

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2018
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 Cổ phần 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, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng
- **Điện thoại:** 0236 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 07 tháng 08 năm 2018 (thay đổi lần thứ 8).

Năm báo cáo: năm 2018

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: 44.432.398 (tính tại thời điểm 31/12/2018)
- + Quá trình phát triển:

Qua hơn 25 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: 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.

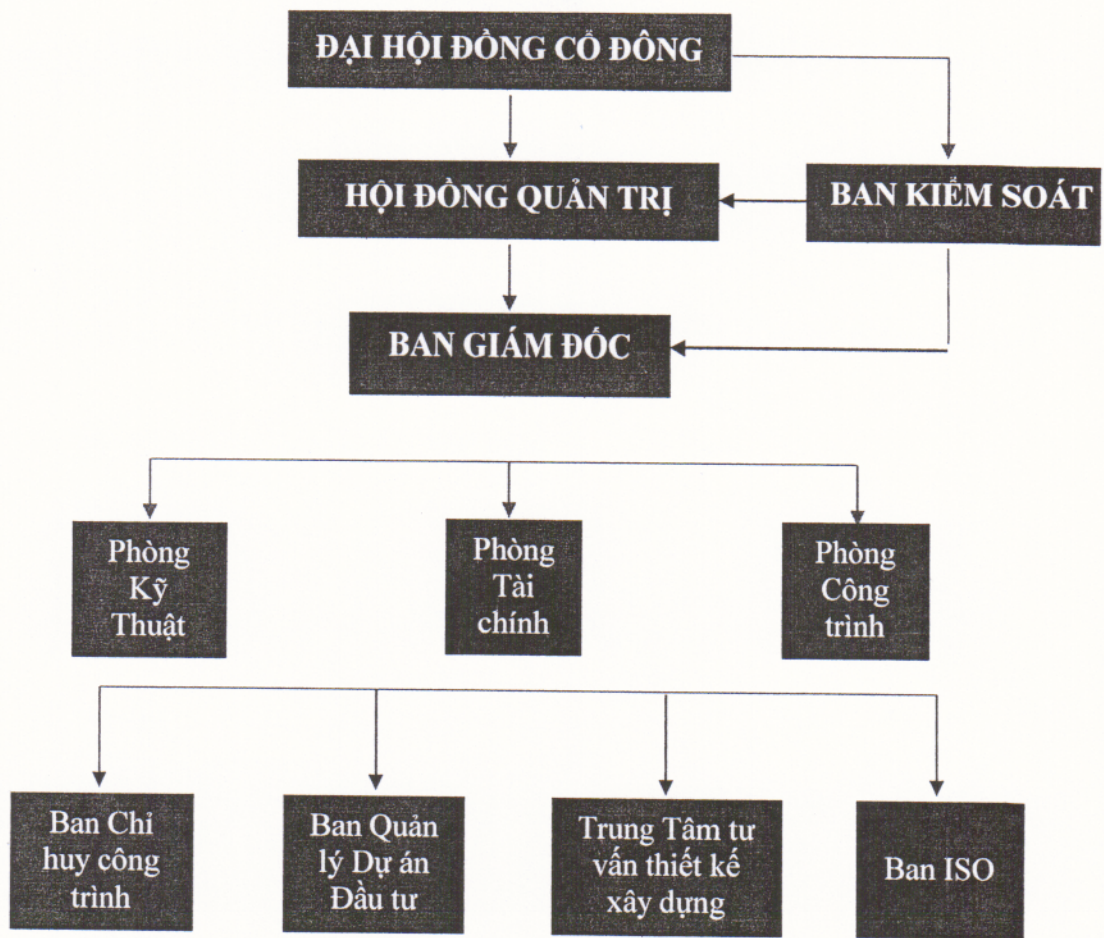
* Lĩnh vực đầu tư tài chính, dịch vụ

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. 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:

TT	Nội dung	Cty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Công ty CP Công Nghệ Nước và Môi trường NDN	Công ty CP cấp nước Đà Nẵng – Ngọc Hồi
1	Địa chỉ	31 Núi Thành, P. Hòa Thuận Đông, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng	102 Nguyễn Thị Minh Khai, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng	38 Nguyễn Chí Thanh, P. Thạch Thang, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng	323 Nguyễn Sinh Sắc, Thị trấn Plei Kần, H. Ngọc Hồi, T. Kon Tum
2	Lĩnh vực sản xuất 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. - 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"> - Môi giới chứng khoán - Tư vấn đầu tư chứng khoán - Lưu ký chứng khoán 	<ul style="list-style-type: none"> - Khai thác, xử lý và cung cấp nước - Thoát nước và xử lý nước thải - Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước - Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan - Đầu tư Nhà máy nước, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác 	Khai thác, xử lý và cung cấp nước, xây lắp các công trình hạ tầng nước,...
3	Số vốn góp tại ngày 31/12/2018	8.855.000.000	6.000.000.000	90.000.000.000	1.500.000.000
4	Tỷ lệ sở hữu	14,55%	10,00%	90,00%	10,00%
5	DT 2018	285.351.548.381	41.144.826.538	18.395.206.568	6.629.324.573
6	LNST 2018	15.733.057.059	24.472.263.259	5.025.973.832	(1.029.985.912)

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 các 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 Dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng cao cấp Monarchy Block B;
- Tập trung mọi nguồn lực xây dựng Dự án Monarchy Block B để kịp tiến độ giao nhà cho khách hàng;
- Đầu tư Dự án Paracel tại đường Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng với tổng mức đầu tư: 450 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính hiệu quả

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

Trong lĩnh vực xây lắp: Thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc giải ngân vốn chậm ảnh hưởng đến việc thu hồi vốn của công ty.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh trên thị trường Đà Nẵng về sản phẩm căn hộ cao cấp như: Sunland, Vingroup ...

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 khác: Rủi ro bất khả kháng như thiên tai, bão lụt, hỏa hạn.. có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng của Công ty như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại.

Công tác thị trường tìm kiếm việc làm gặp nhiều khó khăn do tính cạnh tranh gay gắt.

Phần II. Tình hình hoạt động trong năm 2018

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% TH/KH
Tổng doanh thu:	280.000	283.739	101%
Lợi nhuận trước thuế	105.000	107.963	103%
Lợi nhuận sau thuế	84.000	88.594	105%

2. Tình hình tài chính:

2.1 Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng, giảm
Tổng giá trị tài sản	775.451.248.779	1.701.144.063.963	119,37%
Doanh thu thuần	228.189.192.812	171.375.094.052	-24,90%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	98.283.838.186	109.931.106.971	11,85%
Lợi nhuận khác	648.170.911	(1.968.137.049)	-403,64%
Lợi nhuận trước thuế	98.932.009.097	107.962.969.922	9,13%
Lợi nhuận sau thuế	88.663.891.996	88.593.762.558	-0,08%

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/ giảm
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,65	1,33	-63,49%
Hệ số thanh toán nhanh = (TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,70	0,97	-64,14%
2. Chỉ tiêu cơ cấu vốn			
Hệ số = Nợ/Tổng Tài sản	0,28	0,66	139,16%
Hệ số = Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,38	1,97	413,80%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0,99	0,32	-68,31%
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,29	0,10	-65,77%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	0,39	0,52	33,05%
Hệ số LNST/Vốn CHS	0,16	0,15	-2,15%
Hệ số LNST/Tổng TS	0,11	0,05	-54,45%
Hệ số LN từ hoạt động kinh doanh/DTT	0,43	0,64	48,93%

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 : Th. sỹ Kinh tế, KS 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
1992 - 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 TGĐ

- 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;

+ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng

+ Chủ tịch HĐQT Công ty CP Công nghệ Nước và Môi trường NDN

- Số cổ phiếu đang nắm giữ: 3.400.000 cổ phần, trong đó:

+ Số cổ phần sở hữu cá nhân: 3.910.000 cổ phần (Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018)

+ Số cổ phiếu do người có liên quan nắm giữ: 805.000 cổ phần

Bà Mai Thị Thi (vợ ông Nguyễn Quang Trung): 805.000 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**

- 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 TGĐ

- 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 Công nghệ Nước và Môi trường NDN.

- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 107.718 cổ phần (Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018)

- 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

*** Bà Lê Thị Thúy Vân – Kế toán trưởng**

- Giới tính : Nữ

- Ngày sinh : 31/03/1986

- Số CMND : 201778086, ngày cấp: 09/07/2015, nơi cấp: CA TP Đà Nẵng.

- Nơi sinh : Điện Hòa, Điện Bàn, Quảng Nam

- Quốc tịch : Việt Nam

- Dân tộc : Kinh

- Quê quán : Điện Hòa, Điện Bàn, Quảng Nam

- Địa chỉ thường trú : 94/5 Mai Lão Bạng, Thuận Phước, Hải Châu, Đà Nẵng

- Số điện thoại liên lạc : 0986979639

- 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
2010-2011	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Nhân viên
2011-2016	Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới	Nhân viên
2016-2017	Công ty CP Chứng khoán Đà Nẵng	Nhân viên

2017-T8/2018	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Nhân viên
T9/2018-T10/2018	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng phòng Tài chính
T10/2018 - nay	Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Kế toán trưởng

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng 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 Đà Nẵng

- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 12.300 cổ phần (Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018)

- 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:

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Miễn nhiệm	Bỏ nhiệm
1	Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng giám đốc	15/06/2018	
2	Nguyễn Phú Đông Hà	Phó Tổng giám đốc	31/07/2018	
3	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	20/10/2018	
4	Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng		22/10/2018

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	33%
3	Cán bộ có trình độ Cao đẳng, Trung cấp	18	40%
4	Cán bộ có trình độ Sơ cấp và Công nhân nghề	9	20%
	Tổng cộng	45	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.

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 tăng lương 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 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 m²
- Mật độ xây dựng : 51%
- Diện tích xây dựng công trình : 933,3 m²
- Diện tích cây xanh + sân vườn : 1.250 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 9.740 m²
- Diện tích khai thác, gồm :
 - o Tầng 1: 9 Shophouse
 - o Tầng 2-18 gồm 141 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: 6.843,70m²

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 31/12/2018, mức tiêu thụ đạt 100% dự án

2. Dự án Khu phức hợp Monarchy – Block B 34 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: 1.038 tỷ đồng (chưa bao gồm VAT)

Thông số kỹ thuật của dự án:

- Diện tích khu đất : 8.967 m²
- Mật độ xây dựng : 35,3%
- Diện tích xây dựng công trình : 3.142 m²
- Diện tích cây xanh + sân vườn : 3.993 m²
- Diện tích sàn xây dựng : 90.559 m²
- Diện tích khai thác, gồm :

- Tầng 1: 19 Shophouse
- Tầng 2-34 gồm 781 căn hộ chung cư bao gồm: các căn hộ bình thường có diện tích khoảng 70m²/căn hộ, các căn hộ Penhouse có diện tích khoảng 80m²/căn

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 phần thô 34 tầng vào Quý 4/2018. Đã mở bán 3 đợt mức tiêu thụ đạt 90%. Chuẩn bị bàn giao căn hộ và hạch toán doanh thu từ Quý 4/2019 và Quý 1/2020.

3. Các dự án khác:

- Hiện tại Công ty đang đầu tư: Dự án Nhà máy nước Ngọc Hồi với công suất 5.000m³/ngđ. Được đưa vào vận hành khai thác từ Quý 2/2018, bước đầu đạt được 2.000m³/mgđ.

- Đầu tư Dự án Parcel 22 tầng tại đường Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng với tổng mức đầu tư: 450 tỷ đồng. Dự kiến khởi công xây dựng từ Quý 4/2019.

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: Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018:

STT	Loại cổ phần	Số lượng	Giá trị theo mệnh giá
1	Đang lưu hành	44.432.398	444.323.980.000
	Chuyển nhượng tự do	44.162.390	441.623.900.000
	Hạn chế chuyển nhượng		
	Công đoàn	270.008	2.700.080.000
2	Cổ phiếu quỹ	3.500.000	35.000.000.000
	Tổng cộng	47.932.398	479.323.980.000

5.2 Cơ cấu cổ đông: Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018

STT	Danh mục	Số cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ (%)
1	Tổng vốn điều lệ:	47.932.398	479.323.980.000	100,00%
a	- Cổ đông sáng lập	0	0	0
b	- Cổ đông lớn	3.910.000	39.100.000.000	8,16%
c	- Cổ đông nắm giữ từ 1% đến dưới 5% CP có quyền biểu quyết	31.839.859	318.398.590.000	66,43%
d	- Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	8.682.539	86.825.390.000	18,11%
e	- Cổ phiếu quỹ	3.500.000	35.000.000.000	7,30%
	Trong đó:			
a	- Nhà đầu tư trong nước	42.639.402	426.394.020.000	88,96%
b	- Nhà đầu tư nước ngoài	5.292.996	52.929.960.000	11,04%

5.3 Cổ đông tiêu biểu: Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018

STT	Tên cổ đông	Quốc tịch	Số CP nắm giữ
1	ACADIAN FRONTIER MARKETS EQUITY FUND	USA	1.481.660
2	AFC VF LIMITED	Cayman Islands	1.096.800
3	TCM INVESTMENT FUNDS LUXEMBOURG – TCM GLOBAL FRONTIER HIGH DIVIDEND EQUITY	Luxembourg	862.500
4	MORGAN STANLEY AND CO.INTERNATIONAL PLC	United Kingdom	578.531
5	PETER ERIC DENNIS	Australia	439.000
6	TCM INVESTMENT FUNDS LUXEMBOURG – TCM VIETNAM HIGH DIVIDEND EQUITY	Luxembourg	368.000
7	Công đoàn Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Viet Nam	270.008
8	SLG INTERNATIONAL OPPORTUNITIES, L.P.	USA	163.224
9	Cty CP Đầu tư Phương Trang	Viet Nam	148.708
10	PENSION RESERVES INVESTMENT TRUST FUND	USA	103.770

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

5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ: Trong năm 2018 Công ty đã thực hiện giao dịch mua 1.000.000 CP.

- Số lượng CP quỹ nắm giữ trước khi thực hiện giao dịch: 2.500.000 CP
- Số lượng CP đã mua: 1.000.000CP
- Số lượng CP quỹ nắm giữ sau khi thực hiện giao dịch: 3.500.000 CP
- Thời gian thực hiện giao dịch: từ ngày 17/04/2018 đến ngày 14/05/2018

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 tiền 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 2018, doanh thu hoạt động xây lắp đạt: 64 tỷ đồng. Năm 2018 Công ty đang 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 8,8 tỷ đồng

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

- Tổng Tài sản	: 1.701.144.063.963
Tài sản ngắn hạn	: 1.470.387.464.861
Tài sản dài hạn	: 230.756.599.102

b. Tình hình nguồn vốn

- Tổng nguồn vốn	: 1.701.144.063.963
Nợ phải trả	: 1.129.055.298.527
Vốn chủ sở hữu	: 572.088.765.436

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Tiếp tục khai thác các Dự án: Khu phức hợp nghỉ dưỡng cao cấp Monarchy Block B.
- Tìm kiếm các đối tác có tiềm năng mở rộng hợp tác đầu tư dự án mới, đồng thời tạo mối liên kết với các Sàn Giao dịch BĐS để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của công ty.
- Tập trung mọi nguồn lực xây dựng Dự án Monarchy Block B kịp tiến độ.
- Đầu tư Dự án Paracel tại đường Phan Đăng Lưu, TP Đà Nẵng với tổng mức đầu tư: 450 tỷ đồng.
- Liên danh đầu tư phát triển các dự án về cung cấp và sản xuất nước sạch.
- Đầu tư tài chính hiệu quả.

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:**

HDQT 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 2018 và đạt được kết quả như sau:

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2018	Thực hiện 2018	% TH/KH
Tổng doanh thu:	280.000	283.739	101%
Lợi nhuận trước thuế	105.000	107.963	103%
Lợi nhuận sau thuế	84.000	88.594	105%

2. Đánh giá của HDQT 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 phân 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 9001-2015 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 nhằm hợp tác phát triển dự án mới.

- Hợp tác, liên kết với các Công ty liên minh các Sản phẩm bất động sản tại thành phố Hà Nội và Hồ Chí Minh để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới BĐS.

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

Phần V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị, Ban điều hành: (Theo Danh sách chốt ngày 12/11/2018)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu	Số CP đại diện
Hội đồng quản trị				
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT	3.910.000	
2	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT	107.718	
3	Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	55.200	
4	Cao Thái Hùng	Thành viên HĐQT		148.708
5	Mai Thị Thi	Thành viên HĐQT	805.000	
Ban Giám đốc				
1	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	3.910.000	
2	Lương Thanh Viên	Phó TGD	107.718	
Kế toán trưởng				
1	Lê Thị Thúy Vân	Kế toán trưởng	12.300	

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

*** Các cuộc họp của HĐQT:**

Trong năm 2018, HĐQT đã tổ chức 13 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 2018 với nội dung như sau:

- Dự kiến Lợi nhuận sau thuế đạt 220% so với kế hoạch năm 2017
- Tỷ lệ chia cổ tức năm 2017 là 15% và mua Cổ phiếu quỹ năm 2018
- Thống nhất phương án mua lại cổ phiếu năm 2018
- Thực hiện Phương án phát hành chia cổ tức bằng cổ phiếu
- Thông qua phương án trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2017
- Miễn nhiệm Chức danh Phó Tổng Giám đốc của Ông Nguyễn Văn Nam
- Lựa chọn đơn vị Kiểm toán năm 2018; Thay đổi Điều lệ Công ty, thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung, thay đổi lưu ký bổ sung và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Thông qua KQKD 6 tháng đầu năm 2018

- Chấp thuận cho Công đoàn Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được phép giải tỏa 270.000 cổ phiếu
- LNST Quý 3 tăng 30%, đạt 97% KH năm và tạm ứng cổ tức tiền mặt 10%
- Tạm ứng cổ tức cổ tức tiền mặt 10%
- Miễn nhiệm và bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty
- Thay đổi ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận tạm ứng cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt

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

Trong năm 2018, 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 2018 của Công ty vào ngày 24/03/2018.
- 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	8.465	
2	Trần Viết Em	TV Ban Kiểm soát	131.311	
3	Nguyễn Thị Kiều Giang	TV Ban Kiểm soát	0	

b. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Trong năm 2018 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 2018 của công ty và đưa ra các kiến nghị giúp Công ty hoàn thiện công tác chuẩn bị kiểm toán BCTC năm 2018.

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

Thư ký HĐQT: 1.500.000 tháng/người

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	0	0,00%	100.000	0,25%	Mua 100.000 cổ phiếu từ ngày 22/03/2018 đến ngày 04/04/2018
2	Mai Thị Thi	Thành viên HĐQT	1.226.834	3,1%	700.000	1,77%	Bán 526.834 cổ phiếu từ ngày 11/4/2018 đến ngày 18/04/2018
3	Công đoàn Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Đơn vị trực thuộc	443.898	1%	270.008	0,61%	Bán 173.890 cổ phiếu từ ngày 12/10/2018 đến ngày 18/10/2018

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: 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84.(8) 3 999 00 91-97 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 2018, 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 2018 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.

Nơi gửi:

- Như trên;
- Lưu VT-NDN.



TỔNG GIÁM ĐỐC,

Nguyễn Quang Trung