



ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0400101323 do Sở KH&ĐT thành phố Đà Nẵng

cấp ngày 30 tháng 12 năm 2014 (thay đổi lần 5)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 11/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 31 tháng 03 năm 2015)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2015 TẠI:

1- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG (NDN)

Trụ sở chính : 186 Trần Phú, Thành phố Đà Nẵng
Điện thoại : 0511 3561577 Fax: 0511 3872213
Website : www.ndn.com.vn

2- CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÀ NẴNG (DNSC)

Địa chỉ : 102 Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Đà Nẵng
Điện thoại : 0511 3888456 Fax: 0511 3888459
Website : www.dnsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Ông Lương Thanh Viên
Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
Điện thoại : 0511 35624 05
Địa chỉ : 186 Trần Phú, Thành phố Đà Nẵng Fax: 0511 3872213



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0400101323 do Sở KH&ĐT thành phố Đà Nẵng
cấp ngày 30 tháng 12 năm 2014 (thay đổi lần 5))



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

Tên Cổ phiếu	CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (1:1)	16.165.272 cổ phần
Giá bán	10.000 đồng/cổ phần
Tổng giá trị chào bán	161.652.720.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2013 và năm 2014 (Công ty mẹ và hợp nhất) được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM

TẠI ĐÀ NẴNG (AISC)

Địa chỉ : 36 Hà Huy Tập – TP. Đà Nẵng

Điện thoại : 05113 715619 Fax: 05113 715620

Website : www.aisc.com.vn



TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÀ NẴNG (DNSC)

Địa chỉ : 102 Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại : 0511. 3888456 Fax: 0511. 3888459

Website : www.dnsc.com.vn





MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
Rủi ro về kinh tế	5
Rủi ro về luật pháp.....	8
Rủi ro đặc thù.....	8
Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	9
Rủi ro pha loãng.....	9
Rủi ro khác.....	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	11
1. Tổ chức phát hành: CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG	11
2. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÀ NẴNG.....	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV. TÌNH HÌNH & ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
2. Một số thông tin cơ bản về Công ty	15
3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	17
4. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 22/01/2015, Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ.	25
5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành (tại thời điểm 31/12/2014).	26
5.1. Công ty mẹ của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	26
5.2. Công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	26
5.3. Công ty mà CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đang nắm quyền kiểm soát.....	27
5.4. Công ty liên kết của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	27
6. Quá trình tăng vốn điều lệ của công ty.....	28
7. Hoạt động kinh doanh	28
7.1 Các nhóm sản phẩm và dịch vụ của công ty.....	28
7.2 Một số công trình do Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng đang thực hiện.....	29
7.2.1. Dự án Chung cư 18 tầng LaPaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng	29
7.2.2. Dự án Khu chung cư Đà Nẵng Plaza Số 16 Trần Phú, Đà Nẵng	30
7.2.3. Dự án Khu phức hợp The Monarchy – Đơn Nguyên 1A.....	30
7.2.4 Dự án Khu dân cư Green Lake	32
8. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2013, 2014	34
9. Nguyên vật liệu	36
9.1 Nguồn nguyên vật liệu	36
9.2. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu.....	36
9.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận	36
10. Cơ cấu chi phí.....	37
11. Trình độ công nghệ	38
11.1. Năng lực máy móc, thiết bị	38
11.2. Công nghệ thi công.....	38
12. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm	38
13. Hoạt động Marketing	39
14. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	39
15. Các hợp đồng lớn đang và đã được thực hiện	40



16.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	40
17.	Vị thế của tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp trong cùng ngành và triển vọng của ngành.....	42
17.1	Triển vọng phát triển của ngành.....	42
17.2	Vị thế của Công ty trong ngành.....	42
17.3.	Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.....	43
18.	Chính sách đối với người lao động.....	43
18.1.	Cơ cấu lao động của công ty.....	43
18.2.	Các chính sách dành cho CBCNV.....	44
19.	Tình hình hoạt động tài chính.....	45
19.1.	Các chỉ tiêu cơ bản.....	45
19.2.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	50
20.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	51
21.	Sơ yếu lý lịch HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng.....	51
22.	Tài sản.....	61
23.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2015.....	62
24.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.....	63
25.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Doanh nghiệp.....	63
26.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	63
V.	THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	64
	Loại cổ phiếu.....	64
	Mệnh giá.....	64
	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:.....	64
	Giá chào bán dự kiến.....	64
	Phương pháp tính giá.....	64
	Phương thức phân phối.....	64
	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	64
	Đăng ký mua cổ phiếu.....	64
	Phương thức thực hiện quyền.....	66
	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	66
	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	66
	Các loại thuế có liên quan.....	66
	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	66
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	67
	Mục đích chào bán.....	67
	Phương án khả thi.....	67
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	67
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN.....	68
IX.	PHỤ LỤC.....	69



Biểu đồ:

Biểu đồ 1: Tỷ lệ GDP Việt Nam qua các năm	6
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm.....	7
Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty	34
Biểu đồ 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.....	35
Biểu đồ 5: Cơ cấu chi phí của công ty.....	37
Biểu đồ 6: Mức lương bình quân qua các năm.....	46

Sơ đồ:

Sơ đồ 1: Sơ đồ Tổ chức	17
Sơ đồ 2: Mô hình quy trình kiểm tra chất lượng ISO 9001:2008.....	38

Bảng:

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 22/01/2015.....	25
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần.....	25
Bảng 3: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	28
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty:	34
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.....	35
Bảng 6: Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho NDN	36
Bảng 7: Cơ cấu chi phí của Công ty:.....	37
Bảng 8: Danh mục xe, máy thiết bị tiêu biểu của Nhà Đà Nẵng.....	38
Bảng 9: Danh mục các hợp đồng lớn của NDN đã triển khai	40
Bảng 10: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.....	40
Bảng 11: Cơ cấu lao động của công ty tại thời điểm 31/12/2014	43
Bảng 12: Tình hình dư nợ các Quỹ của Công ty	47
Bảng 13: Chi tiết các khoản vay của công ty tại thời điểm 31/12/2013.....	47
Bảng 14: Chi tiết các khoản vay của công ty tại thời điểm 31/12/2014.....	47
Bảng 15: Số dư các khoản phải thu của công ty.....	48
Bảng 16: Số dư các khoản phải trả của công ty	48
Bảng 17: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	50
Bảng 18: Danh sách HĐQT, BGD, BKS, KTT.....	51
Bảng 19: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2013.....	61
Bảng 20: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2014.....	61
Bảng 21: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2015	62

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các Nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần này để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc tham gia đầu tư của mình đối với cổ phiếu niêm yết của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN).

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển và rủi ro của nền kinh tế thông thường được đánh giá thông qua các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Khi nền kinh tế đang trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát chặt chẽ, sức cầu tăng mạnh tạo động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn suy thoái, các yếu tố bất lợi xảy ra như lãi suất và lạm phát tăng cao, tỷ giá hối đoái có nhiều biến động, tăng trưởng GDP chậm lại, nhu cầu tiêu dùng có xu hướng giảm mạnh sẽ tạo lực cản đến sự phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam

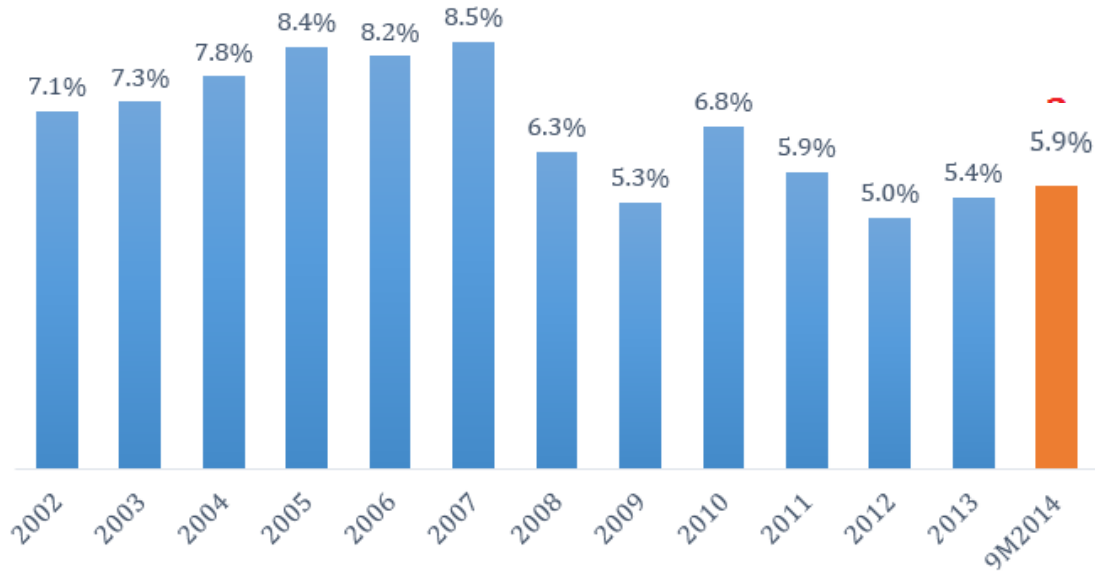
Trong giai đoạn 2002-2011, Việt Nam luôn được đánh giá là nền kinh tế mới nổi đầy triển vọng của Châu Á với tốc độ tăng trưởng GDP trung bình hàng năm cao đạt khoảng 7,2%. Tuy nhiên, không tránh khỏi tác động chung của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu bắt nguồn từ Mỹ năm 2008-2009, tốc độ tăng trưởng nền kinh tế của Việt Nam ghi nhận xu hướng giảm dần.

Năm 2010 cùng với việc áp dụng các biện pháp cải thiện và tái cấu trúc nền kinh tế một cách đồng bộ và quyết liệt GDP được cải thiện tăng lên 6,8%. GDP tiếp tục xu hướng giảm trong năm 2011-2012. Theo số liệu mới nhất của Tổng Cục Thống kê, GDP năm 2014 đạt 5,9%, cao hơn chỉ tiêu Quốc hội đề ra (5,8%), cao hơn năm 2013 (5,42%), đưa Việt Nam trở thành quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao thứ 2 trên thế giới (chỉ đứng sau Trung Quốc).

Với mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, tăng trưởng kinh tế tăng cao nhưng lạm phát được kiềm chế, lãi suất được kiểm soát chặt chẽ bởi Ngân hàng Nhà nước, hoạt động sản xuất công nghiệp được ưu tiên phát triển, các biện pháp thúc đẩy tiêu dùng, giảm lượng hàng tồn kho và tăng trưởng tín dụng tạo cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp được thực hiện song song với quá trình tái cấu trúc ngân hàng, giải quyết nợ xấu của Chính phủ. Tuy nhiên, hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn gặp phải những khó khăn khi thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi rõ nét, giao dịch trầm lắng, khả năng tiếp cận nguồn vốn mới của các doanh nghiệp ngày càng bị thắt chặt do các ngân hàng áp dụng các biện pháp

giảm thiểu và nâng cao quản trị rủi ro trong hoạt động cho vay, sức cầu được cải thiện nhưng không tăng mạnh như kỳ vọng.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

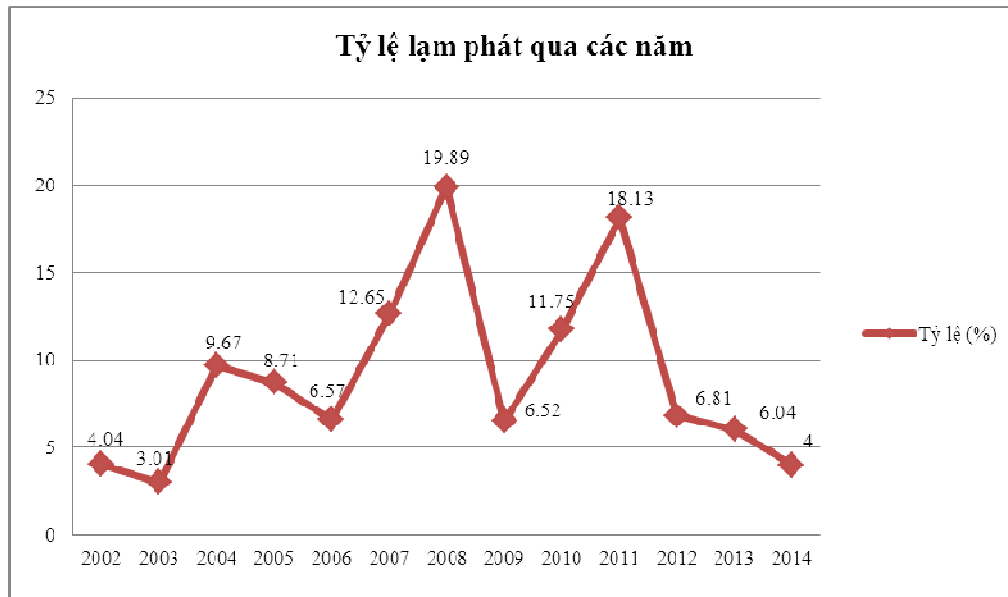
Rủi ro về lạm phát

Trong những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam phát triển khá mạnh tuy nhiên Việt Nam cũng đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát.

Lạm phát tăng cao gây tác động xấu tới kinh tế vĩ mô, đến cuộc sống người dân và về lâu dài ảnh hưởng đến sức cạnh tranh của nền kinh tế. Vì thế, kiềm chế lạm phát là ưu tiên số một của Chính phủ trong năm 2014. Chính phủ đã thành công trong việc kiềm chế lạm phát khi CPI 9 tháng đầu năm 2014 tăng thấp nhất so với cùng kỳ trong 11 năm qua, là tín hiệu khả quan để cả năm chỉ tăng khoảng 4%, thấp hơn mục tiêu do Quốc hội đề ra (7%) và có thể tăng thấp nhất so với các năm từ 2004 đến nay.

Tuy nhiên, lạm phát thấp không hoàn toàn tích cực vì ở một góc nhìn khác lại cho thấy nó cũng đồng thời kiềm hãm đà tăng trưởng, gây trở ngại cho sự phát triển kinh tế nói chung và hoạt động đầu tư nói riêng

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát qua các năm



Nguồn: Báo mới

Sự biến động bất thường của giá cả nguyên vật liệu xây dựng là điều đáng lo ngại đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng nói chung và Nhà Đà Nẵng nói riêng. Khi giá cả nguyên vật liệu tăng, chi phí giá vốn hàng bán lên cao sẽ ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận và kế hoạch triển khai các dự án của Công ty. Biến động của tốc độ lạm phát là một trong những yếu tố quan trọng mà các doanh nghiệp trong đó có NDN cần quan tâm để hoạch định chiến lược phát triển sản xuất kinh doanh một cách hợp lý.

Để hạn chế những rủi ro về lạm phát, các thành phần trong nền kinh tế mà cụ thể ở đây là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản như NDN phải có kế hoạch phát triển cụ thể và chi tiết, chủ động tìm kiếm các nhà cung cấp vật liệu đầu vào, đảm bảo nguồn cung cấp này ổn định và thực hiện ký kết các hợp đồng xây dựng dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu.

Rủi ro về lãi suất

Với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản như NDN, vốn vay là một phần quan trọng và chiếm tỷ lệ lớn trong tổng nguồn vốn hoạt động của công ty. Do đó, chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay này không nhỏ. Một sự thay đổi bất thường trong lãi suất có thể khiến chi phí doanh nghiệp nói chung và chi phí lãi vay nói riêng tăng cao. Điều này ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động sản xuất kinh doanh của bản thân doanh nghiệp.

Hiện nay, lãi suất cho vay ở các ngân hàng tương đối ổn định và NDN đã dễ dàng tiếp cận vốn vay. Việc này tạo điều kiện cho NDN tiếp tục đầu tư các dự án đang dở, thu hồi vốn nhanh và đem lại hiệu quả cho doanh nghiệp.

Rủi ro về tỷ giá

Là rủi ro xảy ra khi các giao dịch kinh tế được thực hiện bằng ngoại tệ và tỷ giá hối đoái biến động theo hướng bất lợi cho doanh nghiệp. Với những doanh nghiệp có chi phí phát sinh bằng ngoại tệ, khi tỷ giá hối đoái tăng, số lỗ về tỷ giá có thể làm giảm đáng kể, thậm chí triệt tiêu toàn bộ lợi nhuận thu được trong kinh doanh.

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của NDN chủ yếu sử dụng bằng Việt Nam Đồng và không có giao dịch mang tính chất thương mại quốc tế, vì vậy biến động của tỷ giá hối đoái không ảnh hưởng lớn đến hoạt động của công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Là công ty cổ phần đại chúng, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp 2014, Luật chứng khoán 2006 và các văn bản hướng dẫn dưới Luật. Tuy nhiên hệ thống luật pháp của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện do đó các luật và văn bản dưới luật này sẽ có thể được chỉnh sửa cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những sự thay đổi này sẽ có thể gây ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Mặc dù vậy, với tình hình tài chính minh bạch, kinh nghiệm quản trị, điều hành, cùng với chiến lược phát triển linh hoạt và hiệu quả đã tạo điều kiện thuận lợi cho NDN thích ứng nhanh với những thay đổi từ hệ thống quy định pháp luật có liên quan.

3. Rủi ro đặc thù

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản nên hoạt động của Công ty chịu những rủi ro mang tính đặc thù của ngành xây dựng. Trong hoạt động xây dựng, do thời gian thi công kéo dài nên việc nghiệm thu, quyết toán bàn giao được thực hiện từng phần theo tiến độ của dự án. Mặt khác, việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian, ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các nhà thầu.

Thị trường Bất động sản Việt Nam đang trong tình trạng ảm đạm lên, các lĩnh vực như đầu tư dự án, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp, ... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực.

Rủi ro biến động nguyên vật liệu đầu vào cho xây dựng cũng gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Năm 2015 tình hình kinh tế - xã hội tiếp tục chuyển biến tích cực. Thị trường bất động sản đã trải qua thời kỳ khủng hoảng chạm xuống gần đáy khi các phân khúc nhà chung cư, đất nền đều giảm giá từ 20-30%. Chủ đầu tư đã hạ giá



thành sản phẩm để thu hút khách mua và đã giải phóng được một lượng hàng tồn kho. Tuy nhiên, các dự án đầu tư xây dựng vẫn sẽ được mở rộng và xu hướng tăng giá vật liệu là khó tránh khỏi có ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Giá trị thị trường bình quân cổ phiếu NDN trong 60 phiên gần nhất (từ ngày 12/11/2014 đến ngày 05/02/2015) là 16.958 đồng/cổ phần. Việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với mức giá 10.000 đồng/cổ phần nên khả năng tham gia của các cổ đông hiện hữu, cổ đông nhỏ lẻ là khoảng 70%. Trong trường hợp không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ:

- Lựa chọn bán cho nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
- Trong trường hợp các nhà đầu tư không mua hết số cổ phiếu trong đợt phát hành thì Công ty sẽ chỉ thực hiện việc tăng vốn theo đúng số lượng vốn thực góp của nhà đầu tư.

5. Rủi ro pha loãng

Rủi ro pha loãng cổ phiếu có thể xảy ra khi Công ty thực hiện chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với giá bán ưu đãi (*thấp hơn thị giá của cổ phiếu đang lưu hành*).

Đối với đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của NDN, có một số lưu ý với các nhà đầu tư về rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:

Về giá cổ phiếu

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán cho cổ đông hiện hữu (1:1) 16.165.272 cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu

Công thức tính:

$$P_{tc} = \frac{(PR_{t-1} \times \text{Số lượng CP đang lưu hành}) + (PR \times \text{Số lượng CP chào bán thêm})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP chào bán thêm}}$$

Trong đó:

- P_{tc} : giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu mới trong đợt phát hành tăng vốn (đây là giá cần xác định)
- PR_{t-1} : giá giao dịch của cổ phiếu trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- PR : giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Ví dụ:

Giả sử giá của cổ phiếu NDN vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là **12.000 đồng/cổ phiếu** (PR_{t-1}). Tổng số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là 16.165.272 cổ phiếu, trong đó:

- Số lượng CP chào bán thêm là: 16.165.272 cổ phiếu
- Giá chào bán là: 10.000 đồng/cổ phiếu (PR).



Như vậy, tại ngày giao dịch không hưởng quyền, giá tham chiếu của NDN sẽ được điều chỉnh như sau:

$$P_{tc} = \frac{(12.000 \times 16.165.272) + (10.000 \times 16.165.272)}{16.165.272 + 16.165.272} = 11.000 \text{ đồng/cp}$$

Về thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

Công thức tính:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng CP đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Ví dụ:

Với mức Lợi nhuận sau thuế năm 2014 của NDN là: 51.058.908.820 đồng, Theo NQ ĐHĐCĐ năm 2015, mức cổ tức năm 2014 là 15%, do vậy EPS dự kiến của NDN như sau:

$$\begin{aligned} & \text{EPS dự kiến} \\ & \text{(trong trường hợp NDN} \\ & \text{không phát hành thêm cổ} \\ & \text{phiếu)} \end{aligned} = \frac{51.058.908.820}{(11.546.720 \times 11/12) + (16.165.272 \times 1/12)} \approx 4.279 \text{ đồng/cp}$$

$$\begin{aligned} & \text{EPS dự kiến} \\ & \text{(trong trường hợp NDN} \\ & \text{hoàn thành việc phát hành} \\ & \text{thêm cổ phiếu vào quý} \\ & \text{2/2015)} \end{aligned} = \frac{51.058.908.820}{(16.165.272 \times 6/12) + (32.330.544 \times 6/12)} \approx 2.106 \text{ đồng/cp}$$

Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đó là những rủi ro về thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất ...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn, biến động giá, rủi ro trong quá trình đàm phán, ký kết hợp đồng...



II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành: CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

- Ông Nguyễn Quang Trung Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Lương Thanh Viên Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
- Bà Mai Trương Tú Oanh Chức vụ: Kế toán trưởng
- Bà Đào Thị Phước Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÀ NẴNG

- Người đại diện : Bà Đào Thị Phước
- Chức vụ : Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng
(sau đây gọi tắt là Công ty Chứng khoán Đà Nẵng)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Chứng khoán Đà Nẵng tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- **Bản cáo bạch:** Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- **Điều lệ:** Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN) đã được Đại hội đồng cổ đông của NDN thông qua.
- **Vốn điều lệ:** Số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của NDN.
- **Cổ phần:** Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- **Cổ tức:** Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- **Tổ chức phát hành:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng (NDN).
- **Tổ chức tư vấn:** Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng.
- **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.Hồ Chí Minh tại Đà Nẵng (AISC).
- **Người có liên quan:** Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:
 - Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân.
 - Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết.
 - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó giám đốc hoặc Phó tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó.
 - Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát.
 - Công ty mẹ, công ty con.
 - Quan hệ họ hàng trong đó một người là đại diện cho người kia.

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ có hiệu lực từ ngày 15/09/2012 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.



Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau

- BCTC : Báo cáo tài chính
- BĐS : Bất động sản
- BHXH : Bảo hiểm xã hội
- BKS : Ban Kiểm soát
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CNĐKKD : Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- CTCP : Công ty cổ phần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- NDN : Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- HĐQT : Hội đồng Quản trị
- SGDCKHN : Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- TGD : Tổng Giám đốc
- TTCK : Thị trường chứng khoán
- UBCKNN : Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
- UBND : Ủy ban nhân dân
- HNX : Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
- VNĐ : Việt Nam Đồng
- Năm 2013 : Năm tài chính 2013 bắt đầu từ 01/01/2013, kết thúc ngày 31/12/2013
- Năm 2014 : Năm tài chính 2014 bắt đầu từ 01/01/2014, kết thúc ngày 31/12/2014

IV. TÌNH HÌNH & ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng tiền thân là Công ty sửa chữa Nhà Đà Nẵng, thành lập lại theo quyết định số 3160/QĐ-UB ngày 05/11/1992 của UBND tỉnh Quảng Nam - Đà Nẵng (cũ). Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là xây dựng, quản lý nhà đất và quản lý các khu quy hoạch của thành phố Đà Nẵng. Năm 1997, khi chia tách tỉnh Quảng Nam – Đà Nẵng thành tỉnh Quảng Nam và thành phố Đà Nẵng, Công ty đổi tên thành Công ty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng – DHI và chuyển sang Sở địa chính thành phố Đà Nẵng (nay là Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng) quản lý.

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 giai đoạn 2007-2010, sau khi tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng thành công tháng 02/2010, ngày 25 tháng 03 năm 2010, Đại hội Đồng Cổ đông thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được tổ chức. Kể từ ngày 31/03/2010, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần.

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, góp phần thực hiện thắng lợi chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của địa phương, làm thay đổi cảnh quan đô thị và diện mạo của thành phố. Hiện tại, Công ty đang điều hành Dự án hạ tầng kỹ thuật (HTKT) khu dân cư (KDC) phía Nam cầu Cẩm Lệ - Khu E giai đoạn 1 và 2 và Dự án HTKT KDC Nam sông Quá Giáng.

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 phát thanh truyền hình Đà Nẵng 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; Khu phức hợp The Monarchy tại đường Trần Hưng Đạo; Dự án KDC phía Bắc Phan Bá Phiến; KDC Hoà Phát 3 mở rộng và KDC Green Lake (Bắc Hoà Cẩm).

2. Một số thông tin cơ bản về Công ty

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



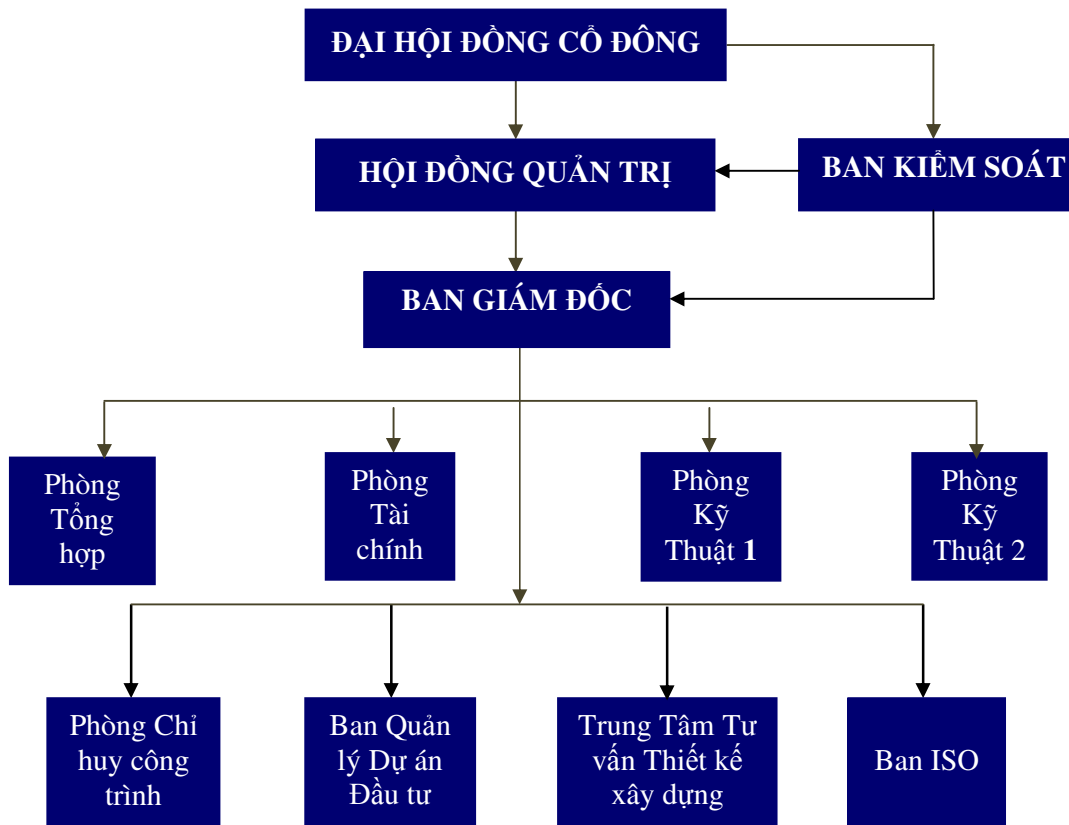
- **Địa chỉ** : 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
- **Điện thoại** : 0511 3872213
- **Fax** : 0511 3872213
- **Website** : www.ndn.com.vn
- **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:** số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp ngày 30 tháng 12 năm 2014 (thay đổi lần 5).
- **Ngành nghề kinh doanh trong giấy phép:**
 - Kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại văn phòng cho thuê; Sàn giao dịch bất động sản.
 - Đầu tư, khai thác thủy điện;
 - Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, cầu cảng, công trình 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;
 - Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Khai thác chế biến khoáng sản;
 - Trồng rừng và chăm sóc rừng lấy gỗ. Tổ chức sản xuất theo mô hình trang trại.
 - Kinh doanh dịch vụ vận tải, dịch vụ sửa chữa các phương tiện có động cơ.
 - Kinh doanh xuất nhập khẩu trực tiếp;
 - Kinh doanh du lịch nội địa và quốc tế, khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ giải trí, nghỉ dưỡng;
 - Đầu tư BOT, BT;
 - Tư vấn thiết kế xây dựng, tư vấn giám sát công trình, tư vấn đo đạc bản đồ;



- Quảng cáo thương mại. Xúc tiến thương mại. Tổ chức sự kiện, hội thảo, hội nghị. Nghiên cứu thị trường;
- 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 đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Quản lý Dự án;
- Quản lý vận hành tòa nhà, chung cư;
- 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.
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Thoát nước và xử lý nước thải
- Tái chế phế liệu (địa điểm ngoài địa bàn thành phố Đà Nẵng)
- Thu gom rác thải không độc hại (Không thu gom tại hội sở)
- Thu gom rác thải độc hại (Không thu gom tại hội sở)
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (Địa điểm ngoài địa bàn thành phố Đà Nẵng)
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (Địa điểm ngoài địa bàn thành phố Đà Nẵng)
- **Vốn điều lệ:**
 - Vốn điều lệ đăng ký: 161.652.720.000 đồng (*Một trăm sáu mươi một tỷ, sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng*).
 - Vốn điều lệ thực góp ngày 31/12/2014: 161.652.720.000 đồng (*Một trăm sáu mươi một tỷ, sáu trăm năm mươi hai triệu, bảy trăm hai mươi ngàn đồng*).

3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 1: Sơ đồ Tổ chức



Hiện tại, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đang áp dụng mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần. Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu phát triển chiến lược kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty. Qua quá trình phát triển và ngày càng kiện toàn bộ máy quản lý, hiện bộ máy quản lý của Công ty có cơ cấu tổ chức như sau:

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính và có nhiệm vụ quyết định các nội dung sau:

- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Phê duyệt phương án trả cổ tức hàng năm phù hợp với Luật Doanh nghiệp;
- Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn



- việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc;
- Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;
 - Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
 - Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần, và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu tiên kể từ Ngày thành lập;
 - Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
 - Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
 - Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
 - Quyết định đầu tư hoặc giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
 - Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;
 - Việc Tổng giám đốc đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;
 - Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Điều 120.1 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
 - Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị của Công ty là năm (05) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua; Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Tổng giám đốc và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;
- Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng



quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;

- Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Tổng giám đốc hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty. Việc bãi nhiệm nói trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.

❖ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty. Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 (ba) thành viên, do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn với đa số phiếu bằng thể thức trực tiếp hoặc bỏ phiếu kín, trong đó ít nhất phải có một thành viên có chuyên môn về kế toán. Ban kiểm soát bầu một thành viên làm Trưởng Ban. Ban kiểm soát có các nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, theo yêu cầu của cổ đông, nhóm cổ đông.
- Thường xuyên thông báo với Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động; tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình các báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu giữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính, các báo cáo khác của Công ty; tính trung thực, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Kiến nghị biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Sau khi tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về các cuộc họp, cách thức hoạt động nhưng không họp ít hơn hai lần mỗi năm và số thành viên tối thiểu phải có trong cuộc họp là 2 người;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa



kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;

- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của quản lý công ty;
- Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận.

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc ủy quyền và phân công theo đúng Điều lệ và Quy chế quản trị của Công ty.

Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc điều hành là năm (05 năm) và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không được phép là những người bị pháp luật cấm giữ chức vụ này, tức là những người vị thành niên, người không đủ năng lực hành vi, người đã bị kết án tù, người đang thi hành hình phạt tù, nhân viên lực lượng vũ trang, các cán bộ công chức nhà nước và người đã bị phán quyết là đã làm cho công ty mà họ từng lãnh đạo trước đây bị phá sản.

Tổng giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
- Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
- Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Vào ngày 30 tháng 11 hàng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các



yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm.

- Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng giám đốc và pháp luật.
- Báo cáo lên Hội đồng quản trị và các cổ đông. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

❖ **Phòng Tổng hợp:**

Có chức năng tham mưu giúp Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện các phương án sắp xếp và cải tiến tổ chức sản xuất kinh doanh; tổ chức quản lý lao động, giải quyết chế độ, chính sách đối với người lao động theo luật định và Điều lệ của Công ty; thực hiện công tác hành chính, bảo vệ, y tế và quan hệ giao dịch với các cơ quan, đơn vị theo thẩm quyền.

a. Quản lý dự án các khu quy hoạch

- Đôn đốc, theo dõi và phối hợp các bộ phận liên quan để thực hiện hoàn thành dự án cho đến khi quyết toán vốn đầu tư.
- Quản lý mốc giới các dự án, ranh giới các lô đất.
- Giao đất thực tế và quản lý xây dựng tại các khu quy hoạch.
- Giải quyết tồn tại các khu quy hoạch về đền bù giải tỏa và thu nợ tiền nhận quyền sử dụng đất.

b. Thực hiện đền bù giải tỏa

- Thực hiện các công tác công bố quy hoạch, quay phim, lập quyết định thu hồi đất các hộ trong khu vực giải tỏa và giao đất cho dự án. Thu hồ sơ pháp lý và họp Hội đồng Giải phóng mặt bằng, trình có quyết định phê duyệt pháp lý đền bù.
- Kiểm định, ráp giá đền bù giải tỏa, trình ra quyết định phê duyệt giá trị bồi thường và hỗ trợ.
- Tổ chức công tác tiếp dân. Trả lời đơn thư, giải quyết khiếu nại của công dân.
- Đề xuất khu vực và tiến độ giải tỏa theo kế hoạch vốn của dự án. Nhận bàn giao mặt



bằng để giao lại cho đơn vị thi công.

- Đề xuất bố trí tái định cư cho các hộ giải tỏa theo quy định, giao đất thực tế. Đề xuất phương án kinh doanh.
- Trình hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo dõi có kết quả.

❖ Phòng Tài Chính

a. Công tác tài chính - kế toán

- Thực hiện công tác kế toán theo các quy định hiện hành.
- Bảo quản, lưu trữ các chứng từ, hoá đơn, sổ sách tài liệu có liên quan đến công tác tài chính kế toán theo quy định.
- Xây dựng và thực hiện các kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn, dài hạn. Chủ trì xây dựng, trình sửa đổi, bổ sung Quy chế tài chính của công ty.
- Cung cấp kịp thời, đầy đủ, chính xác số liệu về tài sản, vật tư, tiền vốn để tham mưu cho Ban điều hành ra các quyết định chỉ đạo, quản lý, điều hành công tác tài chính kế toán.
- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán kịp thời, đầy đủ, trung thực, minh bạch cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Kiểm tra giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu nộp, thanh toán nợ; kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán.
- Phối hợp trong công tác kiểm kê tài sản, kiểm tra kế toán. Định kỳ quý (hoặc năm) tiến hành kiểm kê tài sản, công cụ dụng cụ, tiền vốn, đối chiếu công nợ.
- Thực hiện việc chi trả tiền lương, các khoản phụ cấp và các chế độ khác cho người lao động. Thực hiện Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp theo quy định hiện hành. Quyết toán và đối chiếu tăng, giảm BHXH, BHYT, BHTN, chế độ ốm đau, nghỉ dưỡng hàng tháng.
- Hướng dẫn chế độ kế toán, phổ biến các văn bản của Nhà nước về quản lý tài chính, tổ chức thực hiện việc kiểm tra tài chính đối với các đơn vị trực thuộc.

b. Công tác khác

- Kiểm tra các chỉ tiêu tài chính của dự án. Trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án.
- Kiểm tra rập giá đền bù, kiểm tra giá các Hợp đồng mua bán.
- Lập và quản lý các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình cấp giấy chủ quyền nhà ở cho khách hàng.
- Phát triển thị trường khu vực dựa theo chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Tham mưu, đề xuất cho Ban Tổng Giám đốc, hỗ trợ cho các bộ phận khác về kinh doanh, tiếp thị, thị trường, lập kế hoạch và thực hiện.
- Đánh giá, so sánh sản phẩm, giá bán của Công ty và các đơn vị khác có chất lượng



tương đương và đề xuất giải pháp thực hiện.

❖ **Phòng kỹ thuật**

a. Giám sát thi công các Dự án

- Giám sát thi công công trình đảm bảo chất lượng kỹ mỹ thuật, tiến độ, sản lượng các công trình xây dựng. Định kỳ (tháng/quý) báo cáo và đề xuất xử lý đối với các công trình thi công chậm tiến độ cho Ban Điều hành.
- Chịu trách nhiệm toàn bộ công tác Bảo hộ lao động, vệ sinh môi trường, xây dựng các biện pháp tổ chức huấn luyện công tác An toàn lao động. Tham gia xử lý kỹ thuật khi có sự cố xảy ra. Xây dựng các biện pháp kỹ thuật trong hồ sơ đấu thầu.
- Xác nhận, báo cáo khối lượng hàng tháng, quý, năm của các công trình để làm cơ sở tạm ứng, thanh toán.
- Xây dựng các phương án biện pháp thi công. Kiểm tra nghiệm thu khối lượng sản phẩm. Tham gia hoàn công và nghiệm thu sản phẩm với chủ đầu tư.
- Có biện pháp lưu trữ quản lý hồ sơ, lý lịch công trình xây dựng cơ bản theo quy định hiện hành.

b. Quản lý dự án Khu quy hoạch của Thành phố

- Tham gia góp ý hồ sơ thiết kế quy hoạch, thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế dự toán.
- Quản lý hồ sơ kỹ thuật của dự án.
- Quyết toán khối lượng hoàn thành, bảo vệ quyết toán.
- Xuất sơ đồ giao đất.

c. Quyết toán công trình công ty làm bên thi công

- Tổ chức nghiệm thu và lập hồ sơ khối lượng hoàn thành.
- Bàn giao công trình cho Chủ sử dụng.
- Quyết toán công trình hoàn thành. Lập hồ sơ hoàn công. Bảo vệ quyết toán.

d. Quản lý dự án đầu tư kinh doanh

- Kiểm tra tính khả thi, hiệu quả dự án
- Thẩm định tại chỗ, tham gia góp ý hồ sơ thiết kế quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế - dự toán.
- Xin Giấy phép đầu tư, xây dựng cho dự án.
- Quản lý hồ sơ kỹ thuật của dự án
- Quyết toán khối lượng hoàn thành, bảo vệ quyết toán
- Xuất sơ đồ giao đất, sơ đồ mặt bằng căn hộ

e. Công tác kế hoạch

- Xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh và chi phí.
- Theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch và báo cáo kết quả.
- Soạn thảo các quy trình, quy chế Công ty trình Tổng giám đốc ban hành.



- Thương thảo, soạn thảo và quản lý việc ký kết, thực hiện các hợp đồng (giao nhận thầu, giao nhận khoán, cung cấp vật tư, thiết bị, dịch vụ,...), phụ lục hợp đồng và thanh lý.
- Cập nhật thông tin về các Dự án, khách hàng để phân công lập hồ sơ dự thầu và tham gia đấu thầu.
- Chủ trì phối hợp với các đơn vị, bộ phận liên quan để thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, xây dựng cơ bản và kế hoạch vốn của dự án.
- Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức công tác mời thầu, đấu thầu theo đúng quy định.
- Theo dõi thông tin về các Dự án, khách hàng để lập hồ sơ dự thầu và tham gia đấu thầu.

❖ **Phòng Công trình**

- Trực tiếp tổ chức thi công các công trình do Tổng Giám đốc giao đảm bảo tiến độ, chất lượng.
- Mua vật tư, công cụ dụng cụ phục vụ cho thi công.
- Quản lý chi phí các công trình được giao.
- Tổ chức nghiệm thu và lập hồ sơ khối lượng hoàn thành. Trình cấp vốn.
- Bàn giao công trình cho Chủ sử dụng.
- Quyết toán công trình hoàn thành. Lập hồ sơ hoàn công. Bảo vệ quyết toán.

❖ **Ban Quản lý dự án đầu tư**

Ban Quản lý dự án đầu tư được Hội đồng Quản trị quyết định thành lập để quản lý thực hiện dự án từ khi dự án được phê duyệt cho đến khi quyết toán vốn đầu tư. Ban Quản lý dự án chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị theo nhiệm vụ cụ thể được giao và quyền hạn được uỷ quyền.

❖ **Trung tâm tư vấn thiết kế xây dựng:**

- Trung tâm tư vấn xây dựng là đơn vị hạch toán phụ thuộc của Công ty, có chức năng
- Tư vấn giám sát công trình xây dựng,
- Tư vấn thiết kế công trình dân dụng công nghiệp, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị.
- Tư vấn đo đạc bản đồ

❖ **Ban ISO**

- Ban ISO được thành lập từ nhân viên các phòng/ban để thực hiện công tác ISO.
- Thực hiện các công việc theo chỉ đạo, điều hành của Đại diện lãnh đạo (MR),
- Thường trực ISO thay mặt Ban để liên hệ với đơn vị tư vấn, trình ban hành các văn bản ISO.
- Viết các quy trình, hướng dẫn, quy định, sổ tay chất lượng... theo phân công.
- Triển khai thực hiện hệ thống quản lý chất lượng ngay tại đơn vị.
- Phối hợp hoạt động giữa các bộ phận, đơn vị - các thành viên trong ban ISO; đôn đốc,



kiểm tra tình hình áp dụng, tuân thủ Hệ thống quản lý chất lượng tại các đơn vị và báo cáo trực tiếp cho MR để giải quyết.

- Tổ chức thực hiện đánh giá nội bộ theo quy trình đánh giá nội bộ.
- Đề xuất các nội dung liên quan đến việc xây dựng, duy trì và cải tiến Hệ thống quản lý chất lượng.

4. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 22/01/2015, Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ.

❖ Cơ cấu cổ đông

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 22/01/2015

Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
I. Cổ phiếu quỹ	0	0	0
II. Cổ đông khác	16.165.272	161.652.720.000	100%
1. Trong nước	15.990.512	159.905.120.000	98,92%
1.1 Cá nhân	11.101.014	111.010.140.000	68,67%
1.2 Tổ chức	4.889.498	48.894.980.000	30,25%
2. Nước ngoài	174.760	1.747.600.000	1,08%
2.1 Cá nhân	1.860	18.600.000	0,01%
2.2 Tổ chức	172.900	1.729.000.000	1,07%
Tổng	16.165.272	161.652.720.000	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 22/01/2015- VSD)

❖ Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 22/01/2015)

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ trên VDL thực góp (%)
2	Nguyễn Quang Trung	186 Trần Phú - ĐN	1.540.555	9,53
1	Mai Thị Thi	572/4 ông ích Khiêm, đà Nẵng	1.226.834	7,59
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Phương Trang	76-78 Trần Hưng Đạo, P Phạm Ngũ Lão, Q1, TP Hồ Chí Minh	1.929.312	11,93
4	Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn	927 Trần Hưng Đạo, P1, q5, HCM	1.286.208	7,96
5	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà Nước	Số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	1.286.208	7,96
Tổng cộng			7.269.117	44,97

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 22/01/2015– VSD)

**❖ Danh sách cổ đông sáng lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng là Doanh nghiệp nhà nước chuyển đổi thành Công ty cổ phần. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400101323 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày ngày 31 tháng 03 năm 2010 và lần thứ 5 vào ngày 30/12/2014 và Điều lệ Công ty, Công ty không có cổ đông sáng lập.

5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành (tại thời điểm 31/12/2014).

5.1. Công ty mẹ của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Không có

5.2. Công ty con của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Tên Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Tia sáng mới
Địa chỉ	31 Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng Điện thoại - Fax: 0511.634988
Giấy ĐKKD số	0401402429 do Sở KH&ĐT TP Đà Nẵng cấp lần 03 ngày 19/02/2014
Ngành nghề kinh doanh chính	<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.
Vốn điều lệ	27.500.000.000 đồng
Tỷ lệ NDN nắm giữ	92%
Số vốn NDN thực góp tại thời điểm 31/12/2014	25.300.000.000 đồng

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng



5.3. Công ty mà CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng đang nắm quyền kiểm soát

Không có

5.4. Công ty liên kết của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Tên Công ty	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng
Địa chỉ	31 Núi Thành, Thành phố Đà Nẵng Điện thoại: 0511.3613797 Fax: 0511.3613797
Giấy ĐKKD số	0400620833 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần 05 ngày 04/11/2014.
Ngành nghề 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 - Kinh doanh vận tải hàng - Sửa chữa phương tiện có động cơ - Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng - Kinh doanh và dịch vụ Bất động sản
Vốn điều lệ	44.083.760.000 đồng
Tỷ lệ NDN nắm giữ	27,58%
Số vốn NDN thực góp tại thời điểm 31/12/2014	14.132.420.653 đồng

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

Tên Công ty	Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng
Địa chỉ	102 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng Điện thoại: 0511.3888456 Fax: 0511.3888456
Giấy ĐKKD số	29/QĐ-GPHĐKD do Ủy ban chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18/12/2006
Ngành nghề kinh doanh chính	<ul style="list-style-type: none"> - Môi giới chứng khoán; - Tư vấn đầu tư chứng khoán; - Tư vấn tài chính doanh nghiệp; - Tư vấn cổ phần hóa;



	- Đại lý phát hành chứng khoán, lưu ký chứng khoán.
Vốn điều lệ	60.000.000.000 đồng
Tỷ lệ NDN nắm giữ	20,5%
Số vốn NDN thực góp tại thời điểm 31/12/2014	11.598.000.000 đồng

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

6. Quá trình tăng vốn điều lệ của công ty

Bảng 4: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng (1.000 đồng)	Số lượng cổ phần phát hành thêm (cổ phần)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý
2010	90.000.000	9.000.000	- Cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà Nước	- Quyết định số 9721/QĐ-UBND ngày 28/12/2009 v/v phê duyệt phương án cổ phần hóa, chuyển Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng thành công ty cổ phần.
2011	100.200.000	1.020.000	- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 12% từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối của năm 2010	- Nghị Quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 02/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 11/06/2011
2012	115.467.200	1.526.720	- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 16% từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối của năm 2011	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 số 03/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 16/06/2012
2014	161.652.720	4.618.552	- Phát hành cổ phiếu trả cổ tức tỷ lệ 10% từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối của năm 2013 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu (10:3)	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 10/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 31/05/2014

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Các nhóm sản phẩm và dịch vụ của công ty

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 thương mại dịch vụ tại các chung cư do công ty làm chủ đầu tư. Tham gia vào đầu tư tài chính, chứng khoán... để tích lũy kinh nghiệm và năng lực tham gia vào mua bán doanh nghiệp, tái cơ cấu doanh nghiệp, giành lợi thế cạnh tranh so với các đối thủ và tạo ra được các cơ hội mới... Xúc tiến việc thành lập công ty con để thực hiện các dự án của công ty và một số loại hình dịch vụ mới: quản lý, vận hành nhà chung cư.

7.2 Một số công trình do Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng đang thực hiện**❖ Hoạt động kinh doanh bất động sản****7.2.1. Dự án Chung cư 18 tầng LaPaz Tower – 38 Nguyễn Chí Thanh, Đà Nẵng**

- **Tên dự án:** Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh
- **Địa điểm :** 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà 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 (dự kiến):** 158,8 tỷ đồng
- **Nguồn vốn huy động:** Vốn tự có, vốn vay Quỹ đầu tư phát triển TP Đà Nẵng và nguồn huy động bên ngoài.
- **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 17 tầng và 1 tầng hầm; trong đó 15 tầng căn hộ, diện tích trung bình 60 m²/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 1.210 m² sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ. Việc đầu tư và khai thác chung cư cho người thu nhập trung bình đảm bảo cho cán bộ, công nhân viên chức có thể mua được căn hộ tại trung tâm thành phố, thuận tiện cho sinh hoạt và công tác.

- **Tiến độ của dự án:** Đến Quý I/2015, dự án đã giao nhà cho các chủ căn hộ vào ở. Mức tiêu thụ đạt 75% dự án. Công ty đang triển khai tiếp tục tiêu thụ các sản phẩm còn lại đến cuối năm 2015.

Một số hình ảnh về dự án



7.2.2. Dự án Khu chung cư Đà Nẵng Plaza Số 16 Trần Phú, Đà Nẵng

Dự án Chung cư cao cấp tại số 6 Nguyễn Du - Danang Plaza đã khai thác đạt 95%. Dự án đã chính thức đi vào hoạt động, Công ty CP Đầu tư Tia Sáng Mới cung cấp dịch vụ Quản lý vận hành đảm bảo vận hành thông suốt và ổn định cho toàn bộ tòa nhà.

7.2.3. Dự án Khu phức hợp The Monarchy – Đơn nguyên 1A

- **Tên dự án:** Khu Phức hợp The Monarchy
- **Địa điểm:** Khu Văn hoá thể thao An Trung 2, phường An Hải Tây, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- **Hình thức đầu tư:** Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh
- **Tổng mức vốn đầu tư:** 106 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:
 - Tầng 1, 2, 3 khu nhà xe và khu dịch vụ kinh doanh có diện tích: 2.800 m²
 - Tầng 4-15 gồm 99 căn hộ chung cư bao gồm: các căn hộ bình thường có diện tích từ 50-70 m²/căn hộ, các căn hộ Penhouse có diện tích khoảng 115 m²/căn và hành lang sử dụng chung.

- **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 quy hoạch của thành phố: xây dựng khu chung cư và trung tâm dịch vụ. Trong phân kỳ I, Công ty sẽ tiến hành xây dựng toà tháp 17 tầng gồm: 03 tầng thương mại dịch vụ phía dưới; một phần diện tích tầng 4 để cho thuê và khối căn hộ 14 tầng.

- **Tiến độ của dự án:**

Dự án đã triển khai thi công xong phần móng và phần thân tầng 9 tòa nhà Khu 1A. Hiện tại, dự án đang được tiếp tục xây dựng để hoàn thiện vào quý I/2016.

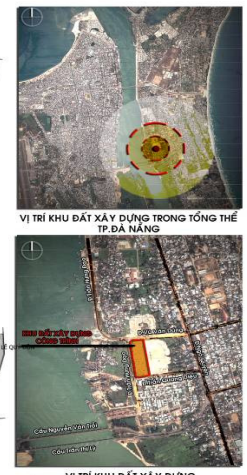
Công ty đang tiến hành đưa vào tiêu thụ các sản phẩm căn hộ của dự án từ quý I/2015.

Một số hình ảnh về dự án:



KHU CHUNG CƯ AN TRUNG PHỐI CẢNH 01 KHU CHUNG CƯ AN TRUNG PHỐI CẢNH 01

KHU CHUNG CƯ AN TRUNG
 ĐỊA ĐIỂM: QUẬN SƠN TRÀ-THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
 CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG



2 KHU ĐẤT SỐ 1, SỐ 2 CÓ DIỆN TÍCH : 8.941+7.450= 16.391 M ² PHÍA NAM GIÁP ĐƯỜNG TRẦN QUANG ĐIỀU PHÍA BẮC GIÁP ĐƯỜNG VÕ VĂN CƯỜNG PHÍA ĐÔNG GIÁP ĐƯỜNG NHÀ PHÍA TÂY GIÁP ĐƯỜNG TRẦN HƯNG ĐẠO	SƠ CỤ: ① KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI 27 TẦNG ② KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI 17 TẦNG ③ KHỐI CHUNG CƯ 27 TẦNG ④ KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP NHÀ Ở LIỀN KẾ 5 TẦNG ⑤ KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP NHÀ Ở LIỀN KẾ 5 TẦNG ⑥ KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP NHÀ Ở LIỀN KẾ 5 TẦNG ⑦ LỐI TIẾP DẪN CHINH ⑧ LỐI TIẾP DẪN PHỤ ⑨ CÂY XANH	CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN 01 DIỆN TÍCH KHU ĐẤT XÂY DỰNG MỸ QUỐ XÂY DỰNG 16.391 M ² 49% 02 DIỆN TÍCH KINH QUẢN CÔNG TRÌNH 8.071 M ² ① KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI 17 TẦNG 1.818 M ² ② KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI 17 TẦNG 2.584 M ² ③ KHỐI CHUNG CƯ KẾT HỢP NHÀ Ở LIỀN KẾ 5 TẦNG 489 X 2 + 1.510 = 2.580 M ² ④ KHỐI CHUNG CƯ 27 TẦNG 1.530 M ² ⑤ KHỐI CHUNG CƯ 27 TẦNG 1.530 M ² 03 DIỆN TÍCH CÂY XANH 2.685 M ² 04 DIỆN TÍCH GIẢNG THƯỜNG, BÀN BÀN 5.685 M ² TỔNG SỐ CÂY XANH 428 CÂY	CĂN HỘ KHU SỐ 2 <table border="1"> <tr> <th>#</th> <th>Loại căn hộ</th> <th>Diện tích</th> <th>Số căn hộ</th> <th>Phạm vi căn hộ</th> </tr> <tr> <td>01</td> <td>A</td> <td>90</td> <td>499-508</td> <td></td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>B</td> <td>90</td> <td>509-518</td> <td></td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>C</td> <td>90</td> <td>519-528</td> <td></td> </tr> <tr> <td>04</td> <td>D</td> <td>90</td> <td>529-538</td> <td></td> </tr> <tr> <td>05</td> <td>E</td> <td>90</td> <td>539-548</td> <td></td> </tr> <tr> <td>06</td> <td>F</td> <td>90</td> <td>549-558</td> <td></td> </tr> <tr> <td>07</td> <td>G</td> <td>90</td> <td>559-568</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="5">Tổng số căn hộ</td> </tr> </table>	#	Loại căn hộ	Diện tích	Số căn hộ	Phạm vi căn hộ	01	A	90	499-508		02	B	90	509-518		03	C	90	519-528		04	D	90	529-538		05	E	90	539-548		06	F	90	549-558		07	G	90	559-568		Tổng số căn hộ				
				#	Loại căn hộ	Diện tích	Số căn hộ	Phạm vi căn hộ																																								
01	A	90	499-508																																													
02	B	90	509-518																																													
03	C	90	519-528																																													
04	D	90	529-538																																													
05	E	90	539-548																																													
06	F	90	549-558																																													
07	G	90	559-568																																													
Tổng số căn hộ																																																
CĂN HỘ KHU SỐ 1 <table border="1"> <tr> <th>#</th> <th>Loại căn hộ</th> <th>Diện tích</th> <th>Tổng số căn hộ</th> </tr> <tr> <td>01</td> <td>A</td> <td>90</td> <td>400-402</td> </tr> <tr> <td>02</td> <td>B</td> <td>90</td> <td>403-405</td> </tr> <tr> <td>03</td> <td>C</td> <td>90</td> <td>406-408</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Tổng số căn hộ</td> </tr> </table>	#	Loại căn hộ	Diện tích	Tổng số căn hộ	01	A	90	400-402	02	B	90	403-405	03	C	90	406-408	Tổng số căn hộ																															
#	Loại căn hộ	Diện tích	Tổng số căn hộ																																													
01	A	90	400-402																																													
02	B	90	403-405																																													
03	C	90	406-408																																													
Tổng số căn hộ																																																

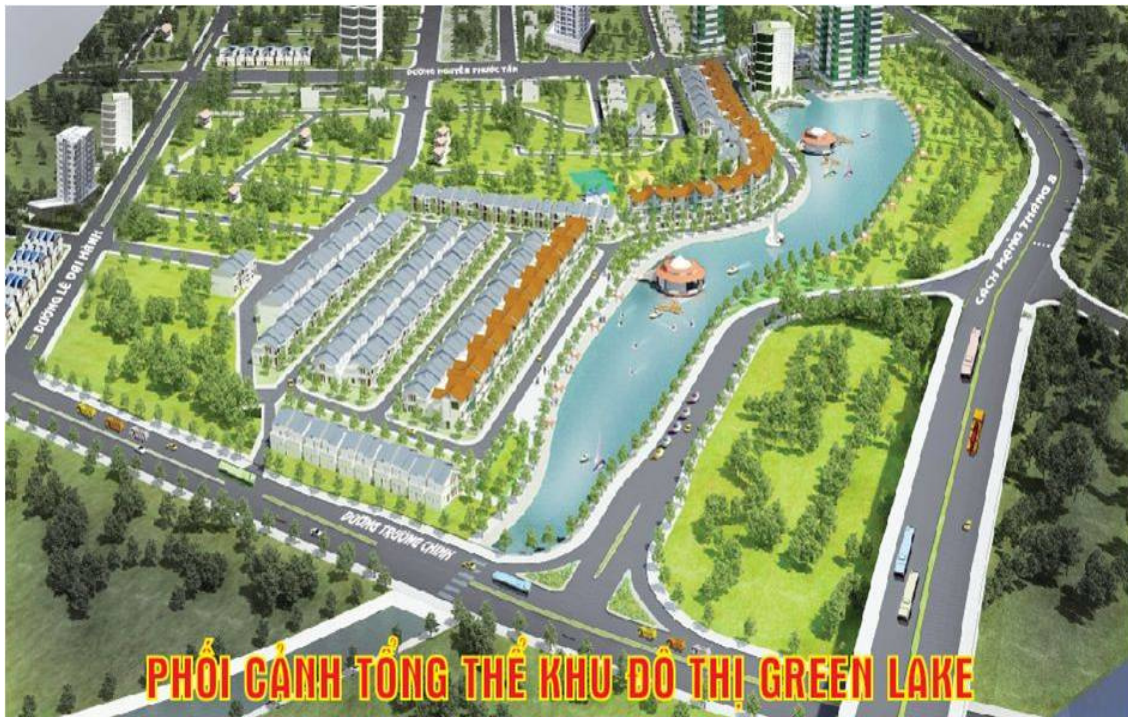
KHU CHUNG CƯ AN TRUNG MẶT BẰNG TỔNG THỂ 03

7.2.4 Dự án Khu dân cư Green Lake

- **Tên dự án:** KDC Green Lake
- **Địa điểm :** Phường Hòa Thọ Đông, Quận Cẩm Lệ, TP. Đà Nẵng
- **Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- **Hình thức đầu tư:** Xây dựng – Sở hữu – Kinh doanh
- **Tổng mức vốn đầu tư:** 135 tỷ đồng
- **Thông số kỹ thuật của dự án:**
 - Diện tích khu đất: 11 ha
 - CSHT hoàn thiện: 90%
 - Loại bất động sản: Đất nền dự án
 - Diện tích giao thông: 2ha
 - Diện tích cây xanh + sân vườn + hồ: 5 ha
 - Diện tích khai thác, gồm: 4,1 hecta đất nền gồm 350 lô nhà phố liền kề.
- **Nguồn vốn huy động:** Vốn tự có, vốn vay Ngân hàng thương mại và nguồn huy động.
- **Mô tả dự án:**

Khu đô thị Green Lake nằm ngay tuyến giao thông huyết mạch Nam Bắc, cầu vượt Hòa Cẩm có Hồ sinh thái dẫn ra sông Cẩm Lệ cùng với tuyến đường bộ công viên cây xanh bao quanh. Nằm trong quần thể khu đô thị mới Hòa Thọ, Khu dân cư Hồ Xanh được Công ty lựa chọn rất kỹ lưỡng từ vị trí, thiết kế kiến trúc đến tiện ích. Dự án Hồ Xanh được xây dựng trên khu đất có diện tích 11 ha. So với những dự án cùng tiến độ, khu dân cư Green Lake được đánh giá cao cả về chất lượng công trình lẫn môi trường sinh thái.
- **Tiến độ của dự án:**

Dự án đã triển khai thi công xong 90% cơ sở hạ tầng và mở bán giai đoạn 1 vào tháng 4/2014. Mức tiêu thụ đạt 70% dự án. Công ty đang triển khai công tác chuyển quyền sở hữu cho các cá nhân và tiếp tục tiêu thụ sản phẩm
- **Một số hình ảnh của dự án:**



❖ **Hoạt động xây lắp**

Với gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng dân dụng và công nghiệp, hạ tầng giao thông Công ty từng bước tạo được thị trường, khẳng định được thương hiệu. Các công trình Công ty thực hiện tiêu biểu như: Công trình Bệnh viện 600 Giường (133 tỷ đồng), Trung tâm phát thanh truyền hình Đà Nẵng (40 tỷ), Giao thông – Thoát nước Phần Lan 1 (11 tỷ đồng), Chung cư Thu nhập thấp Khu E2 Nam Cầu Cẩm Lệ (185 tỷ đồng)...

Định hướng phát triển trong tương lai, Công ty sẽ tham gia đấu thầu và thi công các dự án lớn, trở thành doanh nghiệp tiêu biểu trong lĩnh vực xây dựng tại khu vực Miền Trung.

❖ **Hoạt động dịch vụ và đầu tư tài chính**

Để các hoạt động về bất động sản đa dạng và phong phú hơn, Công ty sẽ đào tạo nhân sự để đầu tư tài chính và chứng khoán. Công ty cũng chú trọng đến các công cụ tài chính để mang lại lợi nhuận khác cho Công ty. Hiện nay, thị trường chứng khoán chưa ổn định sau khủng hoảng kinh tế, theo các chuyên gia chứng khoán nhận định nhiều cổ phiếu đang giao dịch có giá thấp hơn giá trị thực. Việc nghiên cứu để đầu tư vào cổ phiếu là một trong những kênh đầu tư hấp dẫn để mang lại lợi nhuận khi thị trường hồi phục. Chính vì vậy, Công ty đã dành một phần vốn để đầu tư vào chứng khoán.

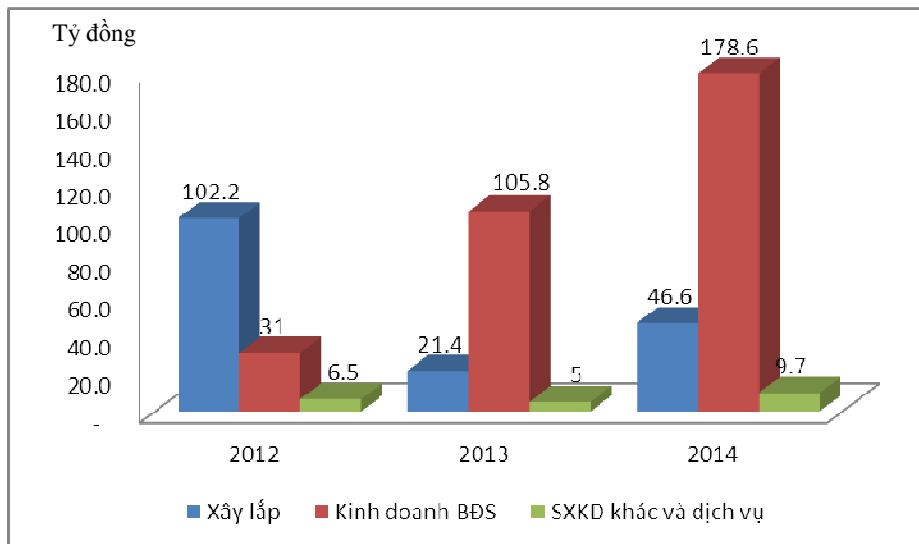
8. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm 2013, 2014

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty:

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	102.228	73,18	21.447	16,21	46.634	19,84
Kinh doanh BĐS	31.014	22,20	105.803	79,95	178.644	75,99
Sản xuất kinh doanh khác và Dịch vụ	6.456	4,62	5.080	3,84	9.798	4,17
Tổng cộng	139.698	100	132.330	100	235.076	100

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty



Cơ cấu doanh thu thuần của công ty cho thấy hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản mang lại doanh thu chủ yếu cho công ty. Trong đó, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất (trên 75%) trên tổng doanh thu của Công ty qua các năm 2013 và 2014. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản vọt trong năm 2014 là do các chính sách vĩ mô của Nhà Nước và chiến lược marketing đạt kết quả khả quan, tỷ trọng kinh doanh bất động sản trong tổng doanh thu đạt 75.99%.

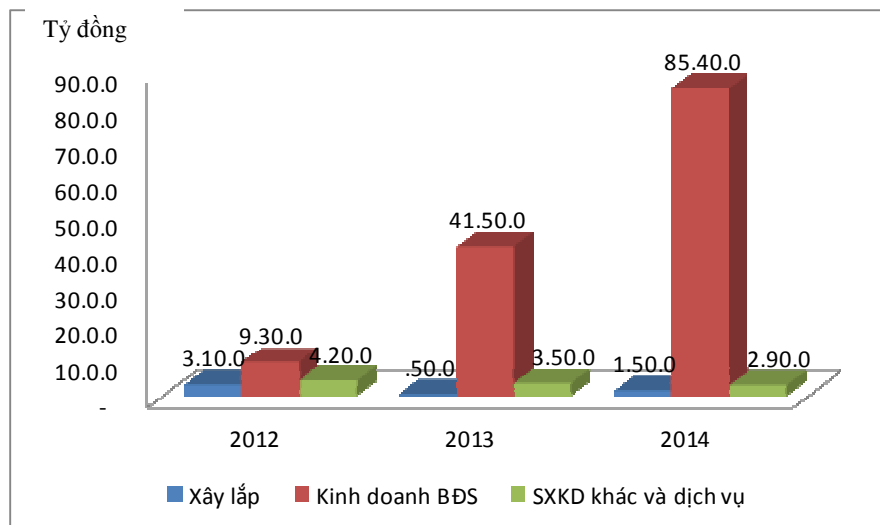
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty

Sản phẩm/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (trđ)	Tỷ trọng (%)
Xây lắp	3.139	18,83	469	1,03	1.540	1,72
Kinh doanh BĐS	9.312	55,86	41.521	91,34	85.403	95
Sản xuất kinh doanh khác và dịch vụ	4.219	25,31	3.466	7,63	2.951	3,28
Tổng cộng	16.670	100	45.456	100	89.894	100

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

Mặc dù hoạt động xây lắp có tỷ trọng bình quân về doanh thu thuần qua các năm cao, tuy nhiên mang lại lợi nhuận không đáng kể cho NDN. Không những thế trong năm 2013, hoạt động xây lắp không đem về lợi nhuận do suy thoái kinh tế khiến chi phí đầu vào tăng cao. Lợi nhuận chủ yếu của NDN trong thời gian vừa qua là từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Lợi nhuận từ kinh doanh bất động sản trong năm 2014 chiếm đến 95% tổng lợi nhuận.

Biểu đồ 4: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty



9. Nguyên vật liệu

9.1 Nguồn nguyên vật liệu

Các sản phẩm và dịch vụ của NDN được sản xuất từ các nguồn nguyên vật liệu chủ yếu sau:

- Nguyên vật liệu sử dụng trong nước: Xăng dầu, sắt thép, bê tông thường, bê tông đầm lăn, các phụ tùng sửa chữa ô tô, xe máy, thiết bị...
- Nguyên vật liệu nhập khẩu: Nhựa đường, tấm đồng, một số vật tư thay thế của dây chuyền sản xuất cát, đá dăm nhân tạo....

Bảng 7: Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho NDN

Nhà cung cấp	Sản phẩm
Công ty TNHH Cát Hải	Xi măng
Doanh nghiệp tư nhân Minh Thành	Gạch
Xí nghiệp kim khí số 10	Sắt, thép
Công ty CP TM và Xây dựng Hữu Nghị	Sơn vôi matiz
Công ty TNHH Xây dựng và DVVT Sỹ Ánh	Cát
Công ty CP Xây lắp Phát triển Nhà Đà Nẵng	Bê tông tươi
Công ty TNHH TM Loan Thi	Thiết bị điện
Công ty TNHH Tín Hương	Thiết bị nước

Nguồn: CTCP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng

9.2. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

- **Nguồn nguyên vật liệu:** nguồn nguyên vật liệu chủ yếu phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh được cung cấp ổn định từ nguồn nguyên vật liệu sẵn có trên thị trường thông qua các nhà sản xuất và phân phối sản phẩm có uy tín trên địa bàn thành phố Đà Nẵng và các tỉnh trên toàn quốc.
- **Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu:** hiện nay hầu hết các nguyên vật liệu sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh đều là sản phẩm sản xuất trong nước, có chất lượng cao.
- **Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu đối với doanh thu, lợi nhuận:** đối với đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản, giá cả nguyên vật liệu xây dựng có ảnh hưởng rất lớn đến lợi nhuận của Công ty. Trong tình hình hiện nay, giá cả nguyên vật liệu biến động tăng ảnh hưởng rất lớn đến việc thi công các công trình đã đấu thầu của doanh nghiệp.

Nhìn chung, vật liệu được cung cấp ổn định luôn đảm bảo đủ so với yêu cầu tiến độ đặt ra, các vật liệu đưa vào đều đảm bảo yêu cầu về chất lượng và số lượng.

9.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu và lợi nhuận

Sự biến động giá cả nguyên vật liệu theo chiều hướng gia tăng trong thời gian ngắn, sẽ làm cho kinh phí đầu tư của các chủ đầu tư tăng theo. Điều này ảnh hưởng đến chi phí

đầu vào nói riêng cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn ngành xây dựng. NDN cũng bị ảnh hưởng rất lớn của sự biến động giá cả nguyên vật liệu đầu vào. Trong hai năm 2013 và 2014, Công ty có lợi nhuận không cao do chi phí giá vốn quá lớn.

10. Cơ cấu chi phí

Bảng 8: Cơ cấu chi phí của Công ty:

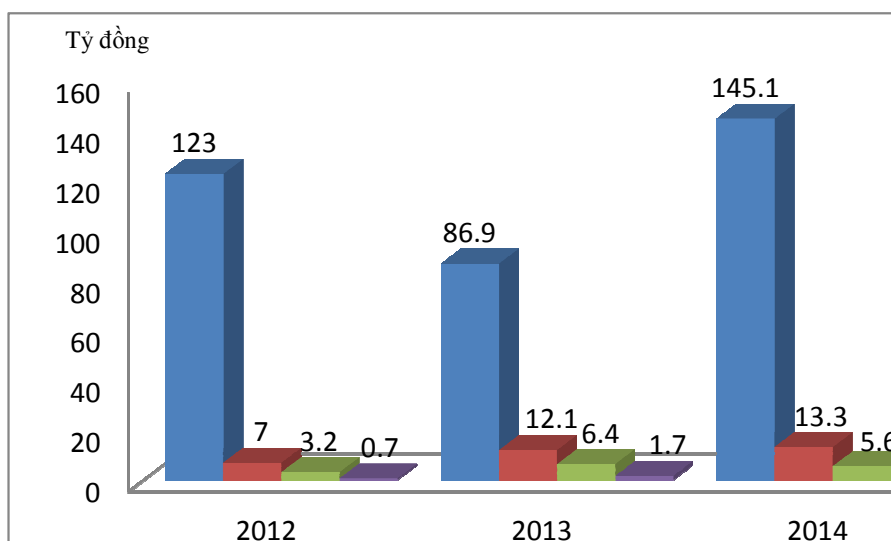
Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị (trđ)	% TDTT	Giá trị (trđ)	% TDTT	Giá trị (trđ)	% TDTT
Giá vốn hàng bán	123.028	88,07	86.874	65,65	145.182	61,76
Chi phí tài chính	7.002	5,01	12.181	9,21	13.342	5,68
Chi phí quản lý	3.171	2,27	6.364	4,81	5.684	2,42
Chi phí bán hàng	710	0,51	1.688	1,28	2.569	1,09
Tổng chi phí (không bao gồm chi phí khác)	133.911	95,86	107.107	80,95	166.777	70,95

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

Cơ cấu chi phí của Công ty qua các năm cho thấy giá vốn vẫn luôn chiếm tỷ trọng lớn trên tổng chi phí do đặc thù của Công ty là một đơn vị xây lắp. Chi phí tài chính của công ty không duy trì ổn định qua các năm là do công ty có các khoản vay ngắn và dài hạn, đồng thời công ty duy trì lãi suất trung bình các khoản vay là 11,5%, là khoản lãi suất tương đối cao.

Tỷ trọng chi phí trên tổng doanh thu thuần của Công ty rất lớn (trên 70%) đã giải thích cho nguyên nhân công ty không thu được lợi nhuận đáng kể từ hoạt động xây lắp trong năm 2014.

Biểu đồ 5: Cơ cấu chi phí của công ty



11. Trình độ công nghệ

11.1. Năng lực máy móc, thiết bị

- Máy móc thiết bị của NDN chủ yếu phục vụ cho hoạt động xây lắp công trình dân dụng và nhà cao tầng.
- Đối với công trình hạ tầng, NDN ký hợp đồng thuê thiết bị với các loại máy ủi, xe lu... để phục vụ thi công (thuê của Công ty cổ phần Xây lắp phát triển Nhà Đà Nẵng)

Bảng 9: Danh mục xe, máy thiết bị tiêu biểu của Nhà Đà Nẵng

TT	Tên máy	Số lượng (Chiếc)	Nước sản xuất	Chức năng	Hãng sản xuất
1	Máy vận thăng nâng hàng Đức Việt	02	Việt Nam	Vận chuyển nguyên nhiên vật liệu thi công các Công trình cao tầng	Công ty CP SXKD Đức Việt
2	Máy vận thăng nâng hàng Hoà Phát	01	Việt Nam	Dùng để vận chuyển người, nguyên nhiên vật liệu thi công các Công trình cao tầng	Công ty TNHH thiết bị phụ tùng Hoà Phát
3	Máy đo đạc điện tử	01	Thụy Sĩ	Đo cao độ, định vị toạ độ công trình	Model TC 407-Leica-Thụy Sĩ
4	Máy vận thăng lồng Hoà Phát	01	Việt Nam	Vận chuyển người thi công các Công trình cao tầng	Công ty TNHH thiết bị phụ tùng Hoà Phát
5	Cần trục tháp	02	Việt Nam	Thi công các Công trình nhà cao tầng	Hoà Phát

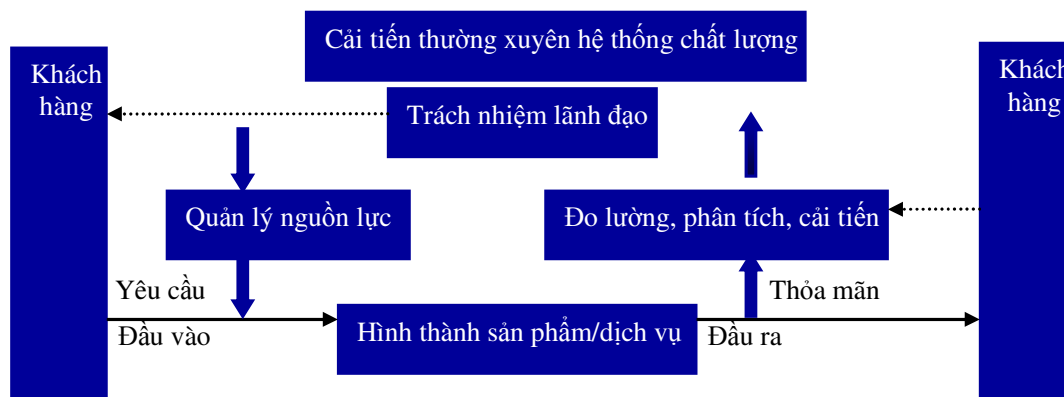
Nguồn: CTCP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng

11.2. Công nghệ thi công

Trình độ công nghệ của Công ty ở mức trung bình so với các công ty hoạt động cùng ngành nghề trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Công ty đã áp dụng các phương tiện cơ giới, các máy móc và công nghệ mới vào việc thi công công trình để phù hợp với xu thế phát triển của ngành xây dựng hiện nay.

12. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Sơ đồ 2: Mô hình quy trình kiểm tra chất lượng ISO 9001:2008



• **Đối với công tác quản lý kỹ thuật**

- Công ty ban hành các quy trình quản lý kỹ thuật từ phương án tổ chức thi công, phương án sử dụng thiết bị, đào tạo và sử dụng nhân sự, quản lý vật tư...
- Thiết lập hệ thống quản lý theo quy trình từ văn phòng công ty đến các đơn vị trực thuộc.

• **Về công tác kiểm tra, giám định chất lượng, Công ty đã tổ chức thực hiện**

- Kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng từ khâu thiết kế đến thi công, các công tác hiện trường khác;
- Kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố.

• **Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

- Công ty áp dụng nghiêm ngặt hệ thống quản lý chất lượng theo các quy định chuyên ngành của Bộ Xây dựng.
- Công ty đã áp dụng quy trình quản lý chất lượng ISO 9001:2008 vào các lĩnh vực hoạt động của mình và đã lập một Ban ISO để kiểm tra và cải tiến hệ thống quản lý nhằm đáp ứng ngày càng cao nhu cầu của khách hàng.
- Ngoài ra, công ty cũng áp dụng triệt để các quy trình về đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ...

13. Hoạt động Marketing

Tổ Marketing công ty phối hợp với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp theo từng dự án theo yêu cầu của Ban Điều hành Công ty.

- Sản phẩm và chính sách về giá cả: Chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm, mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao.
- Hoạt động xây dựng thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để Công ty tồn tại và phát triển và khẳng định vị trí của mình trên thị trường. Thông qua việc thực hiện các công trình lớn tại Thành phố Đà Nẵng (như Đà Nẵng Plaza và khu phức hợp The Monarchy, Lapaz Tower, Green Lake), NDN sẽ ngày càng khẳng định vị thế và thương hiệu của mình tại khu vực miền Trung.

14. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo của Công ty:



Logo Công ty thể hiện sự phát triển và lớn mạnh không ngừng của doanh nghiệp xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản của thành phố Đà Nẵng.

15. Các hợp đồng lớn đang và đã được thực hiện
Bảng 10: Danh mục các hợp đồng lớn của NDN đã triển khai

TT	Hợp đồng	Đối tác	Giá trị HĐ (trđ)	Thời gian ký HĐ	Thời gian thực hiện	Sản phẩm thực hiện
1	Xây lắp Bệnh viện 600 giường	BQL các dự án Xây dựng TP Đà Nẵng	133.268	15/12/2005	2009-2012	Bệnh viện Đa khoa mới 11 tầng
2	Xây lắp Trung tâm phát thanh truyền hình Đà Nẵng (DRT)	BQL các dự án Tái định cư	24.989	09/11/2009	2010-2012	Nhà làm việc 11 tầng
3	Cải tạo nâng cấp đường Phan Bá Phiến, Trương Định	BQL DA Giao thông Nông thôn Đà Nẵng	16.269	20/11/2009	2012-2014	Hệ thống GT-TN đường Phan Bá Phiến.
4	Dự án khối Chung cư Nhà ở xã hội gồm 04 khối nhà 7 tầng tại KDC E2 Nam Cầu Cẩm Lệ - TP Đà Nẵng	BQL các dự án Tái định cư	185.260	14/04/2011	2012-2014	Chung cư Nhà ở xã hội gồm 04 khối nhà 7 tầng

Nguồn: CTCP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng

16. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
Bảng 11: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2013	Năm 2014	% tăng/giảm
Tổng tài sản	509.250	479.857	(5,8)
Tài sản ngắn hạn	412.199	278.760	(32,4)
Tài sản dài hạn	97.051	201.097	107,2
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	132.330	235.077	77,6
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	27.940	70.319	151,7
Lợi nhuận khác	103	(1.289)	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết liên doanh	-	268	-
Lợi nhuận trước thuế	28.043	69.299	147,1
Lợi nhuận sau thuế	19.171	51.059	166,3
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	60,2	47,4	-

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN, NQ ĐHCĐ thường niên năm 2014, 2015)

❖ Những nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động SXKD của công ty năm 2013 và 2014:

Năm 2013 là năm thị trường BĐS có sự khởi sắc tuy không đáng kể vẫn còn khó khăn cho đa số doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản do thị trường BĐS trầm lắng, lãi suất ngân hàng có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao, giá cả nguyên vật liệu đầu vào tăng (điện, nhiên liệu...). Bám sát tình hình thị trường, định hướng phát triển của công ty chủ yếu vẫn là đầu tư xây dựng khu chung cư, đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính.

Ngoại trừ các nhân tố khách quan ảnh hưởng lớn đến lợi nhuận như đã nêu trên, lợi nhuận của Công ty trong 2 năm 2013 và 2014 như sau:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng/giảm
Lợi nhuận từ hoạt động KD	27.940.098.301	70.319.441.057	151,7
Lợi nhuận khác	102.681.143	(1.288.764.232)	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết liên doanh	0	268.040.862	-
Lợi nhuận trước thuế	28.042.779.444	69.298.717.687	147,1
Lợi nhuận sau thuế	19.170.902.049	51.058.908.820	166,3

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

❖ **Thuận lợi:**

- Trong năm 2015, thị trường bất động sản đã ấm dần với nhiều dự án phát triển nhà ở được hoàn thành và bàn giao, thị trường vật liệu xây dựng trong năm không có biến động lớn đã góp phần giảm bớt khó khăn cho hoạt động của doanh nghiệp.
- Thành phố Đà Nẵng hiện được đánh giá là “Thành phố đáng sống nhất Việt Nam” với sự thay đổi hằng ngày về quy hoạch thành phố xanh, sạch, đẹp... Sự phát triển của du lịch Đà Nẵng kéo thị trường BĐS du lịch tại thành phố thêm hấp dẫn nhà đầu tư, làm cho thị trường này phát triển bền vững.
- NDN hoạt động trên cả ba lĩnh vực xây lắp, đầu tư bất động sản và cung cấp dịch vụ đã tạo nên sự hỗ trợ tốt giữa các hoạt động kinh doanh và giúp cho Công ty phát triển ổn định.
- Sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị cùng với sự đoàn kết nhất trí, tâm huyết của đội ngũ cán bộ công nhân viên NDN đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty có hiệu quả và phát triển bền vững.

❖ **Khó khăn**

- Tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức. Cũng như các lĩnh vực khác, doanh nghiệp xây dựng tiếp tục



chịu tác động từ ảnh hưởng chung của nền kinh tế. Mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tích cực song sự phục hồi vẫn diễn ra chậm.

- Mặc dù lãi suất vay vốn tín dụng gần đây đã được điều chỉnh giảm, nhưng giá đầu vào của nhiều loại vật tư, nguyên liệu tăng, trong khi giá bán sản phẩm không tăng, hoặc tăng ít làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

17. Vị thế của tổ chức phát hành so với các doanh nghiệp trong cùng ngành và triển vọng của ngành

17.1 Triển vọng phát triển của ngành

- Năm 2015, thị trường bất động sản được các chuyên gia đánh giá là đã thoát “đáy” và đang tích lũy để bước vào chu kỳ mới với nhiều diễn biến tích cực sau nhiều năm thị trường rơi vào khủng hoảng, suy thoái. Thị trường vẫn phòng ổn định trở lại với số lượng diện tích thuê thực tăng, tình hình thị trường bán lẻ, khách sạn có nhiều khởi sắc, đặc biệt là giao dịch ở mảng bất động sản nhà ở tăng cao. Thống kê sơ bộ từ Bộ Xây dựng cho thấy, năm 2014 lượng giao dịch thành công tăng gấp 2 lần so với năm ngoái. Cụ thể, tại Hà Nội ước đạt trên 13.000 căn, tại Tp.HCM khoảng 9.000 căn.
- Với 77,46% đại biểu Quốc hội thông qua Luật Nhà ở, lần đầu tiên Việt Nam mở cửa cho người nước ngoài mua và sở hữu nhà tại Việt Nam. Luật có hiệu lực từ 1/7/2015. Giới chuyên môn đánh giá với quyết định này thị trường bất động sản sẽ có thêm dòng tiền “khủng” đổ vào thị trường, kích cầu mảng bất động sản cao cấp.
- Gói tín dụng 30.000 tỷ đồng đã có nhiều sửa đổi, bổ sung đáng chú ý với lãi suất cho vay được hạ xuống từ 6% còn 5%, thời hạn cho vay nâng từ 10 năm lên 15 năm. Ngoài ra, đối tượng vay cũng được mở rộng đến các hộ gia đình vay để sửa chữa, xây mới nhà cửa. Việc mở rộng đối tượng gói 30.000 tỷ sẽ thúc đẩy nguồn cầu vào phân khúc nhà ở giá rẻ.
- Có thể nói, sự hồi sinh của thị trường BĐS Đà Nẵng cộng với giá nhà đất đang trở về giá trị thực, các dự án đang dần hoàn thiện cơ sở hạ tầng, chính sách hậu mãi hấp dẫn đã và đang nhen nhóm lên những kỳ vọng khởi sắc hơn trong năm 2015.

17.2 Vị thế của Công ty trong ngành.

Qua gần 20 năm xây dựng và phát triển, Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng đã thi công nhiều công trình được Chủ đầu tư đánh giá hoàn thành đúng tiến độ và đảm bảo mỹ, kỹ thuật với chất lượng cao. Uy tín của Công ty ngày càng được củng cố và phát triển.

Trong giai đoạn hiện nay và định hướng phát triển trong thời gian tới, Công ty không ngừng đổi mới, cải tiến kỹ thuật, áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến và hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn quốc tế ISO 9001:2008 vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

17.3. Đánh giá sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

- Thị trường bất động sản Việt Nam cũng như của thế giới đều có tính chu kỳ là “bùng nổ - suy thoái” và thường kéo dài trong vòng 5 năm. Trong giai đoạn 2009-2014 thị trường đã ở đáy của giai đoạn đi xuống của chu kỳ bất động sản như giá trị giảm, giá thuê giảm, bán tháo, và gần đây nhất những tín hiệu sáng hơn đã bắt đầu xuất hiện, cụ thể như việc một số ngân hàng đã giảm lãi suất, tích cực tiếp thị cho vay, sản phẩm phù hợp đều rất được quan tâm và đặt mua nhiều.
- Ở Việt Nam, hàng năm, dân số đô thị tăng thêm gần một triệu người và tỷ lệ đô thị hóa đã lên tới 29,6% vào năm 2009. Theo dự báo gần đây nhất của Chương trình Định cư Con người Liên Hợp Quốc (UN-HABITAT), đến năm 2020, dân số Việt Nam sẽ lên tới hơn 101,6 triệu người, trong đó 34,7% (tương đương với 35,2 triệu người) sẽ sống trong các thành phố.
- Từ năm 1990, các đô thị Việt Nam bắt đầu phát triển, lúc đó cả nước mới có khoảng 500 đô thị (tỷ lệ đô thị hoá vào khoảng 17-18%), đến năm 2000 con số này lên 649 đô thị và năm 2003 là 656 đô thị. Năm 2009, cả nước có khoảng 700 đô thị, trong đó có 5 thành phố trực thuộc Trung ương, 44 thành phố trực thuộc tỉnh, 60 thị xã và trên 500 thị trấn. Theo dự báo của Bộ Xây dựng Việt Nam, tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam vào năm 2020 sẽ đạt khoảng 40%, tương đương với số dân cư sinh sống tại đô thị chiếm trên 45 triệu dân. Mục tiêu đề ra cho diện tích bình quân đầu người là 100 m²/người. Nếu đạt tỷ lệ 100 m²/người, Việt Nam cần có khoảng 450.000 ha đất đô thị.
- Lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản luôn phát triển song hành cùng với sự phát triển của đô thị. Bên cạnh đó, lĩnh vực đầu tư xây dựng là lĩnh vực chiếm tỷ trọng lớn chiếm trên 30% GDP của Việt Nam. Như vậy, hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản là ngành có triển vọng phát triển tốt phù hợp với tốc độ đô thị hóa, định hướng phát triển ngành và chính sách của Nhà nước.
- Nhận thức được điều này, Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng luôn tập trung phát triển hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản, phù hợp với năng lực nội tại của mình cũng như định hướng phát triển và chính sách của thành phố Đà Nẵng và Nhà nước.

18. Chính sách đối với người lao động

Tính đến thời điểm 31/12/2014, Nhà Đà Nẵng có 48 lao động, với cơ cấu như sau:

18.1. Cơ cấu lao động của công ty**Bảng 12: Cơ cấu lao động của công ty tại thời điểm 31/12/2014**

STT	Phân loại lao động theo trình độ	Số người	Tỷ trọng (%)
1	Cán bộ có trình độ trên đại học	2	4,2%
2	Cán bộ có trình độ Đại học	22	45,8%



3	Cán bộ có trình độ Cao đẳng, Trung cấp	16	33,3%
4	Cán bộ có trình độ Sơ cấp và Công nhân nghề	8	16,7%
Tổng cộng		48	100%

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

18.2. Các chính sách dành cho CBCNV

❖ 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 cán 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, ứng dụng đổi mới công nghệ, thành tựu của khoa học kỹ thuật vào quản lý, sản xuất.
- 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 và Xã hội kiểm tra tay nghề; đồng thời đào tạo các lớp về an toàn vệ sinh lao động 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 chế của công ty đối với các lao động yếu kém, không tiến bộ.

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.

- Công nhân trực tiếp sản xuất tại các xí nghiệp, công trường, phân xưởng sản xuất của Công ty được trả lương theo ba hình thức:
 - o Lương khoán sản phẩm;
 - o Lương thời gian;
 - o Lương thời gian khoán theo tháng.
- Đối với cán bộ quản lý và nhân viên gián tiếp: Tổng tiền lương của từng CBCNV được tính như sau:

$$TL = TL_{cb} + TL_{pc} + TL_{ns}$$

Trong đó:

TL: Tổng tiền lương được hưởng;

TL_{cb}: Tiền lương cơ bản được hưởng;

TL_{pc}: tiền lương phụ cấp được hưởng = *TL_{cb}* x Hệ số bậc phụ cấp

TL_{ns}: Là tiền lương năng suất hàng tháng



- Thực hiện tốt chính sách đối với người lao động. CBCNV được tham gia bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp, hưởng lương, thưởng và được nghỉ lễ, phép, chế độ thăm ốm, thai sản theo quy định của luật lao động. Chế độ quà trong các dịp lễ tết, tuyên dương con em có thành tích tốt của các CBCNV.

❖ **Chính sách cổ tức**

- Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận sau thuế của Công ty.
- Cổ đông sẽ được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của ĐHĐCĐ.
- Mức cổ tức hàng năm của Công ty trả cho cổ đông (% trên mệnh giá cổ phiếu) theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên như sau:

Cổ tức	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Bằng tiền	-	5%	-	15%
Bằng cổ phiếu	16%	-	10%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số 03/NQ-ĐHĐCĐ-NDN năm 2012, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên số: 04/NQ-ĐHĐCĐ-NDN năm 2013, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2014 số 10/NQ-ĐHĐCĐ-NDN, Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDN của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng)

19. Tình hình hoạt động tài chính

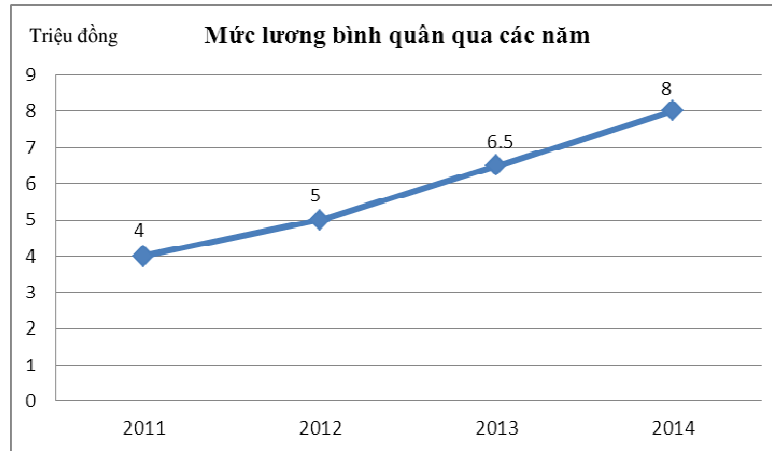
19.1. Các chỉ tiêu cơ bản

❖ **Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định mua sắm bao gồm giá mua và các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình: Việc ghi nhận và khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	14,5 - 15 năm
Máy móc - thiết bị	05 - 07 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
Phần mềm máy tính	03 năm

❖ Mức lương bình quân**Biểu đồ 6: Mức lương bình quân qua các năm**

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

❖ Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

❖ Các khoản phải nộp theo luật định:

Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, kể từ năm 2014 theo quy định mới là 22% tính trên thu nhập chịu thuế.

Tính đến thời điểm 31/12/2014, Công ty còn nợ các khoản thuế sau:

- Thuế thu nhập cá nhân: 80.235.663 đồng
- Thuế giá trị gia tăng: 2.395.236.172 đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp 50.581.345 đồng

❖ Trích lập các quỹ theo luật định

Lợi nhuận thực hiện của Công ty sau khi bù đắp lỗ năm trước theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và sau khi trích, nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Luật định được phân phối theo thứ tự sau:

- Bù đắp các khoản lỗ của các năm trước đã hết thời hạn được trừ vào lợi nhuận trước thuế (nếu có). Trả tiền phạt vi phạm pháp luật (đã trừ phần bồi thường tập thể, cá nhân nếu có). Trừ các khoản chi phí thực tế đã chi nhưng không được tính vào chi phí hợp lý khi xác định thu nhập chịu thuế.
- Trích Quỹ dự phòng tài chính;
- Trích Quỹ đầu tư phát triển;
- Trích lập Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi;
- Phần lợi nhuận còn lại sẽ được sử dụng như sau:



- Trả cổ tức cho các cổ đông của Công ty;
- Lợi nhuận để lại chưa phân phối.

Việc phân phối LNST sẽ do ĐHĐCĐ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

Bảng 13: Tình hình dư nợ các Quỹ của Công ty

Đơn vị: đồng

STT	Quỹ	31/12/2013	31/12/2014
1	Quỹ Đầu tư Phát triển	2.455.426.561	3.413.426.586
2	Quỹ Dự phòng Tài chính	361.000.000	1.319.000.000
3	Quỹ Khen thưởng phúc lợi	(45.496.807)	700.318.365

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

❖ **Dư nợ vay**

Bảng 14: Chi tiết các khoản vay của công ty tại thời điểm 31/12/2013

Đối tượng cho vay	Nội dung	Số tiền dư nợ (đồng)	Lãi suất
Vay ngắn hạn		42.604.219.000	
BIDV	Vay thi công công trình	37.945.219.000	8,5%
SHB	Vay thi công công trình	4.659.000.000	12,1%
Vay dài hạn		131.844.460.100	
BIDV	Dự án 5A Nguyễn văn Linh + Khu An trung	57.000.000.000	13%
Navibank	Dự án Khu Bắc nút Hòa Cầm	27.716.563.500	13,3%
Quỹ đầu tư phát triển	Dự án Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	35.117.000.000	12%
SCB	Đầu tư Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh	12.010.896.600	15,5%

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng)

Bảng 15: Chi tiết các khoản vay của công ty tại thời điểm 31/12/2014

Đối tượng cho vay	Nội dung	Số tiền dư nợ (đồng)	Lãi suất
Vay ngắn hạn		11.254.291.709	
BIDV	Vay thi công công trình	9.500.000.000	7%
Bản Việt	Vay thi công công trình	1.754.291.709	7%
Vay dài hạn		74.425.000.000	
BIDV	Dự án A5 Nguyễn văn Linh	15.700.000.000	11,8%
Navibank	Dự án Khu Bắc nút Hòa Cầm	36.600.000.000	11,5%
Quỹ đầu tư phát triển	Dự án CC 38 Nguyễn Chí Thanh	22.125.000.000	8,5%

(Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng)



❖ **Tình hình công nợ**

Bảng 16: Số dư các khoản phải thu của công ty

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014
Phải thu khách hàng	76.072.169.566	76.513.121.305
Trả trước cho người bán	5.829.447.265	845.228.434
Các khoản phải thu khác	1.674.707.191	2.527.507.219
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-
Chi tiết Các khoản phải thu		
Phải thu khách hàng	76.072.169.566	76.513.121.305
+ Hoạt động Xây lắp	34.980.813.989	34.859.628.573
+ Hoạt động Bất động sản	40.235.672.038	39.686.572.499
+ Hoạt động Dịch vụ, Tư vấn, khác	855.683.539	1.966.920.233
Trả trước người bán	5.829.447.265	845.228.434
+ Hoạt động xây lắp	5.629.767.265	431.935.037
+ Nhà cung cấp vật tư, thiết bị	-	-
+ Nhà cung cấp dịch vụ, tư vấn	-	-
+ Hoạt động khác	199.680.000	413.293.397
Các khoản phải thu khác	1.674.707.191	2.527.507.219
+ Phải thu hồi tiền cho mượn	-	-
+ Phải Thu Ngân sách về vốn cấp các KQH	-	-
+ Phải thu BHXH, KPCĐ, BHYT, BHTN	51.853.450	45.651.462
+ Phải thu khác	1.622.853.741	2.481.855.757

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

Bảng 17: Số dư các khoản phải trả của công ty

Đơn vị: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2013	31/12/2014
I	Nợ ngắn hạn	188.897.845.454	155.327.397.037
1	Vay và nợ ngắn hạn	42.604.219.000	11.254.291.709
2	Phải trả người bán	103.587.632.601	113.202.432.276



3	Người mua trả tiền trước	10.079.104.500	7.545.654.980
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	51.380.025	2.526.745.180
5	Phải trả CBCNV	520.000.000	0
6	Chi phí phải trả	145.314.374	399.601.971
7	Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.955.691.761	19.698.352.556
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn		0
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(45.496.807)	700.318.365
II	Nợ dài hạn	177.569.016.593	93.338.835.195
1	Phải trả dài hạn khác	45.724.556.493	18.913.835.195
2	Vay và nợ dài hạn	131.844.460.100	74.425.000.000
3	Dự phòng trợ cấp mất việc		0
4	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		0

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN

Đơn vị: đồng

Chi tiết Các khoản phải trả	31/12/2014
Phải trả người bán	113.202.432.276
+ Nhà thầu thi công xây dựng	111.043.658.182
+ Nhà cung cấp vật tư, thiết bị, tư vấn, khác	2.158.774.094
Người mua trả tiền trước	7.545.654.980
+ Hoạt động Xây lắp	400.000.000
+ Hoạt động Bất động sản	6,880,071,180
+ Hoạt động Dịch vụ	265.583.800
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19.698.352.556
Chi phí ban đầu các KQH	0
Thiết kế, giám sát...các KQH	0
Xây lắp, kiểm toán, thẩm tra QT	0
Đền bù, PVĐB, KTQD	0
CP BQL các KQH	0
Phải trả KPCĐ, BHXH, BHTN	91.250.409
Phải trả khác	19.607.102.147



❖ Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn của NDN:

- Nguyên tắc trích lập dự phòng: Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn và dài hạn được lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) của chứng khoán đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc. Nếu không xác định được giá thị trường của chứng khoán thì không trích lập dự phòng.
- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn được lập khi Công ty khi xác định được các khoản đầu tư này bị giảm sút giá trị không phải tạm thời và ngoài kế hoạch do kết quả hoạt động của các công ty được đầu tư bị lỗ.
- Mức lập dự phòng được xác định bằng chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được (giá thị trường) hoặc giá trị khoản đầu tư có thể thu hồi được và giá gốc ghi trên sổ kế toán của các khoản đầu tư.
 - Đầu tư Tài chính ngắn hạn: 6.312.754.979 đồng
 - Đầu tư Tài chính dài hạn: 23.124.081.280 đồng

Cách trích lập dự phòng: Theo thông tư 228/2009TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính “v/v hướng dẫn trích lập các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính”

19.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 18: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2013	Năm 2014
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,18	1,79
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,45	0,63
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	lần	0,72	0,52
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	lần	2,57	1,09
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho theo giá vốn hàng bán	lần	0,27	0,57
+ Vòng quay tổng tài sản	lần	0,25	0,49
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	14,49	22,72
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	13,43	22,30
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,76	10,64
+ Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	21,11	29,91
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.731,99	4.423,45

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2013, BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2014 của NDN



20. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 19: Danh sách HĐQT, BGD, BKS, KTT

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số CP sở hữu cá nhân	Phần đại diện sở hữu	Tỷ lệ (%)
Hội đồng quản trị					
1	Nguyễn Quang Trung	Chủ tịch HĐQT	1.540.555	1.286.208	17,49
2	Lương Thanh Viên	Thành viên HĐQT	93.668	0	0,58
3	Bùi Lê Duy	Thành viên HĐQT	25.000		0,16
4	Triệu Viết Thạnh	Thành viên HĐQT	0	0	0
5	Cao Thái Hùng	Thành viên HĐQT		1.929.312	11,94
Ban Kiểm soát					
1	Đào Thị Phước	Trưởng BKS	7.361	0	0,046
2	Trần Việt Em	Thành viên BKS	114.184	0	0,71
3	Nguyễn Văn Ngọc	Thành viên BKS	0	0	0
Ban Giám đốc					
1	Nguyễn Quang Trung	Tổng Giám đốc	1.540.555	1.286.208	17,49
2	Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng giám đốc	22	0	0,00014
3	Nguyễn Quang Vinh	Phó Tổng giám đốc	0	0	0
4	Lương Thanh Viên	Phó Tổng giám đốc	93.668	0	0,58
Kế toán trưởng					
1	Mai Trương Tú Oanh	Kế toán trưởng	52	0	0,0003

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng

21. Sơ yếu lý lịch HĐQT, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Hội đồng quản trị

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: 0511.3561577
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ 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:
 - Thành viên 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: 2.826.763 cổ phần, trong đó:
 - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 1.540.555 cổ phần
 - Số cổ phần đại diện sở hữu phần vốn Nhà nước: 1.286.208 cổ phần
- 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 – Thành viên HĐQT kiêm 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: 0511.3872213



- 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		TP. Kế hoạch
4/2010 - nay	Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần 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: 93.668 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 Bùi Lê Duy – Thành viên HĐQT

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/10/1978
- Số CMND: 201344265 Ngày cấp: 29/08/2013 tại CATP Đà Nẵng
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 53 Lưu Quý Kỳ, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3631157
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư cơ khí



- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2001 - 2006	Xí nghiệp công trình giao thông và xây dựng	Trưởng phòng Thiết bị
2006 - 2007	Xí nghiệp Bê tông xây dựng	Phó giám đốc
2007 - 2008	Xí nghiệp công trình giao thông và xây dựng	Giám đốc
2008 - nay	Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN	Tổng giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây lắp Phát triển Nhà ĐN.

- Số cổ phiếu đang nắm giữ: 25.000 cổ phần, trong đó:

- Số cổ phần sở hữu cá nhân: 25.000 cổ phần.
- Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 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 Triệu Viết Thanh – Thành viên HĐQT

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 16/04/1976

- Số CMND: 201223002; Ngày cấp 16/09/2014; Nơi cấp: Đà Nẵng

- Nơi sinh: Xã Đại Quang, huyện Đại Lộc, Tỉnh Quảng Nam

- Quốc tịch: Việt Nam

- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Xã Đại Quang, huyện Đại Lộc, Tỉnh Quảng Nam

- Địa chỉ thường trú: 37 Lê Thanh Nghị, Quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng

- Số điện thoại liên lạc: 0905.561.334

- Trình độ văn hoá: 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
3/2001-4/2003	Công ty Thi công Cơ giới và Lắp máy	Cán bộ P. Đấu thầu



	(Tổng Công ty Xây dựng Miền Trung Cosevco)	
5/2003-12/2004	Công ty Đầu tư phát triển Hạ Tầng khu Công nghiệp (Tổng Công ty Xây dựng Miền Trung Cosevco)	Cán bộ P. Kỹ Thuật
1/2005-4/2009	Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Thư ký Giám đốc
5/2009-2/2011	Công ty CP Đầu tư Tài chính và bất động sản Vincon	Cán bộ P. Kinh Doanh
3/2011-4/2012	Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó Phòng Kỹ Thuật
4/2012-nay	Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng	Trưởng Phòng Kỹ Thuật

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT, Trưởng phòng Kỹ Thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần, trong đó:
 - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.
 - Số cổ phần đại diện sở hữu: 0 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 Cao Thái Hùng – Thành viên HĐQT

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/02/1966
- Số CMND: 022762705, ngày cấp: 23/04/2002, nơi cấp: TP. HCM
- Nơi sinh: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội.
- Địa chỉ thường trú: 192/80 Phú Thọ Hoà, P.Phú thọ Hoà, Q.Tân Phú, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903838491
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kinh tế Ngoại Thương
- Quá trình công tác



Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2007-2008	CTCP Đầu tư Sài Gòn Phú Gia	Trưởng phòng kinh doanh
2008-2011	CTTNHH Sàn Giao Dịch Bất Động Sản Phương Trang tại TP. HCM	Giám đốc kinh doanh
08/2013-nay	CTCP BĐS Phương Trang tại Đà Nẵng	Tổng giám đốc

- Chức vụ công tác hiện nay: Tổng Giám Đốc Cty CP BĐS Phương Trang tại Đà Nẵng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng
- Số cổ phần đang nắm giữ: 1.929.312 cổ phần, trong đó:
 - Số cổ phần sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - Đại diện sở hữu của CTCP Đầu tư Phương Trang: 1.929.312 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

Ban Kiểm Soát**Bà Đào Thị Phước – Trưởng Ban kiểm soát**

- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 22/05/1977
- Số CMND: 201449349; Ngày cấp 15/08/2013; Nơi cấp: CA Đà Nẵng
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú: 05 Hoàng Diệu, Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3888456/0905155166
- 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
2001-2004	Cty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Nhân viên kế toán
2004-2007	Cty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Phó phòng Tài chính



2007-2011	Cty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Trưởng phòng Môi giới
2011-nay	Cty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng	Tổng giám đốc

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng.
- Số cổ phần sở hữu cá nhân: 7.361 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 Trần Viết Em - Thành viên Ban kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/02/1960
- Số CMND: 201265856; Ngày cấp 24/11/2007; Nơi cấp: CA Đà Nẵng
- Nơi sinh: Hòa Phước, Hòa Vang, Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hòa Phước, Hòa Vang, Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú: 332A Trường Chinh, Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3683532
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư chế tạo máy, Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2001-2004	Công ty Dệt Hòa Thọ	Cán bộ kỹ thuật
2004-2007	Xí nghiệp công trình Giao thông và xây dựng	Đội trưởng đội xây dựng
2007-2011	Cơ sở sản xuất, gia công cơ khí sản xuất gang	Chủ cơ sở sản xuất
2011-nay	Cơ sở sản xuất, gia công cơ khí sản xuất gang Cty Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	Chủ cơ sở sản xuất Thành viên Ban kiểm soát



- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 114.184 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 Văn Ngọc – Thành viên Ban kiểm soát

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/04/1989
- Số CMND: 205406646; Ngày cấp 21/07/2005; Nơi cấp: Quảng Nam
- Nơi sinh: Duy Phước, Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Đội 1, Thôn Lang Châu Bắc, xã Duy Phước, huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam.
- Địa chỉ thường trú: Đội 1, Thôn Lang Châu Bắc, xã Duy Phước, huyện Duy Xuyên, Tỉnh Quảng Nam.
- Số điện thoại liên lạc: 0511.3631157
- Trình độ văn hoá: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
08/2012-08/2013	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Đà Nẵng	Nhân viên môi giới
08/2014- nay	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Đà Nẵng	Nhân viên môi giới

- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Số cổ phiếu đang nắm giữ: 0 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

Ban Giám Đốc

Ông Nguyễn Quang Trung – Tổng giám đốc (như đã giới thiệu ở phần HĐQT)

Ông Lương Thanh Viên – Phó tổng giám đốc (như đã giới thiệu ở phần HĐQT)



Ông Nguyễn Quang Vinh – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 07/10/1976
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 205881096 ngày cấp 13/08/2011 tại Quảng Nam
- 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

Ông Nguyễn Văn Hiếu – Phó Tổng Giám đốc

- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02/02/1978
- Số CMND: 201349205; Ngày cấp 28/04/2011; Nơi cấp: CA Đà Nẵng
- Nơi sinh: Hoà Khánh – Liên Chiểu – Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Điện Thọ - Điện Bàn – Quảng Nam
- Số điện thoại liên lạc: 0511 3872213



- 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
Từ 2000-2004	Cty 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 ĐN	Trưởng Phòng Kỹ Thuật, Phó Giám đốc
Từ 2008-2013	Công ty CP Xây Lắp phát triển Nhà ĐN	Phó Tổng giám đốc
Từ 2013-nay	Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà ĐN	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: 22 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

Kế toán trưởng

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: 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 văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2002-2006	Xí nghiệp CT Giao thông và Xây dựng	Kế toán trưởng



2006-03/2010	Công ty Đầu tư phát triển Nhà ĐN	Phó trưởng P. Tài chính
03/2012-nay	CTCP Đầu tư phát triển Nhà ĐN	Kế toán trưởng

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

22. Tài sản

Bảng 20: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ Hữu hình	4.813.322.396	4.353.592.404	459.729.992
Nhà cửa vật kiến trúc	1.331.445.600	1.153.919.512	177.526.088
Máy móc thiết bị	2.466.340.552	2.201.822.011	264.518.541
Phương tiện vận tải	727.672.685	727.672.685	-
Thiết bị dụng cụ quản lý	287.863.559	270.178.196	17.685.363
TSCĐ Vô hình	8.890.725.000	50.000.000	8.840.725.000
Chi phí quyền sử dụng đất	8.840.725.000	-	8.840.725.000
TSCĐ vô hình khác	50.000.000	50.000.000	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	18.288.101.192		-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013 của NDN

Bảng 21: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2014

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
TSCĐ Hữu hình	22.411.206.566	4.878.639.666	17.532.566.900
Nhà cửa vật kiến trúc	18.929.329.770	1.405.980.962	17.523.348.808



Máy móc thiết bị	2.466.340.552	2.462.324.038	4.016.514
Phương tiện vận tải	727.672.685	727.672.685	0
Thiết bị dụng cụ quản lý	287.863.559	282.661.981	5.201.578
TSCĐ Vô hình	35.072.593.830	50.000.000	35.022.593.830
Chi phí quyền sử dụng đất	35.022.593.830	0	35.022.593.830
TSCĐ vô hình khác	50.000.000	50.000.000	0
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	100.572.342.160	0	0

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2014 của NDN

23. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2015

23.1. Một số chỉ tiêu kinh tế - tài chính chủ yếu giai đoạn năm 2015

Bảng 22: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2015

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015	Tăng/ Giảm so với năm 2014 (%)
Doanh thu thuần (DTT)	Triệu đồng	235.076.500.647	353.000.000.000	50,2%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	Triệu đồng	51.058.908.820	53.820.000.000	5,4%
Tỷ lệ LNST/ DTT	%	21,7%	15,2%	(29,8)%
Tỷ lệ LNST/ Vốn chủ sở hữu	%	22,3%	16,7%	(25,3)%
Cổ tức	%	15%	15%	-

Nguồn: CTCP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng

Căn cứ đạt kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2015

Nhà Đà Nẵng đang tiếp tục khai thác phần đất nền của 4 dự án đã hoàn thành: Khu dân cư phía Bắc Phan Bá Phiến, Khu dân cư Hòa Phát 3 mở rộng, Khu Green Lake và Khu Phúc hợp The Monarchy với tổng số 120 lô, tổng diện tích là 15.200 m². Giá bình quân cho 1 m² đất là 10,5 triệu đồng, dự kiến sẽ đem về doanh thu 159,6 tỷ đồng cho NDN.

Bên cạnh đó, việc khai thác các dự án căn hộ như: Khu Phúc hợp The Monarchy, Dự án Chung cư cao cấp Danang Plaza và Chung cư Lapaz Tower tại 38 Nguyễn Chí Thanh, sẽ đem về doanh thu căn hộ là 70 tỷ đồng.

Doanh thu chuyển nhượng các dự án lớn dự kiến là 90 tỷ đồng.

Doanh thu xây dựng là 60 tỷ đồng.



Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Chứng khoán Đà Nẵng đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng.

Dựa trên thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính công ty trong các năm vừa qua; năng lực và kinh nghiệm của NDN trong Ngành; cũng như mức tăng trưởng dự tính sắp tới của Ngành, chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu, kế hoạch lợi nhuận và kế hoạch chi trả cổ tức của Công ty là chắc chắn có thể thực hiện được nếu không có những biến động làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp. Đồng thời, nếu việc huy động vốn thành công và nguồn vốn lưu động tăng thêm này được sử dụng một cách hợp lý, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sẽ đạt được sự tăng trưởng cao trong các năm sau.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin đã được thu thập có chọn lọc; dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán; dựa trên triển vọng phát triển của nền kinh tế Việt Nam và của Ngành xây dựng mà không hàm ý bảo đảm giá trị chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo cho các nhà đầu tư.

24. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức.

Hiện tại, Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng đang niêm yết trên Sàn HNX với mã niêm yết NDN.

Theo kế hoạch tăng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 thông qua, toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Lưu ký và Niêm yết bổ sung ngay sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

25. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Doanh nghiệp

Không có

26. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không có



V. THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

Mệnh giá

Mệnh giá: 10.000 đ/cp (*Mười nghìn đồng/cổ phần*)

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 16.165.272 **cổ phần** (tỷ lệ 1:1)
(*Mười sáu triệu, một trăm sáu mươi lăm ngàn, hai trăm bảy mươi hai cổ phần*)

Giá chào bán dự kiến

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu

Phương pháp tính giá

Chào bán cho cổ đông hiện hữu:

- Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 31/12/2014 là 14.162,5 đồng/cổ phần.

$$\frac{\text{Giá trị sổ sách}}{1 \text{ cổ phần}} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần}} = \frac{228.940.860.418}{16.165.272} = 14.162,5 \text{ đ/cp}$$

Từ cơ sở trên Công ty dự kiến đưa ra mức giá phát hành là: 10.000 đồng/cổ phần

- Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu NDN trong 60 phiên gần nhất (từ ngày 12/11/2014 đến ngày 05/02/2015) là 16.958 đồng/cổ phần.

Phương thức phân phối

- Đối với nhà đầu tư đã lưu ký chứng khoán: Cổ phiếu sẽ được phân phối thông qua các thành viên lưu ký nơi nhà đầu tư mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu.
- Đối với nhà đầu tư chưa lưu ký chứng khoán: Cổ phiếu sẽ được phân phối tại trụ sở chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng.

Thời gian phân phối cổ phiếu

Việc phân phối cổ phần dự kiến được tiến hành tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán có hiệu lực. Thời gian phát hành dự kiến là Quý II/2015.

Đăng ký mua cổ phiếu

Nguyên tắc

- Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng theo tỷ lệ thực hiện quyền là 1:1 (cổ đông sở hữu 01 cổ phần được quyền mua thêm 01 cổ phần mới).



- Thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Do đó, Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua và nộp tiền mua cổ phần sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.
- Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 01 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu đến 05 ngày làm việc trước ngày hết hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phần.
- Phương án làm tròn, phương án xử lý cổ phiếu lẻ:
- Đối với phương án chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền, số cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu nhỏ hơn một đơn vị sẽ không được thực hiện.
- Số lượng cổ phần dôi ra do làm tròn và số lượng cổ phần do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các đối tượng khác do HĐQT lựa chọn theo giá không thấp hơn giá bán chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Thủ tục đăng ký, nộp tiền và chuyển giao cổ phiếu

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu

Công ty sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với VSD để tổng hợp Danh sách cổ đông có quyền mua thêm cổ phiếu mới.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Công ty phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo quyền mua cổ phiếu cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký. Các trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty có trách nhiệm thông báo phân bổ quyền trực tiếp đến từng cổ đông.
- Các cổ đông sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành theo tỷ lệ được mua đã quy định trong thời hạn được thông báo. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền tại các thành viên lưu ký đó hoặc tại trụ sở Công ty trong trường hợp chưa lưu ký.
- Trong thời hạn đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu được thông báo, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 05 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu được thông báo. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký (trong trường hợp đã lưu ký) hoặc tại trụ sở công ty (trong trường hợp chưa lưu ký).

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền

- Kết thúc thời gian đăng ký và nộp tiền mua cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông thực hiện quyền (mua chứng khoán phát hành thêm) sau 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.
- Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua chứng khoán của người đầu tư vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của VSD tại ngân hàng chỉ định để VSD chuyển cho Công ty.

Bước 4: Phân phối chứng khoán



- VSD gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán phát hành thêm đến các thành viên lưu ký.
- Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết, số chứng khoán được hạch toán vào tài khoản lưu ký của nhà đầu tư.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại Trụ sở Công ty.

Bước 5: Tổng kết phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung.

- Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, Công ty sẽ gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN.
- Sau khi nhận được chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành.

Phương thức thực hiện quyền

Đây là trường hợp Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại Công ty. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu sẽ thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V của Bản cáo bạch này.

Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài là 1.08% (tại ngày 22/01/2015).

Các pháp nhân và thể nhân nước ngoài có thể mua cổ phần của Công ty theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài trong một tổ chức niêm yết, đăng ký giao dịch. Cụ thể tỷ lệ nắm giữ tối đa là 49% tổng số cổ phiếu của Công ty theo Quyết định số 55/2009/QĐ- TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 15 tháng 4 năm 2009.

Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-NDN ngày 10/02/2015

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.

Các loại thuế có liên quan

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 22%.
- Thuế giá trị gia tăng: Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng.
- Thuế môn bài: Công ty chịu mức thuế môn bài bậc 1 theo căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký là 161.652.720.000 đồng.
- Thuế chuyển nhượng chứng khoán: Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán áp dụng từ ngày 01/01/2015 là 0,1% giá trị chuyển nhượng.

Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
- Số tài khoản phong tỏa: 5611.0000.788.776
- Tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Đà Nẵng



VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để cơ cấu lại tài chính, bổ sung vốn lưu động và đầu tư dự án.

Phương án khả thi

Tăng vốn điều lệ của NDN trong năm 2015 là rất cần thiết và có ý nghĩa quan trọng để đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định và tạo đà tăng trưởng trong những năm tiếp theo.

Nguồn vốn tăng thêm cho phép Công ty bổ sung nguồn vốn lưu động, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường.

Việc cơ cấu lại tài chính Công ty thông qua đợt phát hành lần này cũng giúp Công ty củng cố và cải thiện cơ cấu tài chính, giảm sự phụ thuộc vào vay ngân hàng và áp lực lãi vay.

Nguồn vốn thu từ đợt phát hành được công ty sử dụng để tiếp tục thực hiện dự án đầu tư khu phức hợp The Monarchy theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 645891 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27/12/2010, quyết định phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1:500 Khu phức hợp The Monarchy số 6079/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/07/2012, giấy phép xây dựng số 1336/GPXD do Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp ngày 25/10/2012. Phân tích hiệu quả của dự án The Monarchy:

- Tổng mức vốn đầu tư:	106 tỷ đồng
- Tổng doanh thu dự kiến:	411 tỷ đồng
- Tổng lợi nhuận sau thuế dự kiến:	202 tỷ đồng
- Tỷ suất LNST/doanh thu:	49%
- Tỷ suất LNST/vốn đầu tư:	191%

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

- ❖ Dự kiến số tiền thu được trong đợt chào bán như sau:
 - Số vốn điều lệ tăng thêm: 161.652.720.000 đồng
 - Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 161.652.720.000 đồng
- ❖ Với tổng vốn thu được lần này công ty dự kiến sử dụng cho mục đích như sau:

STT	Kế hoạch sử dụng vốn	Số tiền cần dùng (tỷ đồng)	Thời gian sử dụng vốn
-----	----------------------	----------------------------	-----------------------



01	Cơ cấu lại tài chính công ty: trả nợ vay ngân hàng	50	Sau 10 ngày khi báo cáo kết quả đợt phát hành
02	Bổ sung vốn lưu động: kinh doanh bất động sản, thi công xây dựng và đầu tư chứng khoán	80	Sau 10 ngày khi báo cáo kết quả đợt phát hành
03	Tiếp tục đầu tư dự án Khu phức Hợp The Monarchy	31,65	Sau 10 ngày khi báo cáo kết quả đợt phát hành

❖ Phương án xử lý trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký chào bán.

Trong trường hợp kết thúc thời gian đợt chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến. Tùy tình hình thực tế Công ty có giải pháp xử lý như sau:

- HĐQT tìm đối tác khác và bán với giá không thấp hơn giá chào bán.
- Lựa chọn bán cho nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
- Trong trường hợp các nhà đầu tư không mua hết số cổ phiếu trong đợt phát hành thì Công ty sẽ chỉ thực hiện việc tăng vốn theo đúng số lượng vốn thực góp của nhà đầu tư.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN

Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Đà Nẵng (DNSC)

Địa chỉ: 102 Nguyễn Thị Minh Khai, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 0511. 3888456 Fax: 0511. 3888459

Website: www.dnsc.com.vn



• **Ý kiến của tổ chức tư vấn:**

Đợt chào bán lần này có khối lượng 16.165.272 cổ phần, với số tiền huy động dự kiến 161,7 tỷ đồng. Theo đánh giá của tổ chức tư vấn thì đợt chào bán này vẫn có thể thực hiện được với các lý do sau:

- Thứ nhất, NDN là một công ty niêm yết trên sàn HNX, có chỉ số cơ bản tốt với tài chính lành mạnh và minh bạch hóa thông tin.
- Thứ hai, giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần có thể xem là khá ưu đãi khi so sánh với giá trị sổ sách đến thời điểm 31/12/2014 là 14.162,5 đồng/cổ phần.
- Cuối cùng, mục đích của đợt chào bán lần này là nhằm bổ sung vốn lưu động và cơ cấu lại tài chính và cải thiện dòng ngân lưu, nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

Tổ chức Kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2013 và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 được kiểm toán bởi:

Công ty TNHH Kiểm toán và dịch vụ tin học TP Hồ Chí Minh

Tại Đà Nẵng(AISC)

Địa chỉ: 36 Hà Huy Tập – TP.Đà Nẵng

Điện thoại: 05113 715619 Fax: 05113 715620

Website : www.aisc.com.vn



IX. PHỤ LỤC

- Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
- Phụ lục II:** Điều lệ của Công ty.
- Phụ lục III:** Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán.
- Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán (mẹ và hợp nhất)
- Phụ lục V:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán.
- Phụ lục VI:** Nghị quyết hội đồng quản trị thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Phụ lục VII:** Nghị quyết Hội đồng quản trị xác định số tiền tối thiểu thu được trong đợt chào bán và phương án xử lý trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến để thực hiện Dự án đầu tư khu phức hợp The Monarchy.
- Phụ lục VIII.** Tài liệu pháp lý liên quan đến dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Dự án khu phức hợp The Monarchy.

Đà Nẵng, ngày 26 tháng 03 năm 2015

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CHỨNG KHOÁN ĐÀ NẴNG**

Tổng Giám đốc



ĐÀO THỊ PHƯỚC

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc



NGUYỄN QUANG TRUNG

Kế toán trưởng



MAI TRƯƠNG TÚ OANH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

186 Trần Phú, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 0511 3561577 Fax: 0511 3872213

Website: www.ndn.com.vn