

Số: 01/2024/BB-ĐHĐCĐ-NDN

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

BIÊN BẢN
HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

I. Thời gian và địa điểm họp:

- Thời gian: 08h30 ngày 27 tháng 04 năm 2024;

- Địa điểm: Hội trường tầng 1 – khách sạn Bamboo Green, 158 Phan Châu Trinh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng.

II. Thành phần tham dự và tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội

1. Thành phần tham dự

- Các thành viên HĐQT, BKS, Ban điều hành Công ty;

- Các Cổ đông Công ty.

2. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội:

Căn cứ Biên bản thẩm tra tư cách Cổ đông đủ điều kiện tham dự Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 do Bà Dương Thị Thanh Hải - Trưởng Ban Thẩm tra tư cách Cổ đông công bố như sau:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ đông đủ điều kiện tham dự Đại hội theo Danh sách cổ đông chốt ngày 22/03/2024	7,365	71,657,936	100%
2	Số cổ đông và người được uỷ quyền có mặt tham dự Đại hội	49	37,339,946	52.11%

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng ngày 27/04/2024 có đại diện của 37,339,946 CP/ 71,657,936 CP với tỷ lệ 52.11% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tham dự là hợp pháp và hợp lệ.

III. Nội dung đại hội:

1. Ban Tổ chức Đại hội trình bày các nội dung:

a. Báo cáo Đại Hội về Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc tại Đại hội.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 %

- Không đồng ý: 0 %

- Không có ý kiến: 0%

b. Giới thiệu thành phần Đoàn Chủ tịch, Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu gồm:

* Đoàn Chủ tịch:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1. Ông : Lương Thanh Viên | Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa |
| 2. Ông : Nguyễn Quang Minh Khoa | P. Chủ tịch HĐQT làm thành viên |
| 3. Ông : Nguyễn Quang Minh Khánh | TV HĐQT làm thành viên |

* Ban Thư ký

- | | |
|-------------------------------|------------|
| 1. Bà : Hoàng Yên Ninh | Trưởng Ban |
| 2. Bà : Nguyễn Thị Thạch Thảo | Thành viên |

* Ban Kiểm phiếu:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. Bà: Cao Thị Thiệu | Trưởng Ban |
| 2. Bà: Phan Thị Mỹ Linh | Thành viên |
| 3. Bà: Hồ Thị Tường Vy | Thành viên |

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

2. Ông Nguyễn Quang Minh Khánh – Phó Tổng Giám đốc Công ty báo cáo Kết quả hoạt động SXKD năm 2023 (đính kèm báo cáo)

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Đạt tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	387,787	497,210	128%
	<i>Trong đó:</i>			
	<i>Kinh doanh Bất động sản</i>	337,286	427,824	127%
	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	4,042	7,933	196%
	<i>Dthu tài chính</i>	46,459	61,425	132%
2	Chi phí	188,004	237,456	126%
3	Thù lao HĐQT, BKS, TK	498	468	94%
4	Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146	136%

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

3. Bà Đào Thị Phước - Trưởng Ban Kiểm soát Công ty báo cáo về hoạt động của BKS năm 2023 (đính kèm báo cáo).

DVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	1,082,956	1,300,487
B. Tài sản dài hạn	242,247	196,731
Cộng Tài sản	1,325,203	1,497,218
C. Nợ phải trả	272,458	600,564
D. Vốn Chủ sở hữu	1,052,745	896,654
Cộng Nguồn vốn	1,325,203	1,497,218

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

4. Ông Lương Thanh Viên –Chủ tịch HĐQT Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2023 và kế hoạch kinh doanh năm 2024, kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2024 (đính kèm báo cáo)

- Chi tiêu Kế hoạch SXKD năm 2024:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Vốn điều lệ	716,579
2	Tổng doanh thu	74,706
3	Tổng chi phí	13,692
4	Lợi nhuận trước thuế	61,014
5	Lợi nhuận sau thuế	61,014

- Kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2024:

DVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch thù lao năm 2024
1	Chủ tịch HĐQT	120
2	Phó Chủ tịch HĐQT	84
3	Thành viên HĐQT (3 TV)	60
4	Trưởng BKS	48
5	Thành viên BKS (2 TV)	24

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

5. Ông Lương Thanh Viên –Chủ tịch HĐQT trình Đại hội thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2023 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 (đính kèm báo cáo)

Không phân chia lợi nhuận năm 2023.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

6. Ông Nguyễn Quang Minh Khoa – Phó Chủ tịch HĐQT đọc Tờ trình về việc lựa chọn Đơn vị kiểm toán năm 2024

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn một Công ty kiểm toán theo tiêu chí: Công ty kiểm toán có nhiều kinh nghiệm về hoạt động xây lắp, bất động sản và được chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước để tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính trong năm 2024.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %

7. Ông Nguyễn Quang Minh Khoa – Phó Chủ tịch HĐQT đọc Tờ trình về việc sửa đổi Điều lệ Công ty

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100 % - Không đồng ý: 0 % - Không có ý kiến: 0 %



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

Số: 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ-NDN

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng
- Căn cứ Biên bản và kết quả biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng ngày 27/04/2024 với 49 cổ đông (và người được ủy quyền) dự họp đại diện cho 37.339.946 cổ phần có quyền biểu quyết chiếm 52,11 % trên tổng số 71.657.936 cổ phần có quyền biểu quyết.

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG
QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua các Báo cáo của Ban Điều hành, Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị về kết quả năm 2023, kế hoạch SXKD năm 2024 và kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2024 với các nội dung như sau:

1. Kết quả SXKD năm 2023:

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023
1	Tổng doanh thu.	387,787	497,210
	Trong đó:		
	Bất động sản	337,286	427,824
	Xây lắp + Cung cấp dịch vụ	4,042	7,933
	Doanh thu tài chính	46,459	61,425
2	Chi phí	188,004	237,456
3	Thù lao HĐQT, BKS, TK	498	468
4	Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146

2. Kế hoạch SXKD năm 2024:

ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Vốn điều lệ	716,579
2	Tổng doanh thu	74,706
3	Tổng chi phí	13,692
4	Lợi nhuận trước thuế	61,014
5	Lợi nhuận sau thuế	61,014



3. Kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024:
ĐVT: triệu đồng

STT	Nội dung	Kế hoạch thù lao năm 2024
1	Chủ tịch HĐQT	120
2	Phó Chủ tịch HĐQT	84
3	Thành viên HĐQT (3 TV)	60
4	Trưởng BKS	48
5	Thành viên BKS (2 TV)	24

Điều 2. Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 và việc không phân chia lợi nhuận năm 2023.

Điều 3. Thông qua việc uỷ quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty Kiểm toán theo tiêu chí: Công ty kiểm toán có nhiều kinh nghiệm về hoạt động xây lắp, bất động sản và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho kiểm toán các tổ chức niêm yết để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

Điều 4. Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty

Điều 5. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng được Đại hội nhất trí thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực kể từ ngày 27 tháng 04 năm 2024.

Tất cả các cổ đông, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Lưu VT, TK-NDN.

CHỦ TOẠ 



Lương Thanh Viên





CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDN

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
Email: info@ndn.com.vn Website: www.ndn.com.vn

QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024 CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng,
Ban Tổ chức kính trình Đại hội nội dung Quy chế làm việc tại Đại hội cổ đông thường niên 2024, như sau:

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1: Phạm vi, đối tượng áp dụng:

- Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 (sau đây được gọi tắt là Đại hội) của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.
- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của cổ đông và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Điều 2: Điều kiện tham dự Đại hội

Các cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội có quyền trực tiếp tham dự Đại hội hoặc ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội.

CHƯƠNG II QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 3: Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

- Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền được quyền tham dự Đại hội, được biểu quyết tất cả các vấn đề của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.
- Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải mang theo Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân (hoặc giấy tờ tùy thân khác có khả năng chứng minh), Giấy mời, Giấy ủy quyền (nếu có), nộp cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận Phiếu biểu quyết.
- Giá trị biểu quyết của Phiếu biểu quyết tương ứng với tỷ lệ số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện theo đăng ký tham dự Đại hội trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các đại biểu có mặt tại Đại hội.
- Cổ đông, đại diện ủy quyền đến Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.
- Tuân thủ sự điều khiển của Chủ tọa và tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội.

Điều 4: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Ban kiểm tra tư cách cổ đông gồm 01 Trưởng ban và 1 ủy viên do Ban Tổ chức đề nghị, có chức năng kiểm tra tư cách cổ đông hoặc đại diện ủy quyền đến dự họp: Kiểm tra Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân (hoặc giấy tờ tùy thân khác có khả năng chứng minh), Giấy mời, Giấy ủy

quyền (nếu có), có nghĩa vụ phát Phiếu biểu quyết cho cổ đông hoặc người đại diện ủy quyền của các cổ đông và Báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội.

Điều 5: Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu gồm 01 Trưởng ban và 02 ủy viên do Ban Tổ chức đề nghị và được thông qua trước Đại hội.
2. Ban kiểm phiếu báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm phiếu.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch đoàn và Thư ký đoàn

1. Chủ tịch đoàn gồm 01 Chủ tọa và 02 ủy viên do Đại hội biểu quyết thông qua, có chức năng điều khiển Đại hội.
2. Quyết định của Chủ tịch đoàn về vấn đề trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
3. Chủ tịch đoàn tiến hành các công việc được cho là cần thiết để điều khiển Đại hội một cách hợp lệ và có trật tự, hoặc đề Đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.
4. Không cần lấy ý kiến của Đại hội, bất cứ lúc nào Chủ tịch đoàn cũng có thể trì hoãn Đại hội đến một thời điểm khác (phù hợp với quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ, khi đã được thông qua) và tại một địa điểm khác do Chủ tịch đoàn quyết định nếu nhận thấy rằng:
 - a. Hành vi của những người có mặt cản trở hoặc có khả năng cản trở diễn biến có trật tự của cuộc họp;
 - b. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của Đại hội được tiến hành một cách hợp lệ.
5. Thư ký đoàn gồm 02 người, có chức năng lập Biên bản và Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội biểu quyết thông qua.

CHƯƠNG III TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 7: Điều kiện tiến hành Đại hội

Đại hội cổ đông lần đầu được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất **51%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm triệu tập cuộc họp Đại hội.

Trường hợp không có đủ số lượng cổ đông dự họp, trong vòng 30 (ba mươi) phút kể từ thời điểm xác định khai mạc đại hội, người triệu tập họp hủy cuộc họp. Cuộc họp đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất **33%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 8: Cách thức tiến hành Đại hội

1. Đại hội dự kiến diễn ra trong ½ ngày.
2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận, thông qua các nội dung nêu tại Chương trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 9: Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Các vấn đề được thông qua tại Đại hội phải được số cổ đông đại diện ít nhất **51%** tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2 và 3 Điều này.

2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất **65%** tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận:

- a. Loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán;
- b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- c. Tổ chức lại, giải thể doanh nghiệp;

d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty.

3. Việc biểu quyết bầu thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử thành viên Hội đồng quản trị hoặc Kiểm soát viên được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên quy định tại Điều lệ công ty. Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau.

4. Các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

Điều 10: Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

Tất cả các nội dung tại Đại hội phải được Thư ký đoàn ghi vào Sổ biên bản. Biên bản được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội và được lưu giữ vào Sổ biên bản theo quy định.

CHƯƠNG IV ĐIỀU KHOẢN KHÁC

Điều 11: Trường hợp tổ chức họp Đại hội không thành

1. Trường hợp cuộc họp Đại hội lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 7 Quy chế này, thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được thực hiện lại trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày cuộc họp Đại hội lần thứ nhất dự định khai mạc. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có số thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp Đại hội lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 điều này, thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được thực hiện lại trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày cuộc họp Đại hội lần thứ hai dự định khai mạc. Trong trường hợp này, cuộc họp Đại hội sẽ được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu có quyền biểu quyết của các cổ đông dự họp, được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

CHƯƠNG V ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12: Quy chế này gồm 5 chương, 12 điều, được thông qua ngày 27 tháng 04 năm 2024 và có hiệu lực kể từ khi được thông qua.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HĐQT**



Lương Thanh Viên



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDN

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
Email: info@ndn.com.vn Website: www.ndn.com.vn

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,

Căn cứ chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra năm 2023, thay mặt Ban Điều hành Công ty, tôi xin báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2023 của Công ty như sau:

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

I. TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2023

Năm 2023 là một năm đầy khó khăn và thử thách đối với ngành Bất động sản. Tình hình kinh tế âm ảm, thu nhập người dân giảm sút, các nhà đầu tư bất động sản vẫn còn gặp nhiều trở ngại khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Trong khi đó, các chủ đầu tư vẫn loay hoay chờ những cải cách, sửa đổi mới từ các bộ luật nhà ở, luật đất đai để được hướng dẫn tháo gỡ pháp lý cho các dự án. Các rủi ro về trái phiếu doanh nghiệp vẫn chưa được giải quyết, và niềm tin của nhà đầu tư vẫn chưa được phục hồi hoàn toàn sau các biến cố lớn xảy đến với các tập đoàn bất động sản hàng đầu. Thanh khoản chung của thị trường Bất Động Sản trong năm 2023 duy trì ở mức thấp. Theo số liệu từ Tổng Cục Thống Kê, trong 11 tháng đầu năm 2023 đã có hơn 1.100 doanh nghiệp Bất Động Sản rời khỏi thị trường.

Năm 2024 hứa hẹn sẽ mang đến nhiều điều tích cực cho nền kinh tế trong nước khi chính phủ thể hiện quyết tâm giúp GDP Việt Nam tăng trưởng ở mức 6 – 6.5%, bằng hàng loạt các hành động cụ thể như: cắt giảm lãi suất cho vay, duy trì lạm phát ở mức 4%, đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, và cho phép doanh nghiệp Bất Động Sản giãn nợ trái phiếu thông qua Nghị định 08/2023/NĐ-CP. Đây là động lực tăng trưởng cho nền kinh tế nói chung và thị trường Bất Động Sản nói riêng trong năm 2024.

Ban Điều hành cho rằng năm 2024 là thời điểm thích hợp để công ty bắt đầu quay trở lại với mảng đầu tư, xây dựng, kinh doanh Bất Động Sản, và đồng thời đẩy mạnh mảng đầu tư tài chính để hưởng lợi tối đa từ làn sóng phục hồi kinh tế giai đoạn 2024-2025. Công ty đang triển khai các thủ tục xin phép, cấp phép xây dựng chung cư đối với Dự án 13 Nguyễn Chí Thanh, Hải Châu, Đà Nẵng. Đối với mảng đầu tư chứng khoán, Ban điều hành đã tái cơ cấu thành công hơn 70% danh mục đầu tư. Phần lớn các khoản đầu tư đều mang về lợi nhuận tích cực và góp phần cải thiện kết quả kinh doanh của công ty. Năm 2024 là một năm có nhiều biến cố chính trị, vì vậy Ban Điều Hành sẽ ưu tiên việc bảo vệ thành quả của danh mục đầu tư, và đầu tư vào các Cổ Phiếu ít bị biến động bởi thị trường với kỳ vọng tăng trưởng cao.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

1. Tổng hợp kết quả SXKD năm 2023 như sau:

DVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Đạt tỷ lệ
1	Tổng doanh thu	387,787	497,210	128%
	BDS	337,286	427,824	127%
	Cung cấp dịch vụ	4,042	7,933	196%
	Đthù tài chính	46,459	61,425	132%
2	Chi phí	188,004	237,456	126%
3	Thù lao HĐQT, BKS, TK	498	468	94%
4	Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146	136%

2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch năm 2023

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

- Kinh doanh Bất động sản:

Doanh thu kinh doanh Bất động sản đạt: 427,824 triệu đồng; vượt kế hoạch kinh doanh đề ra.

- Hoạt động Kinh doanh khác:

Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ khác đạt: 7,933 triệu đồng. Đạt 196% so với kế hoạch đề ra.

- Hoạt động tài chính: Doanh thu đạt 61,425 triệu đồng. Đạt 132% so với kế hoạch đề ra.

b. Tình hình tài chính 31/12/2023

• Tài sản

- Tổng Tài sản:

1,325,203 triệu đồng

Tài sản ngắn hạn:

1,082,956 triệu đồng

Tài sản dài hạn:

242,247 triệu đồng

• Nguồn vốn

- Tổng nguồn vốn:

1,325,203 triệu đồng

Nợ phải trả:

272,458 triệu đồng

Vốn chủ sở hữu:

1,052,745 triệu đồng

Xin trân trọng cảm ơn!

TM. BAN ĐIỀU HÀNH CTY

Tổng Giám Đốc



Nguyễn Quang Minh Khoa



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

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Email: info@ndn.com.vn

Website: www.ndn.com.vn

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,

Ban kiểm soát báo cáo Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 kết quả hoạt động kiểm soát tại Công ty Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng (Công ty) như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA BAN KIỂM SOÁT:

1. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thực hiện Điều lệ của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (BKS), Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động giám sát, kiểm tra, kiểm soát trong Công ty theo đúng chức năng nhiệm vụ, bao gồm tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HDQT) với Ban điều hành Công ty nhằm ổn định tổ chức nhân sự, đề ra nhiệm vụ kế hoạch kinh doanh và định hướng hoạt động của Công ty. Một số hoạt động cụ thể của BKS như sau:

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ Công ty, tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và Nghị quyết của HDQT.

- Tham dự các cuộc họp của HDQT;

- Thẩm định BCTC năm 2023; đánh giá công tác quản lý của HDQT, công tác điều hành kinh doanh và công tác tài chính kế toán năm 2023 của Ban điều hành và các nội dung khác có liên quan.

- Ngoài các buổi họp và làm việc trực tiếp, BKS cũng đã thường xuyên liên lạc, trao đổi thông tin, tài liệu với Công ty và đề ra các giải pháp cụ thể, cấp bách trong việc thực hiện các nhiệm vụ của BKS nhằm tăng cường vai trò quản trị rủi ro, phát triển thương hiệu NDN.

Trong quá trình làm việc, BKS luôn nhận được sự ủng hộ và phối hợp rất kịp thời của Ban điều hành.

Trong năm qua, BKS không nhận được bất cứ khiếu nại nào của cổ đông.

2. Giám sát hoạt động của HDQT và Ban điều hành Công ty

- Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp để thống nhất một số nội dung quan trọng như: đề ra kế hoạch kinh doanh năm 2023, ổn định công tác nhân sự, tổ chức các phòng, ban cho phù hợp với tình hình kinh doanh, công tác chuẩn bị ĐHĐCĐ thường niên. Trong năm, HĐQT đã tổ chức họp 09 lần và thông qua 04 Nghị quyết chỉ đạo, thực hiện vai trò quản lý.

- Ban điều hành đã triển khai thực hiện hầu hết các nội dung tại Nghị quyết của ĐHĐCĐ, toàn bộ Nghị quyết của HĐQT và Điều lệ Công ty.

- Ban Kiểm soát cho rằng HĐQT đã chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành trong việc thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2023 và lên kế hoạch cho năm 2024. Ban điều hành đã hoạt động theo đúng nhiệm vụ, quyền hạn đã được quy định tại Điều lệ và quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

- Tổng kết năm 2023, Ban Kiểm soát không ghi nhận điều gì bất thường trong hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

3. Về công tác kế toán tài chính và lập Báo cáo tài chính năm 2023:

Qua xem xét, Ban kiểm soát nhận thấy công tác tài chính kế toán được thực hiện theo đúng quy định hiện hành:

- Hệ thống chứng từ kế toán, ghi chép sổ sách kế toán được lập rõ ràng và chuẩn xác, lưu trữ đúng quy định.

- Báo cáo tài chính (“BCTC”) năm 2023 bao gồm đầy đủ các báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định của pháp luật về kế toán, bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính năm 2023 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty; được soát xét, kiểm tra chấp thuận bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO.

Một số chỉ tiêu chủ yếu của bảng cân kế toán năm 2023 đã được kiểm toán:

ĐVT: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	1,082,956	1,300,487
B. Tài sản dài hạn	242,247	196,731
Cộng Tài sản	1,325,203	1,497,218
C. Nợ phải trả	272,458	600,564
D. Vốn Chủ sở hữu	1,052,745	896,654
Cộng Nguồn vốn	1,325,203	1,497,218

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023:

Trong năm 2023 với diễn biến hầu như các doanh nghiệp, tất cả các ngành không ngoại trừ ngành bất động sản và xây dựng gặp nhiều khó khăn do tình hình kinh tế chung chưa phục hồi. Hội đồng quản trị và Ban Điều hành năng động đã có nhiều cố

gắng hoàn thiện pháp lý, tiếp tục bàn giao căn hộ đủ điều kiện để đem lại kết quả kinh doanh với chi phí được kiểm soát, đạt kết quả kinh doanh khả quan với doanh thu và lợi nhuận vượt kế hoạch năm, đạt 136% so với lợi nhuận kế hoạch. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023 cụ thể như sau:

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (triệu đồng)	Thực hiện 2023 (triệu đồng)	% so với Kế hoạch
1	Tổng doanh thu	387,787	497,210	128%
2	Tổng chi phí	188,004	237,456	126%
3	Lợi nhuận trước thuế	199,783	259,753	130%
4	Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146	136%

4. Thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023:

Đã thực hiện xong gần như toàn bộ nội dung trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023; ngoại trừ phương án mua lại tối đa 15% cổ phiếu quỹ chưa được hoàn thành để đảm bảo sự phân bổ nguồn lực tài chính trong năm. Hội đồng quản trị dự kiến sẽ tiếp tục thực hiện việc mua cổ phiếu quỹ khi có đủ nguồn lực tài chính và mức giá trên thị trường phù hợp.

II. MỘT SỐ ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CỦA BKS:

- Đề nghị Ban Điều hành hoàn thiện và vận hành có hiệu quả thiết chế kiểm toán nội bộ và quản trị rủi ro (KTNB & QTRR), bao gồm ban hành đầy đủ và cập nhật cải tiến liên tục các quy trình làm việc của nhân viên, kiện toàn nhân sự và kinh nghiệm tác nghiệp của Bộ phận KTNB & QTRR, xây dựng kế hoạch kiểm tra định kỳ và đột xuất nhằm hạn chế đến mức thấp nhất những rủi ro tiềm ẩn có thể xảy ra đối với tài sản của công ty, bảo vệ quyền lợi và uy tín của NDN, nắm bắt kịp thời tình hình diễn biến của thị trường để có chiến lược đầu tư đúng đắn, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính.

- Văn bản pháp quy của Nhà nước liên tục được ban hành, điều chỉnh, thay đổi. Công ty cần có biện pháp tiếp cận, cập nhật để củng cố, hoàn thiện các quy chế, quy trình quản lý điều hành phù hợp, nâng cao hơn nữa hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính.

III. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC KIỂM SOÁT NĂM 2024

Sau Đại hội thường niên này, Ban kiểm soát sẽ lập chương trình kiểm soát cụ thể theo đúng chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cụ thể:

- Thực hiện công tác thẩm định báo cáo tài chính, Báo cáo hoạt động kinh doanh, và Báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội Đồng quản trị;

- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, công tác lãnh đạo, điều hành của HĐQT và Ban điều hành;

- Chủ động nghiên cứu, nâng cao nghiệp vụ kiểm tra và giám sát nhằm hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao;

- Đặc biệt chú trọng kiểm soát công tác KTNB & QTRR, qua đó có chương trình cụ thể hỗ trợ hoạt động quản trị rủi ro của Công ty theo đề nghị của HĐQT.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông năm 2024 xem xét.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ
- HĐQT
- Ban TGD
- Lưu BKS

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Đào Thị Phước



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG - NDN

Địa chỉ: 38 Nguyễn Chí Thanh, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Email: info@ndn.com.vn Website: www.ndn.com.vn

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2024

Kính gửi: Quý vị cổ đông Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng

Thực hiện Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng xin báo cáo các hoạt động của Hội đồng quản trị gồm các nội dung sau:

I. Tổng kết hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023

1. Tổng kết các cuộc họp năm 2023:

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị của Nhà Đà Nẵng đã tiến hành 09 cuộc họp, ban hành 04 nghị quyết để định hướng các hoạt động trong năm của Công ty thực hiện theo nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023.

Chi tiết nội dung các cuộc họp và Nghị quyết Hội đồng quản trị đã được Công ty tổng hợp tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023. Kính mời Quý cổ đông tham khảo tại website: <https://ndn.com.vn>.

2. Các hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023, HĐQT đã tập trung chỉ đạo và theo dõi các hoạt động tiêu biểu sau:

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 của Công ty vào ngày 24/06/2023.
- Tổ chức các phiên họp thường kỳ hằng quý để thảo luận, giám sát và có chỉ đạo kịp thời việc triển khai thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Giám sát công tác chỉ đạo và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Trong năm 2023: HĐQT phối hợp với Ban điều hành Công ty đã có những buổi làm việc trực tiếp với từng phòng ban Công ty để nâng cao tinh thần ý thức trách nhiệm của CBNV; yêu cầu mỗi CBNV phải thay đổi, nỗ lực sáng tạo trong công việc để cùng Ban Điều hành ứng phó với giai đoạn kinh tế khó khăn hiện nay.
- Tái cơ cấu bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, giảm tầng nấc trung gian và tái cơ cấu đổi mới quản trị doanh nghiệp.
- Cử Cán bộ nhân viên tham gia các khóa đào tạo nghiệp vụ, nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ cho nhu cầu Công ty.

3. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2023:

Kết quả Công ty đã thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 như sau:

Tổng doanh thu đạt 497,210 triệu đồng; Lợi nhuận sau thuế đạt 218,146 triệu đồng. Chi tiết số liệu như sau: ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Tỷ lệ hoàn thành (%)
		Kế hoạch	Thực hiện	
1	Vốn điều lệ	716,579	716,579	100%
2	Tổng doanh thu	387,787	497,210	128%
3	Tổng chi phí	188,004	237,456	126%
4	Lợi nhuận sau thuế	159,826	218,146	136%

II. Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024:

1. Quản trị Công ty:

- Cải tiến hệ thống quản trị Công ty để nâng cao tính minh bạch, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và uy tín của Công ty.

- Tiếp tục chuẩn hóa các quy trình nghiệp vụ của Công ty nhằm nâng cao tính hiệu quả, và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật, đặc biệt là trên các phương diện an toàn thông tin, quản lý rủi ro, kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ.

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

- Tích cực mở rộng quan hệ với các Công ty Tư vấn đầu tư uy tín để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng nhằm cùng hợp tác phát triển.

- Mở rộng các hình thức kinh doanh môi giới bất động sản, đẩy mạnh cho thuê các nguồn sản phẩm bất động sản hiện hữu, nhằm mục đích ứng biến linh hoạt theo bối cảnh của thị trường, vừa tăng thêm dòng tiền thu vào hàng năm cho công ty, vừa có nguồn lực và sản phẩm để củng cố chất lượng và số lượng của đội ngũ bán hàng.

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

- Đã thực hiện xong gần như toàn bộ nội dung trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023; ngoại trừ phương án mua lại tối đa 15% cổ phiếu quỹ chưa được hoàn thành để đảm bảo sự phân bổ nguồn lực tài chính trong năm. Hội đồng quản trị dự kiến sẽ tiếp tục thực hiện việc mua cổ phiếu quỹ khi có đủ nguồn lực tài chính và mức giá trên thị trường phù hợp.

2. Kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty:

- Hoàn thiện việc cấp GCN QSDĐ căn hộ Monarchy Block B và tiếp tục bàn giao các căn hộ đủ điều kiện. Mở bán các căn hộ còn lại, tùy thuộc vào mức độ hồi phục của thị trường Bất Động Sản.

- Đầu tư nội thất và cho thuê các căn hộ chưa bán thuộc dự án Monarchy B.

- Bảo vệ thành quả của danh mục đầu tư chứng khoán trước những biến động Chính trị lớn trong năm 2024.
- Ưu tiên đầu tư vào các kênh đầu tư tài chính ít rủi ro.
- Ưu tiên đầu tư vào Cổ phiếu có chỉ số Beta thấp và có kỳ vọng tăng trưởng cao.
- Thực hiện các thủ tục xin phép, và cấp phép cho Dự án 13 Nguyễn Chí Thanh.
- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư, hoặc mua lại quỹ đất từ các đối tác bất động sản uy tín, hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị cho chiến lược trung và dài hạn của Công ty.
- Tối ưu công suất của Nhà máy nước Ngọc Hồi.
- Kế hoạch Chỉ tiêu SXKD 2024: ĐVT: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Vốn điều lệ	716,579
2	Tổng doanh thu	74,706
3	Tổng chi phí	13,692
4	Lợi nhuận trước thuế	61,014
5	Lợi nhuận sau thuế	61,014 (Dự kiến không phát sinh Chi phí Thuế TNDN năm 2024 do kết chuyển lỗ từ năm 2022 vẫn còn)

III. Kế hoạch thù lao HĐQT, BKS năm 2024:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch tổng mức thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 như sau:

STT	Nội dung	Kế hoạch thù lao năm 2024
1	Chủ tịch HĐQT	120,000,000 đồng
2	Phó Chủ tịch HĐQT	84,000,000 đồng
3	Thành viên HĐQT (3 TV)	60,000,000 đồng
4	Trưởng BKS	48,000,000 đồng
5	Thành viên BKS (2 TV)	24,000,000 đồng

Để thực hiện thành công kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đặt ra, HĐQT chúng tôi mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, ủng hộ và gắn bó lâu dài của Quý vị cổ đông.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Lương Thanh Viên



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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

“V/v Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2023 và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023”

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng,
- Căn cứ vào Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán và Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

1. Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023:

1.1. Bảng cân đối kế toán: Số liệu tại ngày 31/12/2023 như sau:

- Tổng Tài sản:	1,325,203 triệu đồng
Tài sản ngắn hạn:	1,082,956 triệu đồng
Tài sản dài hạn:	242,247 triệu đồng
- Tổng nguồn vốn:	1,325,203 triệu đồng
Nợ phải trả:	272,458 triệu đồng
Vốn chủ sở hữu:	1,052,745 triệu đồng

1.2. Kết quả kinh doanh:

ĐVT: Đồng

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2023	Năm 2022
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	435,756,928,839	3,423,990,310
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	435,756,928,839	3,423,990,310
4	Giá vốn hàng bán	208,756,856,797	2,420,436,840
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	227,000,072,042	1,003,553,470
6	Doanh thu hoạt động tài chính	61,425,240,795	54,489,780,222
7	Chi phí tài chính	9,172,543,657	180,329,964,574
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>3,103,368,001</i>	<i>85,890,411</i>
8	Chi phí bán hàng	13,225,810,107	16,683,842
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,870,593,352	10,318,621,401
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	260,156,365,721	(135,171,936,125)

11	Thu nhập khác	27,500,000	-
12	Chi phí khác	430,693,911	7,789,817,757
13	Lợi nhuận khác	(403,193,911)	(7,789,817,757)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	259,753,171,810	(142,961,753,882)
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	37,375,360,108	(118,150,783)
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4,231,840,780	117,020,938
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	218,145,970,922	(142,960,624,037)

2. **Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023:** Không phân chia lợi nhuận năm 2023. Lý do: Bù đắp các khoản lỗ năm 2022, và đảm bảo nguồn lực tài chính để thực hiện nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) do điều chỉnh quy hoạch dự án Monarchy Block B.

Kính trình Đại hội xem xét và biểu quyết thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lương Thanh Viên



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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

“V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2024”

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng kính trình Đại hội đồng cổ đông:

Về việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính soát xét bán niên và cả năm 2024 cho Công ty theo tiêu chí: Công ty kiểm toán có nhiều kinh nghiệm về hoạt động xây lắp, bất động sản và được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho kiểm toán các tổ chức niêm yết. Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một Công ty kiểm toán với tiêu chí trên để thực hiện kiểm toán cho Công ty trong năm 2024.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét biểu quyết thông qua.


TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Lương Thanh Viên



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

Đà Nẵng, ngày 27 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH
“V/v: Thay đổi Điều lệ Công ty”

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Điều lệ. Ngoài các nội dung được điều chỉnh trong bảng dưới đây, các nội dung khác của Điều lệ là không thay đổi.

TT	Điều/ Khoản/ Điểm	Nội dung trong Điều lệ hiện tại	Nội dung trong Điều lệ sau khi sửa đổi
1	Khoản 3 Điều 12	<p>3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có các quyền sau:</p> <p>a. Đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát theo quy định tương ứng tại Điều 25 và Điều 36 Điều lệ này;</p> <p>b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Điều 115 và Điều 139 Luật doanh nghiệp;</p> <p>c. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông có quyền tham dự và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;</p> <p>d. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;</p> <p>e. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>	<p>3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:</p> <p>a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 139 Luật doanh nghiệp;</p> <p>b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của công ty;</p> <p>c. Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;</p> <p>d. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.</p>



2	Khoản 1 Điều 14	1. 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 (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.	1. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị có quyền gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
3	Điểm b Khoản 3 Điều 14	3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau: b. Báo cáo tài chính quý, sáu (06) tháng hoặc báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán phản ánh vốn chủ sở hữu đã bị mất một nửa (1/2) so với số đầu kỳ;	Bỏ Điểm b
4	Điểm l Khoản 2 Điều 15	l. Quyết định giao dịch đầu tư/bán số tài sản có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;	l. Quyết định giao dịch đầu tư/bán số tài sản có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công được ghi trong báo cáo tài chính kỳ gần nhất đã được kiểm toán;
5	Điểm a Khoản 2 Điều 18	2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây: a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không sớm hơn năm (05) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông;	a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu 20 ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;
6	Khoản 3 Điều 18	3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch). Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất (15) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư).	3. Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất 21 ngày trước ngày khai mạc cuộc họp (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ).
7	Khoản 1 Điều 19	1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.	1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

8	Điều 21	<p>1. Trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:</p> <p>a. Thông qua báo cáo tài chính năm; b. Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty; c. Miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và báo cáo việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.</p> <p>2. Bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 148 Luật doanh nghiệp.</p> <p>3. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.</p> <p>4. Các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.</p>	<p>Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua</p> <p>1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp;</p> <p>a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại; b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh; c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty; d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 50% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác; đ) Tổ chức lại, giải thể Công ty;</p> <p>2. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.</p> <p>3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.</p>
9	Khoản 2 Điều 25	<p>2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu 	<p>2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% được đề cử tối đa một (01) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa

		(06) ứng viên; từ 70% đến 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.	bảy (07) ứng viên; • Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên.
10	Điểm c Khoản 3 Điều 27	3. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn: c. Trong phạm vi quy định tại khoản 2 Điều 153 Luật doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 139 và khoản 1, khoản 3 Điều 167 Luật doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị quyết định việc thực hiện, sửa đổi và hủy bỏ các hợp đồng của Công ty;	3. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn: c. Các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 139 và Điều 167 Luật doanh nghiệp;

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lương Thanh Viên