay đổi, bổ sung làm tăng sự quan ngại của các khách hàng muốn đầu tư.

### \* Rủi ro về thị trường:

Ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh trên thị trường Đà Nẵng về sản phẩm căn hộ cao cấp như: Sunland, Vingroup, Mường Thanh...

## Phần II. Tình hình hoạt động trong năm 2016

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

Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2016	Thực hiện 2016	% TH/KH
Tổng doanh thu:	Triệu đồng	305.000	299.676	98,3
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	67.000	62.271	93
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	53.600	44.168	82

### 2. Tình hình tài chính:

#### 2.1 Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	499.711.719.050	663.155.036.783	32,71
Doanh thu thuần	242.134.635.676	281.812.296.061	16,39
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	67.999.769.628	62.513.305.646	-8,07
Lợi nhuận khác	10.228.607.355	-242.459.673	-102,37
Lợi nhuận trước thuế	78.228.376.983	62.270.845.973	-20,40
Lợi nhuận sau thuế	58.787.032.855	44.167.757.790	-24,87

#### 2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/ giảm
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	4,19	3,86	-7,8
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,74	2,93	6,8
<b>2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn</b>			

Hệ số = Nợ/Tổng Tài sản	0,19	0,23	22,2
Hệ số = Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,23	0,30	28,8
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	1,30	1,38	6,0
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,48	0,42	-12,3
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Hệ số LNST/DTT	24,28	15,67	-35,4
Hệ số LNST/Vốn CHS	14,50	8,65	-40,3
Hệ số LNST/Tổng TS	11,76	6,66	-43,4
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	28,08	22,18	-21,0

### 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

- Giới tính: Nam
- 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
- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 120/2 Lý Thái Tổ, Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0236.3561577
- Trình độ văn hoá: 12/12
- 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
- Số cổ phiếu đang nắm giữ: 3.400.000 cổ phần, trong đó:
- \* Số cổ phần sở hữu cá nhân: 3.400.000 cổ phần (tính đến thời điểm 30/12/2016)
- 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 Nguyễn Văn Nam – Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/01/1962
- Số CMND: 200220143 Ngày cấp: 24/05/2012 tại CA Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú : 213 Thái Thị Bôi, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0236. 3872213
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ truyền thông
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2001-2004	Công ty Xây dựng và Phục vụ việc làm TNXP Đà Nẵng	Phó phòng XKLD-Trợ lý Giám Đốc
2004-2007	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó GD Xí nghiệp Công trình giao thông
2007-2010	Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Dự án
2010- 2015	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám Đốc
2016 - nay	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Tổng Giám Đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 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

**Ông Lương Thanh Viên – Phó Tổng giám đốc**

- Giới tính: Nam
- 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
- Quê quán: Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú: 182/5 Hoàng Diệu, Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0236.3872213
- Trình độ văn hoá: 12/12
- 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 Phú Đông Hà – Phó Tổng Giám đốc**

- Giới tính: Nam
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Số CMTND: 025739890 ngày cấp 06/09/2013 tại CA TP.Hồ Chí Minh



- Địa chỉ thường trú: 120B Huỳnh Văn Bánh, P12, Phú Nhuận, TP.Hồ Chí Minh
- Điện thoại cơ quan: 0236.3872213
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- 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: 02363.872213
- Trình độ văn hoá: 12/12
- 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	Thành viên HĐQT Kiểm Kế toán trưởng
	Công ty CP Xây lắp phát triển ĐN	Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng P.Tài chính Công ty CP 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
1	Nguyễn Quang Vinh	P. Tổng Giám Đốc	201229264	Ông Nguyễn Quang Vinh thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc theo Nghị quyết số 05/2016/NQ-HDQT ngày 31/05/2016

### 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:

STT	Phân loại lao động theo trình độ	Số người	Tỷ trọng (%)
1	Cán bộ có trình độ trên đại học	3	7%
2	Cán bộ có trình độ Đại học	15	35%
3	Cán bộ có trình độ Cao đẳng, Trung cấp	18	42%
4	Cán bộ có trình độ Sơ cấp và Công nhân nghề	7	16%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>43</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 CBCNV.

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 dự các khóa đào tạo 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:

##### 1. Dự án Khu phức hợp The 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 mức vốn đầu tư: 130 tỷ đồng

#### Thông số kỹ thuật của dự án:

- Diện tích khu đất : 1.842 m<sup>2</sup>
- Mật độ xây dựng : 51%
- Diện tích xây dựng công trình : 933,3 m<sup>2</sup>

- Diện tích cây xanh + sân vườn : 908,7 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng : 9.740 m<sup>2</sup>
- Diện tích khai thác, gồm :
  - o Tầng 1: Shophouse
  - o Tầng 2-18 gồm 141 căn hộ chung cư bao gồm: các căn hộ bình thường có diện tích từ 50-70m<sup>2</sup>/căn hộ, các căn hộ Penhouse có diện tích khoảng 115m<sup>2</sup>/căn và hành lang sử dụng chung có tổng diện tích: 6.843,70m<sup>2</sup>

**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.

**Tiến độ của dự án:** Dự án đã hoàn thành, tính đến 31/12/2016, mức tiêu thụ đạt 70% dự án

## 2. Các dự án khác:

Hiện tại Công ty đang đầu tư:

Dự án Nhà máy nước Ngọc Hồi với công suất 5.000m<sup>3</sup>/ngđ sẽ đưa vào khai thác cuối năm 2017

Dự án Khu phức hợp The Monarchy – Block B đang trong giai đoạn thi công phần móng.

**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

**5.1 Cổ phần:** Tính đến ngày 30/12/2016:

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị (1.000 đồng)
1	Đang lưu hành	39.636.994	396.369.940
	- Chuyển nhượng tự do	39.250.995	392.509.950
	- Hạn chế chuyển nhượng		
	- Công đoàn	385.999	3.859.990
2	Cổ phiếu quỹ	2.500.000	21.258.785
	<b>Tổng cộng</b>	<b>42.136.994</b>	

**5.2 Cơ cấu cổ đông:** Tính đến thời điểm 30/12/2016

Danh mục	Số cổ phiếu	Giá trị (1.000đồng)	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng vốn điều lệ:</b>	<b>42.136.994</b>	<b>421.369.940</b>	<b>100%</b>
- Cổ đông sáng lập	0	0	0
- Cổ đông lớn	9.361.820	93.618.200	22
- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	19.806.035	198.060.350	47
- Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	12.969.139	129.691.390	31
<b>Trong đó:</b>			
- Nhà đầu tư trong nước	31.639.228	316.392.280	75
- Nhà đầu tư nước ngoài	10.497.766	104.977.660	25

### 5.3 Cổ đông tiêu biểu: Tính đến thời điểm 30/12/2016

STT	Tên cổ đông	Quốc tịch	Số CP nắm giữ
1	PYN ELITE (NON-UCITS)	Finland	3.747.520
2	INTEREFFEKT INVESTMENT FUND N.V	Netherlands	1.710.000
3	AFC VF LIMITED	Cayman Isl	1.121.800
4	SLG INTERNATIONAL OPPORTUNITIES, L.P	USA	1.088.160
5	Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn	Việt Nam	1.286.208
6	CITIGROUP GLOBAL MARKETS LTD	United Kingdom	632.800
7	Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Bảo Long	Việt Nam	417.508
8	Công đoàn Cty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Việt Nam	385.999
9	Công ty CP Đầu tư Phương Trang	Việt Nam	129.312

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

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Công ty đã thực hiện mua cổ phiếu quỹ.

Số lượng cổ phiếu quỹ đã mua : 2.500.000 CP

Thời điểm giao dịch: từ 15/12/2016 đến 30/12/2016

Giá giao dịch bình quân: 8.490 đồng/ cổ phiếu

5.5 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 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:

Trong năm 2016, doanh thu hoạt động xây lắp đạt: 63.199.589.984 tỷ đồng. Năm 2016 Công ty chỉ thực hiện tiếp những công trình dở dang và 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 5.758.688.197 tỷ đồng

#### 2. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài sản

- Tổng Tài sản:	663.155.036.783
Tài sản ngắn hạn:	562.498.020.103
Tài sản dài hạn:	100.657.016.680

##### b) Tình hình nợ phải trả

- Tổng nguồn vốn:	663.155.036.783
Nợ phải trả:	152.837.603.981

**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 Sàn Giao dịch BĐS để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của công ty.
- Triển khai thi công phần thô của khu phức hợp The Monarchy Block B
- Chung cư La Paz Tower, Danang Plaza, The Monarchy Block A 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 2016 cụ thể như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2016	Thực hiện 2016	% TH/KH
Doanh thu	Triệu đồng	305.000	299.676	98,3
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	67.000	62.271	93
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	53.600	44.168	82

**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 BĐS 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 phần đầu 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 2017.

- Hợp tác, liên kết với các Công ty và Sàn 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:**

**1. 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
	<b>Hội đồng quản trị</b>			
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.400.000	
2	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	93.668	
3	Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	48.000	
4	Cao Thái Hùng	Thành viên HĐQT	0	129.312
5	Mai Thị Thi	Thành viên HĐQT	1.226.834	
	<b>Ban Giám đốc</b>			
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	3.400.000	
2	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	93.668	
3	Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng giám đốc	0	
4	Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng giám đốc	0	
	<b>Kế toán trưởng</b>			
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 2016, HĐQT đã tổ chức 11 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 2016 với nội dung như sau:

- Xử lý phân phối số lượng cổ phiếu không bán hết.
- Thay đổi điều lệ, niêm yết bổ sung và thay đổi giấy phép ĐKKD
- Thông qua Báo cáo tài chính quý I/2016 và chốt ngày Đăng ký cuối cùng của cổ đông hiện hữu để thực hiện quyền tham dự đại hội cổ đông thường niên năm 2016
- Góp vốn thành lập Công ty CP nước Sài Gòn – An Khê
- Góp vốn thành lập Công ty CP cấp nước Đà Nẵng Ngọc Hồi và thôi nhiệm Phó Tổng Giám Đốc
- Lựa chọn đơn vị Kiểm toán năm 2016
- Thống nhất bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Nam giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Kinh doanh
- Thống nhất bổ nhiệm ông Nguyễn Phú Đông Hà giữ chức vụ Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Kế hoạch Đầu tư
- Thông qua phương án mua cổ phiếu quỹ năm 2016 (3)

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

Trong năm 2016, 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 2016 của Công ty vào ngày 04/06/2016.

- Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty
- 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	Tổng Thị Hà Phương	Thành viên BKS	0	

### b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2016 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 ĐHCĐ 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 ĐHCĐ 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 2016 của công ty và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2016.

## 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 ĐHCĐ 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	2.400.000	7.42%	3.400.000	8.07%	Mua 1.000.000 CP từ 28/03/16 – 11/04/16

## 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 2016, 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 2016 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 2016 đã kiểm toán).

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT-NDN.

TỔNG GIÁM ĐỐC,  
  
Nguyễn Quang Trung

C. P. \* G. N. V. \*