



Số: 10./NQ-ĐHĐCĐ-NDN

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 05 năm 2014

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;  
- 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 2014 của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng ngày 31/05/2014 với 35 cổ đông (và người được ủy quyền) dự họp đại diện cho 8.169.512 cổ phần có quyền biểu quyết chiếm 70.75 % trên tổng số 11.546.720 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 BĐH, Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị về kết quả năm 2013 và kế hoạch SXKD năm 2014 với các nội dung như sau:

1. Kết quả SXKD năm 2013:

ĐVT: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu                       | Kế hoạch 2013 | Thực hiện 2013 | Tỷ lệ hoàn thành |
|----|--------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| 1  | Vốn điều lệ                    | 115.467       | 115.467        |                  |
| 2  | Tổng doanh thu                 | 168.700       | 135.921        | 81%              |
| 3  | Chi phí                        | 152.126       | 107.878        | 71%              |
| 4  | Thù lao HĐQT, BKS, TK          | 474           | 474            | 100%             |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế             | 12.430        | 19.171         | 154%             |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL | 10,7%         | 16,6%          |                  |

2. Phân phối lợi nhuận năm 2014:

ĐVT: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | Kế hoạch 2013 | Thực hiện 2013 | Đạt KH với tỉ lệ % |
|------------------------------------|---------------|----------------|--------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế (LNST)</b>   | 12.430        | 19.172         | 154%               |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi 10% | 622           | 958            |                    |
| Trích Quỹ Dự phòng tài chính 5%    | 622           | 958            |                    |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển 5%     | 1.244         | 1.916          |                    |
| Cổ tức năm 2013                    | 9.237         | 11.547         | 125%               |
| Tỉ lệ cổ tức /mệnh giá %           | 8%            | 10%            | 125%               |

Thưởng cho HĐQT, BKS, BĐH và CBCC 10% LNST vượt kế hoạch.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục liên quan để thực hiện việc chi trả cổ tức trong năm 2014.

- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%). Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

- Quyền nhận cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

- Đặc điểm cổ phiếu được chia: Cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu và là cổ phiếu đã được thanh toán đầy đủ tiền mua và không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Nguồn vốn thực hiện: lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2013 trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã được kiểm toán của Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

## 2. Chào bán thêm 3.464.016 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 10:3

|   |   |
|---|---|
| - Tên cổ phiếu                                  | Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng  |
| - Loại cổ phần                                  | Cổ phần phổ thông   |
| - Tổng số cổ phần đang lưu hành                 | 115.467.200.000   |
| - Số lượng cổ phần phát hành dự kiến            | 3.464.016   |
| - Mệnh giá cổ phần                              | 10.000 đồng/cổ phần   |
| - Giá phát hành dự kiến                         | 10.000 đồng/cổ phần   |
| - Đối tượng chào bán                            | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.   |
| - Mục đích và phương án sử dụng vốn             | 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 cải thiện dòng ngân lưu nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty   |
| - Tỷ lệ phân phối (10:3)                        | Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ được mua 03 cổ phần. Cổ đông có tên trong danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.                             |
| - Xử lý thông tin cổ phần không đăng ký mua hết | HDQT sẽ chọn đối tác và quyết định giá bán, với điều kiện giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. 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 và số vốn góp còn thiếu HDQT sẽ huy động từ các nguồn vốn khác |
| - Thời gian thực hiện                           | Năm 2014  |
| - Lưu ký và niêm yết bổ sung                    | Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký  |

## 3. Kế hoạch SXKD năm 2014:

ĐVT: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu                               | Kế hoạch 2014  |
|----|--|----------------|
| 1  | Tổng Doanh thu                         | <b>175.337</b> |
|    | - Xây lắp                              | 47.103         |
|    | - Kinh doanh bất động sản              | 124.758        |
|    | - Hoạt động tài chính                  | 976            |
|    | - Dịch vụ + khác                       | 2.500          |
| 2  | Tổng chi phí                           | <b>159.092</b> |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế                   | 16.245         |
| 4  | Thuế TNDN                              | 3.574          |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế                     | 12.671         |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | <b>10,97%</b>  |
| 7  | Phân phối lợi nhuận                    |                |
|    | a.Quỹ dự phòng tài chính 5% LNST       | 634            |
|    | b.Quỹ đầu tư phát triển 5% LNST        | 634            |
|    | c.Quỹ khen thưởng phúc lợi 10% LNST    | 1.267          |
|    | e. Cổ tức / mệnh giá.                  | <b>10,0%</b>   |

Trích thưởng cho HĐQT, Ban Điều hành và Cán bộ chủ chốt 10% LNST vượt kế hoạch.

4. Đại hội thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán sau đây để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty:

1. Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam.
2. Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ tin học TP.Hồ Chí Minh - AISC.
3. Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ tại Đà Nẵng

**Điều 2.** Thông qua Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

**Điều 3.** Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**I. Phương án phát hành cổ phiếu:**

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 115.467.200.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 11.546.720 cổ phiếu
- Loại chứng khoán chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 4.618.688 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 46.186.880.000 đồng
- Thời gian phát hành dự kiến: Năm 2014
- Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là: 161.154.080.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành: 16.165.408 cổ phiếu

**II. Phương thức chào bán:**

1. Phát hành thêm 1.154.672 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu là 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%).
  - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 1.154.672 cổ phiếu
  - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 11.546.720.000 đồng



## 3. Kế hoạch SXKD năm 2014:

ĐVT: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu                               | Kế hoạch 2014  |
|----|--|----------------|
| 1  | Tổng Doanh thu                         | <b>175.337</b> |
|    | - Xây lắp                              | 47.103         |
|    | - Kinh doanh bất động sản              | 124.758        |
|    | - Hoạt động tài chính                  | 976            |
|    | - Dịch vụ + khác                       | 2.500          |
| 2  | Tổng chi phí                           | <b>159.092</b> |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế                   | 16.245         |
| 4  | Thuế TNDN                              | 3.574          |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế                     | 12.671         |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | <b>10,97%</b>  |
| 7  | Phân phối lợi nhuận                    |                |
|    | a.Quỹ dự phòng tài chính 5% LNST       | 634            |
|    | b.Quỹ đầu tư phát triển 5% LNST        | 634            |
|    | c.Quỹ khen thưởng phúc lợi 10% LNST    | 1.267          |
|    | e. Cổ tức / mệnh giá.                  | <b>10,0%</b>   |

Trích thưởng cho HĐQT, Ban Điều hành và Cán bộ chủ chốt 10% LNST vượt kế hoạch.

4. Đại hội thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các Công ty kiểm toán sau đây để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty:

1. Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam.
2. Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ tin học TP.Hồ Chí Minh - AISC.
3. Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ tại Đà Nẵng

**Điều 2.** Thông qua Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty.

**Điều 3.** Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

**I. Phương án phát hành cổ phiếu:**

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 115.467.200.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 11.546.720 cổ phiếu
- Loại chứng khoán chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 4.618.688 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 46.186.880.000 đồng
- Thời gian phát hành dự kiến: Năm 2014
- Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là: 161.154.080.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành: 16.165.408 cổ phiếu

**II. Phương thức chào bán:**

1. Phát hành thêm 1.154.672 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu là 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%).
  - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 1.154.672 cổ phiếu
  - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 11.546.720.000 đồng

**3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:**

- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp các cơ quan này yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phải công bố thông tin theo quy định.

- Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện chào bán cổ phiếu.

- Chủ động thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo tổng mức vốn điều lệ và tổng số cổ phần sau đợt phát hành trên cơ sở thực tế kết quả phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu.

- Các công việc khác liên quan đến việc phát hành.

- Thông qua việc lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

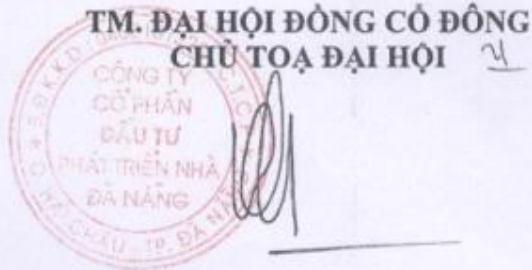
**Điều 4. Điều khoản thi hành:**

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 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 31 tháng 05 năm 2014.

Tất cả các cổ đông, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Điều hành Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Lưu VT-CT, TK.



**Nguyễn Quang Trung**

**BIÊN BẢN**  
**HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐÀ NẴNG**

**I. Thời gian và địa điểm họp:**

- Thời gian: Ngày 31 tháng 05 năm 2014;
- Địa điểm: tại Hội trường tầng 1, Toà nhà 38 Nguyễn Chí Thanh, 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 và BKS;
- Khách mời:
- Đại diện SCIC CN Miền Trung,
- Đại diện SCIC Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP HCM.
- 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 do ông Trần Việt Em - Thành viên BKS, Trưởng Ban công bố như sau:

| STT | 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 13/05/2013 | 770              | 11.546.720                           | 100%      |
| 2   | Số cổ đông và người được uỷ quyền có mặt tham dự Đại hội                                 | 35               | 8.169.512                            | 70,75%    |

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 của Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng ngày 31/05/2014 có đại diện của 70,75% 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. Ông Dương Quốc Duy, Ban tổ chức Đại hội trình bày các nội dung:**

a. Báo cáo Đại Hội về Chương trình nghị sự của 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 Nguyễn Quang Trung      Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa
2. Ông Lương Thanh Viên      Ủy viên HĐQT làm thành viên
3. Ông Huỳnh Thanh Hoàng      Ủy viên HĐQT làm thành viên

**\* Ban Thư ký**

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thanh: Trưởng Ban
2. Bà Nguyễn Thị Xuân Thu: Thành viên

**\* Ban Kiểm phiếu:**

1. Ông Nguyễn Đình Long: Trưởng Ban
2. Bà Lê Thị Mỹ Lệ: Thành viên
3. Ông Phạm Quang Thịnh: Thành viên

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

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

2. Ông Lương Thanh Viên – Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty báo cáo Đại hội về Kết quả hoạt động SXKD năm 2013 và đề nghị kế hoạch năm 2014 (đính kèm báo cáo)

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 2013 và Kế hoạch năm 2014 (đính kèm báo cáo).

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

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

4. Ông Huỳnh Thanh Hoàng – Ủy viên HĐQT báo cáo về Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2013, cổ tức năm 2013, KH SXKD năm 2014

Tổng doanh thu 2013 đạt 135.921 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 19.170 tỷ đồng; Thù lao HĐQT, BKS, TK: 474 triệu đồng; Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ là 16,60 %. Chia cổ tức năm 2013 tỉ lệ 10% /mệnh giá bằng cổ phiếu.

Kế hoạch doanh thu 2014 là 175.337 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 14.693 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ là 12.72 %. Cổ tức năm 2014 tỉ lệ 10% /mệnh giá. Trích thưởng cho HĐQT, Ban Điều hành và Cán bộ chủ chốt 10% LNST vượt kế hoạch (nếu có).

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

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

6. Ông Lương Thanh Viên - Ủy viên HĐQT trình Đại hội thông qua các vấn đề sau:

6.1 – Lựa chọn đơn vị kiểm toán:

- Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2014.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

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

6.2 - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

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

Đại hội giải lao

7. Ông Lương Thanh Viên - Ủy viên HĐQT trình Đại hội thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

7.1. Phương án phát hành cổ phiếu:

|  |                      |
|--|----------------------|
| - Vốn điều lệ trước khi phát hành:               | 115.467.200.000 đồng |
| - Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:                | 11.546.720 cổ phiếu  |
| - Loại chứng khoán chào bán:                     | Cổ phiếu phổ thông   |
| - Số lượng cổ phiếu phát hành thêm:              | 4.618.688 cổ phiếu   |
| - Mệnh giá cổ phiếu:                             | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| - Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: | 46.186.880.000 đồng  |
| - Thời gian phát hành dự kiến:                   | Năm 2014             |
| - Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là:       | 161.154.080.000 đồng |
| - Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành:      | 16.165.408 cổ phiếu  |

7.2. Phương thức chào bán:

1. Phát hành thêm 1.154.672 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo tỷ lệ là 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%).

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 1.154.672 cổ phiếu

- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 11.546.720.000 đồng

- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%). Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

- Đặc điểm cổ phiếu được chia: Cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu và là cổ phiếu đã được thanh toán đầy đủ tiền mua và không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Nguồn vốn thực hiện: lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2013 trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã được kiểm toán của Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

- Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

## 2. Phát hành thêm 3.464.016 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ là 10:3

|   |  |
|---|--|
| - Tên cổ phiếu                                  | Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng   |
| - Loại cổ phần                                  | Cổ phần phổ thông  |
| - Tổng số cổ phần đang lưu hành                 | 115.467.200.000  |
| - Số lượng cổ phần phát hành dự kiến            | 3.464.016  |
| - Mệnh giá cổ phần                              | 10.000 đồng/cổ phần  |
| - Giá phát hành dự kiến                         | 10.000 đồng/cổ phần  |
| - Đối tượng chào bán                            | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.  |
| - Mục đích và phương án sử dụng vốn             | 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 cải thiện dòng ngân lưu nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty  |
| - Tỷ lệ phân phối (10:3)                        | Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ được mua 03 cổ phần. Cổ đông có tên trong danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.                              |
| - Xử lý thông tin cổ phần không đăng ký mua hết | HĐQT sẽ chọn đối tác và quyết định giá bán, với điều kiện giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. 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 và số vốn góp còn thiếu HĐQT sẽ huy động từ các nguồn vốn khác. |
| - Thời gian thực hiện                           | Năm 2014   |
| - Lưu ký và niêm yết bổ sung                    | Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.  |

## 3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp các cơ quan này yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phải công bố thông tin theo quy định.

- Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện chào bán cổ phiếu.



- Chủ động thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo tổng mức vốn điều lệ và tổng số cổ phần sau đợt phát hành trên cơ sở thực tế kết quả phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu.

- Các công việc liên quan đến việc phát hành

- Thông qua việc lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

- Đồng ý: 100%

- Không đồng ý: 0%

- Không có ý kiến: 0%

**Đại hội thảo luận.**

**9. Ý kiến đóng góp của cổ đông và trả lời của Chủ tọa đoàn**

**10. Bà Nguyễn Thị Thu Thanh – Trưởng ban Thư ký đọc Biên bản và Nghị quyết Đại hội:**

Tỷ lệ biểu quyết thông qua:

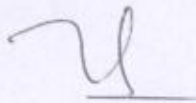
- Đồng ý: 100%

- Không đồng ý: 0%

- Không có ý kiến: 0%

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 kết thúc vào lúc 11h00 cùng ngày. Biên bản cuộc họp được lập thành 01 bản và thông qua hợp lệ tại Đại hội.

**BAN THƯ KÝ  
TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thị Thu Thanh**

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA**



**Nguyễn Quang Trung**





Địa chỉ: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.3872213 - Fax: 0511.3872213

Email: [info@ndn.com.vn](mailto:info@ndn.com.vn) Website: [www.ndn.com.vn](http://www.ndn.com.vn)



**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH  
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2014**

*Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,*

Căn cứ chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra năm 2013; Thay mặt Ban Điều hành Công ty, tôi xin báo cáo kết quả thực hiện nhiệm vụ SXKD năm 2013 và phương hướng nhiệm vụ năm 2014 của Công ty như sau:

**PHẦN I  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2013**

**I. TÌNH HÌNH CHUNG NĂM 2013**

Kinh tế - xã hội năm 2013, trong bối cảnh thế giới và trong nước có nhiều khó khăn, thách thức. Kinh tế trong nước phải đối mặt với những khó khăn gay gắt nhất trong nhiều năm trở lại đây. Sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, đình trệ; sức mua thị trường giảm, sản phẩm tồn kho ứ đọng; thị trường chứng khoán còn nhiều bất ổn, bất động sản đóng băng ... Các yếu tố trên đã tác động lớn đến tình hình, kinh tế - xã hội, nhất là đối với các chỉ tiêu về: đầu tư, tăng trưởng kinh tế, thu ngân sách và giải quyết việc làm.

Mặc dù phải đối mặt với rất nhiều khó khăn, trở ngại song với sự nỗ lực và quyết tâm cao, Ban Điều hành Công ty đã chỉ đạo kịp thời phù hợp với thực tiễn của thị trường nhằm đảm bảo SXKD có lãi và quyền lợi của quý vị cổ đông.

**II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013**

**1. Tổng hợp kết quả SXKD năm 2013 như sau:**

ĐVT: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu                       | Kế hoạch 2013 | Thực hiện 2013 | Tỷ lệ hoàn thành |
|----|--------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| 1  | Vốn điều lệ                    | 115.467       | 115.467        |                  |
| 2  | Tổng doanh thu                 | 168.700       | 135.921        | 81%              |
| 3  | Chi phí                        | 152.126       | 107.878        | 71%              |
| 4  | Lợi nhuận trước thuế           | 16.573        | 28.043         |                  |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế             | 12.430        | 19.171         | 154%             |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL | 10,7%         | 16, 5%         |                  |

**2. Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch năm 2013**

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

- **Bất động sản:** Doanh thu Bất động sản năm 2013: 105.803 tỷ đồng. Doanh thu tăng so với năm ngoái do tình hình bất động sản đã khá dần tình trạng đóng băng vẫn còn tuy nhiên các hoạt động mua bán cũng nhiều dần lên, lãi suất vẫn còn cao, nhu cầu về căn hộ chung cư tại thành phố Đà Nẵng vẫn còn thấp nên doanh thu trong năm tuy tăng nhưng chưa cao. Năm vừa qua ông ty cũng đã có những những phương án để tăng doanh thu BĐS như: làm giảm áp lực về tài chính cho công ty cũng như hỗ trợ nhà đầu tư bằng thoả thuận hợp tác với BIDV ĐÀ NẴNG v/v cho vay mua bất động sản với lãi suất thấp; thế chấp bằng tài sản hình thành từ vốn vay; tiến độ thanh toán chia làm nhiều đợt. Đồng thời trong năm 2013 Công ty đưa ra nhiều kế hoạch marketing, áp dụng chính sách bán hàng, cơ cấu lại chức năng của Sản bất động sản NDN cũng như áp dụng



11

hình thức khuyến mãi hấp dẫn và nhiều gói sản phẩm cho khách hàng lựa chọn: gói sản phẩm căn hộ tiêu chuẩn, gói sản phẩm tự trang trí nội thất. Với các gói sản phẩm như trên, khách hàng sẽ có nhiều lựa chọn phù hợp với túi tiền của mình, vừa tiết kiệm chi phí vừa sở hữu căn hộ thể hiện phong cách, thẩm mỹ gia chủ. Bên cạnh đó, Công ty liên kết với các đơn vị thi công trang trí nội thất chào giá các gói nội thất sẵn có đa dạng về mẫu mã với mức giá hợp lý.

- **Hoạt động Xây lắp:** Trong năm 2013, doanh thu hoạt động xây lắp đạt: 21,44 tỷ đồng

Thị trường BĐS trầm lắng làm ảnh hưởng lớn đến thị trường xây lắp cộng với những khó khăn về thị trường tiền tệ và tài chính, năm 2013 Công ty chỉ thực hiện tiếp những công trình dở dang và tập trung công tác thanh quyết toán các công trình đã hoàn thành nhằm thu hồi vốn.

- **Đầu tư Tài chính:** Năm 2013 công ty tập trung nguồn lực để tăng doanh thu BĐS nên không có hoạt động tài chính nào tiêu biểu.

- **Hoạt động dịch vụ và KD khác:** Hoạt động cho thuê mặt bằng và khai thác mỏ đất Hoà Cầm đang được triển khai và mang lại hiệu quả tốt.

**b. Tình hình tài chính**

**• Tài sản**

- Tổng Tài sản: 509.205.114.065 đồng
  - Tài sản ngắn hạn: 412.199.266.149 đồng
  - Tài sản dài hạn: 97.050.847.916 đồng

**• Nguồn vốn**

- Tổng nguồn vốn: 509.250.114.065 đồng
  - Nợ phải trả: 366.466.862.047 đồng
  - Vốn chủ sở hữu: 142.783.252.018 đồng

**PHẦN II**

**PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2014**

**I. Định hướng phát triển đến năm 2014**

- Tham gia đấu thầu nhận thi công nhiều công trình trong cả nước.
- Công ty tiếp tục khai thác các Dự án căn hộ và đất nền hiện có.
- Chuyển nhượng dần các dự án BĐS đã đầu tư.
- Tiếp tục bàn giao căn hộ tại chung cư La Paz Tower – Số 38 Nguyễn Chí Thanh.
- Khai thác dự án Bắc nút Giao thông Hoà Cầm giai đoạn 2
- Thực hiện Dự Án The Monarchy.

**II. Các chỉ tiêu SXKD năm 2014:**

Ban điều hành trình ĐHCĐ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 như sau:

| STT | Chỉ tiêu               | Kế hoạch năm 2014 (triệu đồng) |
|-----|------------------------|--------------------------------|
| 1   | Tổng doanh thu         | 175.337                        |
|     | Trong đó: - HĐ Xây lắp | 47.103                         |
|     | - KD Bất động sản      | 124.758                        |
|     | - Hoạt động tài chính  | 976                            |
|     | - Dịch vụ + khác       | 2.500                          |
| 2   | Tổng Chi phí           | 159.092                        |
| 3   | Lợi nhuận trước thuế   | 16.245                         |
| 4   | Lợi nhuận sau thuế     | 12.671                         |
| 5   | Tỷ lệ chi trả cổ tức   | 10 %                           |

*Xin trân trọng cảm ơn!*

**TM. BAN ĐIỀU HÀNH CTY**



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013

*Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,*

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng, Ban kiểm soát chúng tôi xin báo cáo tình hình và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng gồm 3 nội dung như sau:

### PHẦN I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2013

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Điều hành và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2013, đã được Đại hội cổ đông thông qua.
- Thực hiện giám sát và phối hợp với Ban Điều hành tổ chức kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiến nghị những giải pháp phù hợp đối với Ban lãnh đạo, điều hành Công ty và các đơn vị trực thuộc.
- Tham gia ý kiến với HĐQT và Ban Điều hành trong việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2013 của Công ty là Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học TP Hồ Chí Minh
- Thẩm định Báo cáo tài chính, báo cáo tình hình kinh doanh của Công ty; xem xét những vấn đề trọng yếu trong kế toán, kiểm toán báo cáo tài chính và giám sát thực thi những kiến nghị mà Kiểm toán đưa ra.
- Tham gia một số cuộc họp của HĐQT Công ty.

### PHẦN II. KẾT QUẢ GIÁM SÁT CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG NĂM 2013.

#### I. Công tác quản lý, điều hành của Công ty.

##### 1. Hội đồng quản trị

Các hoạt động của HĐQT năm 2013 đã tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cũng như các quy định của pháp luật hiện hành. Các quyết định của HĐQT đều mang tính tập trung và có sự thống nhất cao.

##### 2. Ban điều hành Công ty:

Hoạt động của Công ty đã được Ban điều hành triển khai thực hiện trên cơ sở nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT và Điều lệ Công ty, thể hiện sự tích cực, năng động trong thực hiện nhiệm vụ điều hành các hoạt động SXKD và quản lý tài chính của đơn vị.

#### II. Tình hình hoạt động SXKD và tài chính năm 2013

Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra và đưa ra nhận xét đánh giá sau đây:

##### 1. Về Tình hình tài chính và Kết quả SXKD năm 2013 của Công ty

Báo cáo tài chính năm 2013 đã được kiểm toán:

ĐVT ; Triệu đồng

| CHỈ TIÊU                                | Mã số      | Số cuối kỳ     | Số đầu năm     |
|---|------------|----------------|----------------|
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>              | <b>100</b> | <b>412,199</b> | <b>443,753</b> |
| I. Tiền                                 | 110        | 1,323          | 656            |
| II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120        | 322            | 63             |



|  |            |                |                |
|--|------------|----------------|----------------|
| III. Các khoản phải thu                      | 130        | 83,576         | 127,022        |
| IV. Hàng tồn kho                             | 140        | 326,445        | 315,696        |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                     | 150        | 533            | 316            |
| <b>B - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN</b> | <b>200</b> | <b>97,051</b>  | <b>100,810</b> |
| I. Các khoản phải thu dài hạn                | 210        |                |                |
| II. Tài sản cố định                          | 220        | 27,589         | 30,809         |
| III. Bất động sản đầu tư                     | 240        | 16,306         | 16,306         |
| IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác  | 250        | 52,707         | 52,936         |
| V. Tài sản dài hạn khác                      | 260        | 449            | 759            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> | <b>509,250</b> | <b>544,563</b> |
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ</b>                        | <b>300</b> | <b>366,467</b> | <b>420,228</b> |
| I. Nợ ngắn hạn                               | 310        | 188,898        | 326,034        |
| II. Nợ dài hạn                               | 330        | 177,569        | 94,194         |
| <b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>              | <b>400</b> | <b>142,783</b> | <b>124,335</b> |
| I. Vốn chủ sở hữu                            | 410        | 142,783        | 124,335        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   | <b>440</b> | <b>509,250</b> | <b>544,563</b> |

| STT | CHỈ TIÊU                           | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|-----|------------------------------------|------------|------------|
| 1   | Tỷ số nợ (nợ phải trả/vốn CSH)     | 2.57       | 3.38       |
| 2   | Nợ vay(ngắn hạn+ dài hạn)/ Vốn CSH | 1.22       | 1.46       |

Hệ số nợ của công ty đã giảm từ 3,38 xuống 2,57, hệ số nợ vay giảm từ 1,46 xuống 1,22, thể hiện ý chí và sự nỗ lực của Ban điều hành trong việc giảm hệ số nợ tăng hiệu quả đầu tư. Tuy nhiên hoạt động của Công ty phải sử dụng nguồn vốn vay lớn, điều này làm giảm hiệu quả của công tác đầu tư, đề nghị Ban điều hành Công ty phát huy các biện pháp để giảm hệ số nợ vay hơn nữa.

Hệ số nợ vay giảm không nhiều nhưng tỷ lệ nợ vay ngắn hạn giảm từ 134,2 tỷ còn 42,6 tỷ, tỷ lệ nợ vay dài hạn tăng từ 46,9 tỷ lên 131,9 tỷ, cơ cấu nợ vay thay đổi khá lớn theo chiều hướng tốt hơn cho tình hình thanh toán cũng như hoạt động của Công ty.

**Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 :**

| TT | Chỉ tiêu                       | Kế hoạch ĐVT : triệu đ | Thực hiện ĐVT : triệu đ | Tỷ lệ hoàn thành |
|----|--------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------|
| 1  | Vốn điều lệ                    | 115.467                | 115.467                 |                  |
| 2  | Tổng doanh thu                 | 168,700                | 135,921                 | 81%              |
| 3  | Chi phí                        | 152,126                | 107,879                 | 71%              |
| 4  | Lợi nhuận trước thuế           | 16,573                 | 28,042                  | 169%             |
| 6  | Lợi nhuận sau thuế             | 12,430                 | 19,171                  | 154%             |
| 7  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/VĐL | 10,77%                 | 16,6%                   |                  |

## Tỷ suất lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu

(17)

$$ROE = \frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Vốn chủ sở hữu bình quân}} = \frac{19.171}{133.559} = 14,3\%$$



Tỷ lệ này năm 2012 là : 5,74% điều này thể hiện sự nỗ lực của HĐQT, Ban điều hành trong việc tìm các giải pháp để nâng tỷ lệ này trong năm 2013 cao hơn 2 lần lãi suất cơ bản tiền gửi Ngân hàng hiện hành. Đóng góp vào một phần không nhỏ của lợi nhuận năm 2013 là hoạt động hiệu quả của Sàn giao dịch bất động sản NDN trong việc tiêu thụ các sản phẩm của Công ty

- Nhìn chung công tác quản lý của Hội đồng quản trị, điều hành hoạt động của Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đúng theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của Đại hội Đồng cổ đông và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Công tác đầu tư các dự án được triển khai theo đúng các quy định của Nhà nước.
- Báo cáo tài chính được phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của đơn vị tại thời điểm 31/12/2013 được Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin học TP Hồ Chí Minh kiểm toán, kiểm tra chấp thuận.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày đồng thời phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

### 2. Tình hình thực hiện các dự án đầu tư

Trên cơ sở những hạng mục đầu tư được ĐHCĐ năm 2013 thông qua, HĐQT đã triển khai thực hiện cụ thể như :

- Dự án Khu Chung cư 38 Nguyễn Chí Thanh (Lapaz Tower) : Đã bàn giao căn hộ cho khách hàng .
- Dự án The Monarchy 1- Chung cư nhà ở xã hội dành cho cán bộ và công nhân : đã triển khai phân thô đến tầng 6.
- Dự án The Monarchy 2: HTKT Khu phức hợp (đất nền): Công ty đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và đã đưa vào khai thác được 50% quỹ đất .
- Dự án Bắc nút giao thông Hòa Cầm: đang hoàn thiện cơ sở hạ tầng, đã mở đợt chào bán đầu tiên vào quý 2/2014.
- Dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của Sàn giao dịch bất động sản Công ty đã từng bước chuyên nghiệp và đạt được nhiều kết quả đóng góp vào việc tiêu thụ các sản phẩm do Công ty làm ra cũng như hiệu quả kinh doanh của Công ty

### 3. Kết quả chi trả cổ tức năm 2012 : chưa chi trả

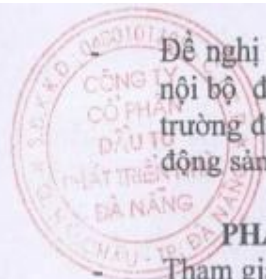
### 4. Phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ thêm 50 tỷ đồng :

Năm 2013 hầu như các Công ty cổ phần phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ đều không thành công, việc tìm đối tác để phát hành cổ phiếu tăng vốn gặp nhiều khó khăn, điều này cũng ảnh hưởng đến quyết định thời điểm phát hành cổ phiếu tăng vốn của NDN vì vậy đến 31/12/2013 NDN vẫn chưa phát hành cổ phiếu để tăng vốn.

## III. Kiến nghị của Ban kiểm soát

### Kiến nghị của Ban Kiểm soát đối với HĐQT và Ban Điều hành Công ty.

- Kính đề nghị HĐQT và Ban điều hành Công ty tìm kiếm các giải pháp để phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ, giảm hơn nữa hệ số nợ của Công ty, giảm khối lượng, giá trị hàng tồn kho của Công ty.
- 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 SXKD và tài chính;



Đề nghị Công ty luôn cập nhật hoàn chỉnh quy trình hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ để tăng cường công tác quản trị rủi ro, 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.

**PHẦN III. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC NĂM 2014 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

- Tham gia soát xét Báo cáo tài chính năm 2014 cùng với Kiểm toán độc lập,
- Kiểm tra các hoạt động đầu tư, xây dựng, thực hiện các dự án của Công ty.
- Kiểm soát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong việc :
  - + Thực hiện chiến lược do Đại hội đồng cổ đông, HĐQT thông qua. -
  - + Thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014
  - + Hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ Công ty.
  - + Sử dụng hiệu quả đồng vốn của cổ đông. Thực hiện tiến độ huy động vốn cho đầu tư và xây dựng kế hoạch dòng tiền sử dụng cho năm 2014.
- Theo dõi việc thực hiện, kiểm tra giám sát và đánh giá hiệu quả doanh nghiệp
- Tổ chức thẩm định Báo cáo tài chính quý, năm cùng với việc kiểm tra, tổ chức thực hiện công tác tài chính kế toán.
- Công tác khác
- Trên đây là Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2013 và kế hoạch hoạt động Ban kiểm soát năm 2014 kính trình đại hội thông qua.

*Xin trân trọng cảm ơn.*

**TM. BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**

**Đào Thị Phước**

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

Địa chỉ: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng  
Điện thoại: 0511.3872213 Fax: 0511.3872213  
Email: [info@ndn.com.vn](mailto:info@ndn.com.vn) Website: [www.ndn.com.vn](http://www.ndn.com.vn)



## QUY CHẾ LÀM VIỆC CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014 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,
- Căn cứ Nghị Quyết của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng về việc tổ chức Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2014;

Ban Tổ chức kính trình Đại hội nội dung Quy chế làm việc và bầu cử tại Đại hội cổ đông thường niên 2014, như sau:

### CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1: Phạm vi, đối tượng áp dụng:

1. Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông 2014 (sau đây được gọi tắt là Đại hội) của Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà Đà Nẵng.
2. 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.
3. 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 cá nhân hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức 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.

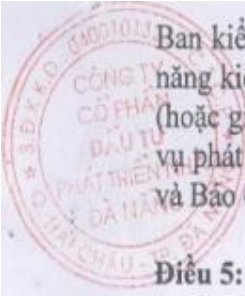
### CHƯƠNG II QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CỔ ĐÔNG VÀ CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

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

1. 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.
2. Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tham dự Đại hội phải mang theo Chứng minh nhân 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, Phiếu bầu cử.
3. 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. Trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, giá trị biểu quyết của Phiếu bầu cử được tính bằng tổng số phiếu bầu cử, tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết nhân với số thành viên được bầu.
4. 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.
5. 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 (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, Phiếu bầu cử 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 Chủ tịch đoàn và Thư ký đoàn**

1. **Chủ tịch đoàn** gồm 01 Chủ tọa và 2 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 tọa 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 2 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 6: Điều kiện tiến hành Đại hội**

Đại hội được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, theo danh sách cổ đông được lập tại thời điểm triệu tập cuộc họp Đại hội.

**Điều 7: 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 8: Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

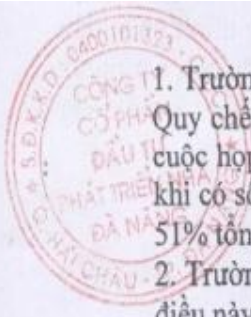
1. Các vấn đề được thông qua tại Đại hội phải được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền có mặt tại Đại hội chấp thuận.
2. Việc biểu quyết bầu thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo phương thức biểu quyết, 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, việc biểu quyết bầu thay đổi thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện theo Quy chế biểu quyết.

**Điều 9: 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 10: 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 việc triệu họp lần thứ hai phải được thực hiện trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày cuộc họp Đại hội lần thứ nhất dự định khai mạc. Cuộc họp của Đại hội lần thứ hai 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 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp triệu tập lần thứ 2 không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 điều này thì được triệu tập lần thứ 3 trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày cuộc họp lần thứ hai dự định khai mạc. Trong trường hợp này, cuộc họp của Đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất có thể phê chuẩn.

**CHƯƠNG V**  
**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11:** Quy chế này gồm 5 chương, 11 điều, được thông qua ngày 31 tháng 05 năm 2014 và có hiệu lực kể từ khi được thông qua.

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

**Nguyễn Quang Trung**

Địa chỉ: 186 Trần Phú, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511.3872213 - Fax: 0511.3872213

Email: [info@ndn.com.vn](mailto:info@ndn.com.vn) Website: [www.ndn.com.vn](http://www.ndn.com.vn)

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NĂM 2014

**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 2013, 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 quản trị năm 2013**

#### 1. **Đánh giá tình hình chung năm 2013:**

Nền kinh tế năm 2013 có sự tăng trưởng GDP vào cuối Quý VI, tuy nhiên nhiều doanh nghiệp vẫn phá sản và đóng cửa. Các doanh nghiệp đang trong thời kỳ phục hồi khó khăn, Chính phủ đã có giải pháp giải quyết nợ xấu Ngân hàng nhưng chưa hiệu quả, BĐS tồn kho lớn.

Chính sách tín dụng luôn thay đổi làm ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư của công ty.

Sự đóng băng của thị trường bất động sản đã khiến cho tất cả các hoạt động có liên quan đều bị tác động mạnh mẽ; nhu cầu về bất động sản hiện rất thấp, do vậy nhiều sản phẩm bất động sản hiện nay đã dư thừa so với nguồn cung, các yếu tố này cũng ảnh hưởng đến doanh thu về hoạt động kinh doanh BĐS của Công ty.

#### 2. **Chỉ đạo thực hiện các hoạt động SXKD:**

- Hoàn thiện dự án Chung cư LaPaz Tower - 38 Nguyễn Chí Thanh: Hiện nay, Công ty đang tiến hành các bước hoàn thiện để bàn giao căn hộ và tiêu thụ trong năm 2014. Công ty đã mở các đợt chào bán căn hộ từ tầng 3-17 trong năm 2013 với nhiều chính sách khuyến mãi. Kết quả đến cuối năm 2013, công ty đã bán được 60% tổng số căn hộ của Chung cư LaPaz Tower.
- Dự án The Monarchy 1- Khu phức hợp và Căn hộ chung cư: đã triển khai thi công xong phần thô đến tầng 6 khối A trong tổng số 3 khối. Dự án này được Quỹ Đầu tư TP Đà Nẵng tài trợ vốn vay trung hạn 20 tỷ đồng với lãi suất: 12,5%/năm.
- Dự án The Monarchy 2: HTKT Khu phức hợp (đất nền): Công ty khai thác được 50% trong tổng số nền trong năm 2013 và đang tiếp tục tiêu thụ các nền còn lại trong năm 2014.
- Dự án Bắc nút Hòa Cầm: Được đưa vào khai thác cuối năm 2013 với mức độ tiêu thụ chiếm 30% tổng nền, công ty đang triển khai các bước cần thiết để chuẩn bị cho đợt chào bán mới trong quý II/2014.
- Dịch vụ kinh doanh môi giới bất động sản của Sân giao dịch bất động sản Công ty đã từng bước chuyên nghiệp và đạt nhiều kết quả đóng góp vào việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.
- Công ty đang hoàn thiện để bàn giao cho UBND TP Đà Nẵng 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.

#### 3. **Công tác hoàn thiện tổ chức và cơ chế quản trị doanh nghiệp**

HĐQT đã thực hiện đúng và đầy đủ các chức năng, quyền hạn được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Chủ tịch HĐQT đã chủ trì các cuộc họp HĐQT, đồng thời thay mặt HĐQT



tham dự các cuộc họp với Ban Điều hành và các Trưởng, Phó phòng ban Công ty để nghe báo cáo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời có ý kiến chỉ đạo trực tiếp tại cuộc họp.

- Trong năm 2013: HĐQT công ty đã có những buổi làm việc với từng phòng ban công ty để nâng cao tinh thần ý thức trách nhiệm của CBNV; yêu cầu mỗi CBNV cần phải thay đổi, nỗ lực sáng tạo trong công việc để cùng Ban Điều hành đối phó với giai đoạn kinh tế khó khăn hiện nay.
- Cũng trong năm này, BDH cho triển khai xây dựng Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9000 với Trung tâm kỹ thuật tiêu chuẩn đo lường chất lượng 2 để chỉ đạo các bộ phận tham gia soạn thảo, điều chỉnh bổ sung và ban hành lại 31 qui trình hướng dẫn công việc với mục tiêu ngày càng nâng cao tính chuyên nghiệp hóa.
- Công ty cũng cử cán bộ tham gia các khóa học ngắn hạn về Nâng cao năng lực Quản lý Cán bộ cấp trung và Nâng cao kỹ năng Marketing, Môi giới để phục vụ cho hoạt động SXKD của công ty.

**4. Các hoạt động khác:**

- Thực hiện ủy quyền của HĐQT Ban điều hành công ty đã tổ chức tái cơ cấu lại bộ máy làm việc nhằm nâng cao tính hiệu quả trong các phòng ban công ty, xây dựng một bộ máy năng động, nhiệt huyết và đạt kết quả tốt nhất.

**5. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và BCTC năm 2013:**

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, HĐQT cùng với Ban điều hành và CBCNV của Công ty đã thực hiện kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2013 như sau:

Tổng doanh thu đạt 135.921 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế 19.170 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ là 16,60 %.

Thù lao HĐQT, BKS và TK của năm 2013 là: 474 triệu đồng

*(Đính kèm BCTC năm 2013 đã kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP Hồ Chí Minh – AISC)*

**6. Phân phối lợi nhuận năm 2013:**

**ĐVT: triệu đồng**

| Chỉ tiêu  | Kế hoạch 2013 | Thực hiện 2013 | Đạt KH với tỉ lệ % |
|---|---------------|----------------|--------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (LNST)                               | 12.430        | 19.172         | 154%               |
| Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi 10%                      | 622           | 958            |                    |
| Trích Quỹ Dự phòng tài chính 5%                         | 622           | 958            |                    |
| Trích Quỹ Đầu tư phát triển 5%                          | 1.244         | 1.916          |                    |
| Trích thưởng HĐQT, BKS, BDH 10% lợi nhuận vượt kế hoạch |               | 674            |                    |
| Chia cổ tức năm 2013 với tỉ lệ 10% /mệnh giá            | 9.237         | 11.547         | 125%               |

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục liên quan để thực hiện việc chi trả cổ tức trong năm 2014.

**II. Phương hướng và Kế hoạch hoạt động năm 2014**

**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. Thiết lập Bộ phận kiểm soát nội bộ và hoàn chỉnh Quy trình hoạt động để tăng cường quản trị rủi ro cho công ty.

- Triển khai thực hiện Hệ thống Quản lý chất lượng ISO 9000 để chuyên nghiệp hoá các hoạt động của Công ty và đáp ứng tốt nhất cho khách hàng, kịp thời khắc phục phòng ngừa các trở ngại vướng mắc trong quá trình hoạt động.

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

- Tích cực mở rộng quan hệ với các Công ty Tư vấn đầu tư uy tín để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng, chào bán toàn bộ dự án hoặc hợp tác phát triển. Phát triển thương hiệu Nhà Đà Nẵng thành một công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản có uy tín trên địa bàn TP Đà Nẵng và các tỉnh Miền Trung. Quyết tâm giảm hệ số nợ vay/ VCSH để bảo đảm tình hình tài chính công ty ổn định qua năm 2014.

- Hợp tác, liên kết với các Công ty và Sàn bất động sản trong thành phố Đà Nẵng để phát triển dịch vụ kinh doanh môi giới BĐS.

## 2. Kế hoạch Sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty:

- Công ty tiếp tục khai thác thu hồi vốn các Dự án hoàn thiện: Chung cư cao cấp Danang Plaza, số 16 Trần Phú; Chung cư La Paz Tower, số 38 Nguyễn Chí Thanh; KDC Bắc Phan Bá Phiến; Hòa Phát 3, Dự án The Monarchy 2 và Dự án Bắc Nút Giao Thông Hòa Cầm.

- Nhận thầu thi công thêm một số Công trình đảm bảo nguồn vốn thanh toán.

- Tiếp tục đầu tư DA The Monarchy 1 vào cuối năm 2014.

ĐVT: Triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu                               | Kế hoạch 2014  |
|----|--|----------------|
| 1  | Tổng Doanh thu                         | <b>175.337</b> |
|    | - Xây lắp                              | 47.103         |
|    | - Kinh doanh bất động sản              | 124.758        |
|    | - Hoạt động tài chính                  | 976            |
|    | - Dịch vụ + khác                       | 2.500          |
| 2  | Tổng chi phí                           | <b>159.092</b> |
| 3  | Lợi nhuận trước thuế                   | 16.245         |
| 4  | Thuế TNDN                              | 3.574          |
| 5  | Lợi nhuận sau thuế                     | 12.671         |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ | <b>10,97%</b>  |
| 7  | Phân phối lợi nhuận                    |                |
|    | a.Quỹ dự phòng tài chính 5% LNST       | 634            |
|    | b.Quỹ đầu tư phát triển 5% LNST        | 634            |
|    | c.Quỹ khen thưởng phúc lợi 10% LNST    | 1.267          |
|    | e. Cổ tức 10%/ mệnh giá.               | <b>10,0%</b>   |

Trích thưởng cho HĐQT, Ban Điều hành và Cán bộ chủ chốt 10% LNST vượt kế hoạch.

Năm 2013, biến động kinh tế còn nhiều tiềm ẩn, chính sách vĩ mô sẽ còn thay đổi nhiều đòi hỏi Công ty phải thích ứng kịp thời. 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!

Kính chúc quý vị cổ đông an khang thịnh vượng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

| TT | Chi tiêu                             | Số tiền (VNĐ) |
|----|--------------------------------------|---------------|
| 1  | Chi phí quản lý doanh nghiệp         | 1.234.567     |
| 2  | Chi phí bán hàng                     | 2.345.678     |
| 3  | Chi phí tài chính                    | 3.456.789     |
| 4  | Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp   | 4.567.890     |
| 5  | Chi phí khác                         | 5.678.901     |
| 6  | Chi phí khấu hao tài sản cố định     | 6.789.012     |
| 7  | Chi phí chi trả lãi vay              | 7.890.123     |
| 8  | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 8.901.234     |
| 9  | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 9.012.345     |
| 10 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 10.123.456    |
| 11 | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 11.234.567    |
| 12 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 12.345.678    |
| 13 | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 13.456.789    |
| 14 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 14.567.890    |
| 15 | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 15.678.901    |
| 16 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 16.789.012    |
| 17 | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 17.890.123    |
| 18 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 18.901.234    |
| 19 | Chi phí chi trả lãi cho vay          | 19.012.345    |
| 20 | Chi phí chi trả lãi cho thuê tài sản | 20.123.456    |



Số: /TT-ĐH-NDN

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 05 năm 2014

## TỜ TRÌNH

**“V/v Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2014, Chủ tịch HĐQT kiêm TGD công ty”**

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng;
- Căn cứ BB HĐQT số 03/BB-HĐQT ngày 11/04/2014,

Hội đồng quản trị NDN kính trình Đại hội đồng cổ đông:

1. Đề nghị ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập Báo cáo tài chính 6 tháng và cả năm 2014 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, danh sách gồm:

- a) Công ty TNHH Kiểm toán KSi Việt Nam.
- b) Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ tin học TP.Hồ Chí Minh - AISC.
- c) Công ty TNHH Kiểm toán Mỹ chi nhánh Đà Nẵng.

2. Chủ tịch HĐQT đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty.

Kính trình Đại hội xem xét và cho biểu quyết thông qua!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



/TT-BĐH-NDN

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 05 năm 2014



**TỜ TRÌNH**

**“V/v Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu”**

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

Hội đồng Quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông **Phương án phát hành cổ phiếu tỉ lệ 10:4 cho cổ đông hiện hữu. Trong đó, phát hành cổ phiếu để phát cổ tức 2013 theo tỉ lệ 10:1 và phát hành để tăng vốn điều lệ theo tỷ lệ 10:3.**

**I. Cơ sở pháp lý và mục đích phát hành, sự cần thiết phát hành cổ phiếu**

**1. Cơ sở pháp lý:**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29/11/05
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán số 62/2010/QH 12 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010
- Căn cứ Điều lệ Công ty CP Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng
- Căn cứ Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ

**2. Sự cần thiết phát hành cổ phiếu:**

- Chia cổ tức theo phương án phân phối lợi nhuận 2013.
- Phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của công ty

**II. Phương án phát hành cổ phiếu:**

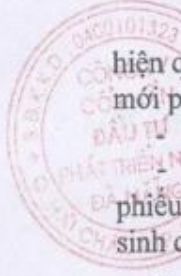
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 115.467.200.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 11.546.720 cổ phiếu
- Loại chứng khoán chào bán: Cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 4.618.688 cổ phiếu
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 46.186.880.000 đồng
- Thời gian phát hành dự kiến: Năm 2014
- Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành là: 161.154.080.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành: 16.165.408 cổ phiếu

**III. Phương thức chào bán:**

**1. Phát hành thêm 1.154.672 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2013 bằng cổ phiếu cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu là 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%).**

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 1.154.672 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 11.546.720.000 đồng
- Đối tượng được chia cổ tức bằng cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp theo quy định.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (tỷ lệ trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng là 10%). Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực





hiện quyền) sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).

Quyền nhận cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.

Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức bằng cổ phiếu khi chia cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống (nếu có) sẽ bị hủy.

- Đặc điểm cổ phiếu được chia: Cổ phiếu phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu và là cổ phiếu đã được thanh toán đầy đủ tiền mua và không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Nguồn vốn thực hiện: lấy từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2013 trên báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã được kiểm toán của Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà Đà Nẵng.

**2. Chào bán thêm 3.464.016 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 10:3**

|   |  |
|---|--|
| - Tên cổ phiếu                                  | Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng   |
| - Loại cổ phần                                  | Cổ phiếu phổ thông   |
| - Số lượng cổ phần phát hành dự kiến            | 3.464.016 cổ phiếu   |
| - Tổng số tiền dự kiến thu được                 | 34.640.160.000 đồng  |
| - Mệnh giá cổ phần                              | 10.000 đồng/cổ phần  |
| - Giá phát hành                                 | 10.000 đồng/cổ phần  |
| - Đối tượng chào bán                            | Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.  |
| - Mục đích và phương án sử dụng vốn             | 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 cải thiện dòng ngân lưu nhằm phục vụ sản xuất kinh doanh của công ty  |
| - Tỷ lệ phân phối (10:3)                        | Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và cứ 10 quyền sẽ mua được 3 cổ phần. Cổ đông có tên trong danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.   |
| - Xử lý thông tin cổ phần không đăng ký mua hết | HĐQT sẽ quyết định chào bán cho các nhà đầu tư có nhu cầu (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) và quyết định giá bán, với điều kiện giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu. 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. |
| - Thời gian thực hiện                           | Năm 2014   |

- Lưu ký và niêm yết bổ sung

Sau khi kết thúc đợt chào bán, toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

### 3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp các cơ quan này yêu cầu phải sửa đổi, bổ sung thì Hội đồng quản trị được phép quyết định sửa đổi, bổ sung theo khuyến nghị/đề nghị của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phải công bố thông tin theo quy định.

- Chủ động lựa chọn thời điểm thích hợp để chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc thực hiện chào bán cổ phiếu.

- Chủ động thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo tổng mức vốn điều lệ và tổng số cổ phần sau đợt phát hành trên cơ sở thực tế kết quả phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu.

- Các công việc liên quan đến việc phát hành

### 4. Thông qua việc lưu ký và niêm yết bổ sung:

Đề nghị ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT hoàn tất các thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần phát hành thêm tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX)

Kính trình Đại hội xem xét và thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**