

Số: 01 /NQ-CT-ĐHĐCĐ2024

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024
Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, ngày 20 tháng 3 năm 2024
Tại Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1,
quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO);

Căn cứ các Biên bản và tài liệu tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà thống nhất thông qua các nội dung sau:

- Báo cáo của Hội đồng quản trị:** Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.
- Báo cáo Kết quả SXKD năm 2023.**

Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

ĐVT: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023		Thực hiện 2023		% Hoàn thành	
		Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá trị SXKD	573	467	515	480	90	103
2	Tổng giá trị đầu tư	1.053	986	1.053	986	100	100
3	Tổng Doanh thu	540	432	536	431	99,3	99,8
4	Lợi nhuận trước thuế	218	218	253	252	116	115,6

3. Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch năm 2024	
			Tổ hợp	Công ty mẹ
1	Tổng giá trị SXKD	10 ⁹ đ	921	813
2	Tổng giá trị đầu tư	10 ⁹ đ	1.421	1.035
3	Tổng Doanh thu	10 ⁹ đ	858	750
4	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁹ đ	350	350
5	Tỷ lệ trả cổ tức	%	10%-15%	

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua các chỉ tiêu kinh tế nêu trên, đồng thời thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị SUDICO được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2024 (nếu thấy cần thiết) cho phù hợp tình hình, diễn biến của thị trường và các đặc thù kinh tế vĩ mô năm 2024.

4. Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty: Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

5. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán: Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

6. Phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức và trích lập các quỹ năm 2023:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Số tiền
1	Lợi nhuận thực hiện sau thuế năm 2023	Đồng	202.140.775.647
2	Trích lập các quỹ	Đồng	0
2a	Quỹ khen thưởng (70%)	Đồng	0
2b	Quỹ phúc lợi (30%)	Đồng	0
3	Chia cổ tức (3=3a x 3c)	Đồng	0
3a	Vốn điều lệ chia cổ tức (trừ cổ phiếu quỹ)	Đồng	1.138.974.800.000
3b	Cổ phiếu quỹ	Đồng	9.580.600.000
3c	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0%
4	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau (4=1-2-3)	Đồng	202.140.775.647

Để tập trung nguồn vốn phục vụ SXKD, Công ty chưa thực hiện chia cổ tức và trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2023.

7. Báo cáo Quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.

7.1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023.

Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 được ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua là: **720.000.000 đồng**. Trong đó:

- + Thù lao Hội đồng quản trị: 504.000.000 đồng (Năm trăm linh bốn triệu đồng).
- + Thù lao Ban kiểm soát: 216.000.000 đồng (Hai trăm mười sáu triệu đồng).

7.2. Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty $\geq 100\%$ (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát dự kiến được hưởng như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên BKS	2	12	5.000.000	120.000.000
	Tổng cộng				720.000.000

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty $< 100\%$ kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.

8. Phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024:

Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty dưới đây để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO.

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt Nam (Pwc)
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)

Trong trường hợp các Công ty có tên trong danh sách nêu trên không thể thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn một trong danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024 để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO.

9. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16/6/2022.

10. Đổi tên Công ty.

Tiếp tục thực hiện đổi tên Công ty theo nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2023 ngày 16/3/2023.



11. **Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty:** Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.
12. **Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị:** Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.
13. **Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát:** Như tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.
14. **Xây dựng phương án tăng vốn điều lệ công ty.**

Để tăng cường năng lực tài chính, phục vụ chiến lược đầu tư phát triển dài hạn của Công ty, Đại hội đồng cổ đông tiếp tục giao cho Hội đồng quản trị xây dựng phương án tăng vốn điều lệ phù hợp với chiến lược đầu tư phát triển của Công ty, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và trình cổ đông thông qua vào thời điểm gần nhất.

Điều 2. Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà giao Hội đồng quản trị Công ty căn cứ vào các nội dung trên triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành và các quy định của Công ty.

Điều 3. Các cổ đông Công ty; Thành viên Hội đồng quản trị; Thành viên Ban kiểm soát; Tổng giám đốc; Các Phó Tổng giám đốc; Giám đốc Tài chính; Giám đốc các đơn vị trực thuộc; Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty cổ phần vốn góp; Các đơn vị và cá nhân liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện.

Điều 4. Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, ngày 20/3/2024 với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100%.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 3 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

**T/M. ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2024
CHỦ TOA ĐẠI HỘI**



Đỗ Văn Bình

Số: 01/BB-CT-ĐHĐCĐ2024

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Trụ sở đăng ký: Ô đất TT2, Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0101399461 do sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/08/2003, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 23/02/2024.

Hôm nay, vào hồi 8 giờ 45 ngày 20/3/2024, tại Hội trường tầng 18 - Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 (Sau đây gọi tắt là "Đại hội" của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (Sau đây gọi tắt là "SUDICO") được tổ chức với các nội dung sau:

Phần thứ nhất: KHAI MẠC ĐẠI HỘI

1. Khai mạc và tuyên bố lý do triệu tập Đại Hội:

(Ông) Vũ Cao Kỳ - Giám đốc Ban Hành chính - Nhân sự Công ty, thay mặt Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do triệu tập Đại hội. Theo đó, việc Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà là phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của SUDICO.

2. Báo cáo thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội:

(Ông) Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính Công ty - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông báo cáo kết quả thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội như sau:

- Số đại biểu là Cổ đông có quyền dự họp là: 2.446 đại biểu.
- Tổng số đại biểu cổ đông có mặt tham dự Đại hội tại thời điểm hiện tại là: 83 đại biểu cổ đông có mặt và ủy quyền, đại diện cho 105.953.283 cổ phần, chiếm 93,0251% số cổ phần có quyền biểu quyết, có đủ các điều kiện tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

(Có Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, danh sách cổ đông, đại diện cổ đông dự họp và số cổ phần mà họ sở hữu hoặc đại diện kèm theo)

Đối chiếu với các quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ SUDICO thì ĐHĐCĐ thường niên 2024 Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà đủ điều kiện tiến hành.

3. Giới thiệu Chủ tọa, Đoàn chủ tịch; Chỉ định và bầu các Bộ phận giúp việc của Đại hội.

3.1. Về nhân sự Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch.

(Ông) Vũ Cao Kỳ - Giám đốc Ban Hành chính - Nhân sự Công ty thay mặt Ban tổ chức Đại hội giới thiệu Chủ tọa, Đoàn chủ tịch của Đại hội, gồm Ông/Bà có tên sau:

- (Ông) Đỗ Văn Bình - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.
- (Ông) Phương Xuân Thụy - Thành viên Hội đồng Quản trị.
- (Ông) Bùi Quang Bách - Thành viên Hội đồng Quản trị.
- (Ông) Nguyễn Phú Cường - Thành viên Hội đồng Quản trị.
- (Bà) Chu Thị Thu Hương - Thành viên Hội đồng Quản trị.

Các cổ đông tham dự Đại hội không có ý kiến khác về Chủ tọa và Đoàn chủ tịch Đại hội.

3.2. Chỉ định Ban Thư ký Đại hội:

(Ông) Đỗ Văn Bình - Chủ tọa Đại hội, chỉ định Ban thư ký Đại hội gồm các Ông/Bà có tên sau:

- (Ông) Trần Phụng Dư - Thư ký Công ty - Trưởng ban.
- (Bà) Lê Thị Thu Hiền - Phó GD Ban Kinh doanh - Marketing - Thành viên.

Các cổ đông tham dự Đại hội không có ý kiến khác về Ban Thư ký Đại hội.

3.3. Thông qua nhân sự Ban kiểm phiếu:

(Ông) Đỗ Văn Bình - Chủ tọa Đại hội, đề cử nhân sự để Đại hội thông qua nhân sự Ban kiểm phiếu, gồm các Ông/Bà có tên sau:

- (Ông) Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính Công ty - Trưởng ban.
- (Ông) Thạch Quang Khải - Phó GD Ban Kinh doanh - Marketing - Ủy viên.
- (Ông) Nguyễn Mạnh Hùng - Phó GD Ban Kinh tế - Kế hoạch - Ủy viên.

Các cổ đông không ứng cử, đề cử bổ sung và không có ý kiến khác về nhân sự Ban Kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử.

Đại hội đã thống nhất bầu Ban kiểm phiếu theo danh sách nêu trên bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết với tỷ lệ biểu quyết nhất trí **100%**, không có ý kiến khác.

4. Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội:

(Ông) Nguyễn Phú Cường - Thành viên HĐQT Công ty đã trình bày nội dung Chương trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 và Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 để Đại hội xem xét, biểu quyết thông qua.

Đại hội đã biểu quyết thông qua nội dung Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết (màu xanh)

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành đối với nội dung Chương trình Đại hội: **98,795 %**.
(Có 1 cổ đông có mã số 004 không tán thành)

Tỷ lệ biểu quyết Tán thành đối với nội dung Quy chế tổ chức đại hội: **100 %**.

Đại hội thông qua nội dung Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội.

Phần thứ hai: CÁC NỘI DUNG TRÌNH BÀY TẠI ĐẠI HỘI

1. Báo cáo của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

(Ông) Đỗ Văn Bình - Chủ tịch HĐQT Công ty trình bày trước Đại hội Báo cáo của Hội đồng quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 (Bao gồm các nội dung liên quan đến hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023; Kết quả thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2023 và dự kiến Kế hoạch SXKD năm 2024; Kết quả thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2023,...) để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

2. Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty.

(Bà) Lê Thị Thùy - Đại diện Ban kiểm soát Công ty trình bày trước Đại hội Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát Công ty để Đại hội bỏ phiếu thông qua.

3. Tờ trình của Hội đồng quản trị Công ty trình ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023.

(Bà) Chu Thị Thu Hương - Thành viên HĐQT Công ty trình bày nội dung Tờ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

(Chi tiết đã được gửi cùng tài liệu Đại hội đồng cổ đông)

Phần thứ ba: TRAO ĐỔI, THẢO LUẬN CỦA CỔ ĐÔNG

Trước khi Đại hội cổ đông bỏ phiếu thông qua các vấn đề, nội dung trong Báo cáo, Tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông, Đại hội đã tiến hành trao đổi, thảo luận với nội dung chính như sau:

1. Các ý kiến của Cổ đông:

- Cổ đông mã số 004:

- + Mong các cổ đông lớn hiểu và chia sẻ với các cổ đông nhỏ.
- + Việc phát triển của công ty chưa tương xứng với tiềm năng mà công ty đang có, do vậy sẽ dẫn đến việc cạnh tranh trên thị trường yếu.
- + Tiến độ các dự án triển khai chậm, do vậy không tận dụng được những cơ hội thuận lợi của thị trường.
- + Việc thoái vốn nhà nước tạo điều kiện cho công ty phát triển tốt hơn nhưng chưa thấy phát huy được thuận lợi này.
- + Lý do gì mà cổ tức nợ 10 năm chưa trả, kế hoạch, thời gian trả cổ tức là khi nào?
- + Tại sao chưa thực hiện việc huy động vốn qua thị trường chứng khoán?
- + Thay đổi cách điều hành, định hướng phát triển BĐS phù hợp với thị trường để để phát huy tiềm năng của Công ty.
- + Việc thay đổi phát triển thương hiệu mới là cần thiết nên quyết liệt hơn để hoàn thành.
- + Dự án Tiên Xuân đang ở tình trạng nào? Có nguy cơ bị thu hồi không?

- **Cổ đông mã số 0172:**

- + Kế hoạch đổi tên đã quyết định đổi thành tên gì?
- + Cụ thể Kế hoạch đầu tư trong các năm tiếp theo? Phát triển sản phẩm ở phân khúc nào?
- + Tại sao lại chuyển trụ sở ra xa trung tâm thành phố?
- + Các dự án chậm triển khai đầu tư, lý do là gì?

- **Cổ đông mã số 037:**

- + Có diễn đàn để các cổ đông trao đổi nhiều hơn?
- + Chú ý quyền lợi cho các cổ đông nhỏ.
- + Hình ảnh công ty nhiều năm qua không có nhiều thay đổi tạo cảm giác không phát triển, không hoạt động.
- + Cổ tức nhiều năm không trả, kế hoạch trả như thế nào?
- + SJS đã có thời kỳ vô cùng huy hoàng, vậy lý do gì bây giờ không còn như vậy nữa? Khó khăn cụ thể là gì?
- + Dự án có nhiều mà chưa thấy đạt kết quả gì? Lý do cụ thể là gì?
- + Công khai thông tin về các dự án và thực trạng công ty để Cổ đông được biết để có đủ thông tin ra quyết định đầu tư CP.
- + Dự án Tiến Xuân hiện trạng ra sao? Vướng mắc gì? Có nhiều thông tin trái chiều về dự án này.

- **Cổ đông mã số 030:**

- + Việc nợ cổ tức nhiều năm đã tạo ra hệ lụy lớn, cụ thể là không tăng vốn được. Dự kiến khi nào trả cổ tức?
- + Tiến độ dự án Văn la như thế nào?

- **Cổ đông mã số 185:**

- + Cổ tức nợ khi nào trả?
- + Dự án Tiến xuân hiện trạng như thế nào?
- + Nam An Khánh có nhiều SP đã đủ điều kiện để bán tại sao chưa bán để tạo dòng tiền?
- + Có thực hiện việc nghiên cứu chân dung khách hàng để có thể tạo ra SP có giá trị doanh thu cao nhất không?

- **Cổ đông mã số 2437 :**

- + Diện tích thương phẩm còn lại chưa đưa vào kinh doanh của 2 dự án: Nam An Khánh – Hà nội và Trần Hưng Đạo – Hòa Bình?
- + Dự án Văn La hiện đã giải phóng mặt bằng được bao nhiêu %, bao giờ được giao đất, phê duyệt tiền sử dụng đất. Khi nào có thể đưa dự án vào kinh doanh? Phần làm việc với khách hàng cũ cụ thể như thế nào? Đề nghị HĐQT chia sẻ thêm thông tin.

- + Chia sẻ của HĐQT, Ban điều hành về thị trường BĐS 2024 (nguồn cung khan hiếm và giá đã tăng ở nhiều nơi). Chia sẻ của HĐQT, Ban điều hành về hướng phát triển của SUDICO khi luật KDBĐS, luật Đất đai, luật Nhà ở mới có hiệu lực?
- + Những vướng mắc tại dự án?
- + Dự án Tiên Xuân hiện trạng như thế nào?

- **Cổ đông mã số 015 :**

- + Nhờ Anh Bình chia sẻ nhận định về dự thảo luật Đất đai mới. Luật đất đai mới sẽ ảnh hưởng như thế nào với SUDICO?
- + Nhờ Anh Bình chia sẻ về thị trường BĐS trong thời gian tới.

- **Cổ đông mã số 031 :**

- + Hiện nay lãi suất ngân hàng đang về đây, công ty đã có phương án huy động vốn cụ thể để triển khai các dự án chưa?
- + Luật đất đai sửa đổi làm cho thuế đất có thể tăng nhanh, công ty có kế hoạch gì để đóng thuế BĐS càng sớm càng tốt chưa?
- + Dự án Nam An Khánh còn bao nhiêu ha thấp tầng, có bao nhiêu tòa chung cư ở Nam An Khánh?

- **Đại diện 1 số cổ đông:**

- + Đề nghị hoàn thiện thêm về mối quan hệ với cổ đông và các nhà đầu tư để tạo điều kiện thuận lợi về tăng vốn qua sàn chứng khoán.
- + Có gắng trả cổ tức trong năm 2024 để có thể tăng vốn.
- + Mong rằng Cổ đông sẽ được hưởng các giá trị tiềm năng của SUDICO đang hiện có.

2. Trả lời của Chủ toạ Đại hội:

➤ **Về thị trường BĐS nói chung:**

Hiện tại, thị trường BĐS có rất nhiều biến động, tác động của Luật Kinh doanh Bất động sản mới là rất lớn. Các công ty Bất động sản đang gặp rất nhiều khó khăn. Thị trường biến đổi rất khó lường.

SUDICO cũng không nằm ngoài những tác động khách quan của thị trường. Tuy nhiên, để chủ động nắm bắt tình hình, SUDICO có đội ngũ nghiên cứu, và thuê tư vấn nghiên cứu thị trường, nghiên cứu những tác động từ các quy định mới của pháp luật để áp dụng vào thực tế kinh doanh của SUDICO.

➤ **Về tình hình triển khai các dự án của SUDICO:**

Hiện tại SUDICO có các dự án: Nam an Khánh, Nam An Khánh mở rộng, Văn La, Hòa Hải - Đà Nẵng, Ngọc Vũng - Quảng Ninh, Thịnh Lang - Hòa Bình. Hiện trạng chi tiết các dự án như sau:

- Dự án Nam An Khánh: Đã hoàn thành cơ bản hạ tầng nhưng hạ tầng xã hội, các công trình công cộng dịch vụ chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý nên chưa triển khai đầu tư được. Việc chậm chễ này là do nhà nước đang rà soát các thủ tục pháp lý rất chặt chẽ và thêm nhiều quy định mới. Trên thực tế, dự án Nam An

Khánh có quy hoạch tốt hơn, mật độ dân số thấp, cảnh quan xanh và sạch nhưng giá bán vẫn thấp hơn giá các dự án lân cận vì chưa đủ hạ tầng xã hội, không thu hút được người dân về ở. Vì vậy, mặc dù dự án Nam An Khánh có nhiều sản phẩm đã đủ điều kiện để bán nhưng SUDICO chủ trương xây dựng xong các công trình hạ tầng xã hội mới bán để đạt doanh thu cao nhất. Tổng diện tích thương phẩm còn lại chưa kinh doanh tại dự án khoảng 38ha bao gồm đất nhà ở thấp tầng, đất cao tầng và đất hỗn hợp, chưa bao gồm các diện tích công trình hạ tầng xã hội, công cộng dịch vụ. Về tiến độ triển khai: Dự án Nam An Khánh bao gồm nhiều dự án thành phần, mỗi dự án thành phần lại đòi hỏi nhiều thủ tục pháp lý nên chưa thể đẩy nhanh tiến độ triển khai đầu tư.

- Dự án Nam An Khánh phần mở rộng: Đang triển khai các thủ tục để thực hiện công tác đền bù và giải phóng mặt bằng.
- Dự án Hòa Hải: Đã kết thúc việc tranh chấp với Land Hà Hải, đang triển khai làm quy hoạch 1/500, dự kiến hoàn thành trong khoảng 6 tháng.
- Dự án Ngọc Vũng: Đang triển khai làm QH 1/500, dự án này đang vướng các thủ tục về đất rừng và di sản. Dự kiến sẽ hoàn thành QH 1/500 trong năm nay.
- Dự án Văn La: SUDICO đang tập trung thúc đẩy nhanh việc triển khai đầu tư tại dự án Nam An Khánh. Tuy nhiên, các thủ tục chuẩn bị đầu tư vẫn chưa hoàn tất vì có thêm nhiều quy định mới. Việc hạ ngầm đường điện, điều chỉnh quy hoạch cũng bị chậm vì lý do khách quan. Mục tiêu là sẽ khởi công đầu tư xây dựng năm 2024 và có dòng tiền từ dự án này vào cuối năm nay, nếu thuận lợi có thể ghi nhận doanh thu từ dự án này ngay trong năm 2024.
- Dự án Tiến xuân: Đang triển khai các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo quy định của nhà nước. Dự án chậm triển khai là do các yếu tố khách quan nên không có nguy cơ bị thu hồi. SUDICO đang chủ động lựa chọn đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới về ý tưởng quy hoạch phục vụ công tác lập quy hoạch 1/500. Dự kiến hoàn thành việc lựa chọn đơn vị tư vấn trong quý 2 năm 2024. Dự án đang triển khai rất thuận lợi vì được sự ủng hộ của địa phương và thành phố.

➤ **Về việc trả cổ tức và tăng vốn:**

- SUDICO chưa trả cổ tức các năm trước nhìn ở một góc độ nào đó thì là vấn đề xấu nhưng việc nợ cổ tức cũng có những lý do bất khả kháng: dòng tiền thu được phải bù đắp lỗ từ các năm trước; Việc thoái vốn nhà nước bị kéo dài nên phải giữ nguyên hiện trạng không đẩy mạnh kinh doanh và đầu tư do đó thiếu hụt nguồn tiền; Từ khi thoái vốn xong đã có kế hoạch trả cổ tức thì năm 2023 phải thu xếp khoản tiền 593 tỷ truy thu ở dự án Nam An Khánh, khoản tiền này bắt buộc phải trả ngay vì nếu không trả thì tất cả các thủ tục chuẩn bị đầu tư tại các dự án đều bị ách tắc không được giải quyết bởi các cơ quan chức năng. Tất cả những lý do đó đã làm chậm lại việc trả cổ tức cho cổ đông.
- Kế hoạch trả cổ tức cho các cổ đông đã được lập và dự kiến sẽ trả cổ tức bằng tiền mặt của các năm 2016-2017 trước 31/12/2024.
- Việc tăng vốn cũng không thực hiện được trong năm qua vì lý do nợ cổ tức nên không được cơ quan chức năng duyệt phương án tăng vốn.

- Hiện tại, SUDICO đang phát triển lành mạnh, bền vững. Việc đầu tư vào cổ phiếu là do các cổ đông tự quyết nhưng HĐQT luôn mong các Cổ đông ủng hộ, đồng cảm và chia sẻ.

Phần thứ tư: BIỂU QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ CỦA ĐẠI HỘI

Sau khi xem xét, thảo luận, Đại hội đã tiến hành bỏ phiếu biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty trình/báo cáo tại Đại hội. Ban kiểm phiếu làm việc theo Quy chế tổ chức Đại hội và công bố kết quả kiểm phiếu như sau:

1. Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.675.985 đạt 99,9906%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 10.100 đạt 0.0094 %
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị như đã trình bày tại Đại hội.

2. Báo cáo kết quả SXKD năm 2023.

*** SUDICO mẹ:**

- Tổng giá trị SXKD thực hiện: **480 tỷ/KH: 467 tỷ**, đạt **103%** KHN.
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện: **986 tỷ/KH: 986 tỷ**, đạt **100%** KHN.
- Tổng Doanh thu: **431 tỷ/ KH: 432 tỷ**, đạt **99,8%** KHN.
- Lợi nhuận trước thuế: **252 tỷ/KH: 218 tỷ**, đạt **115,6%** KHN.

*** Tổ hợp SUDICO:**

- Tổng giá trị SXKD thực hiện: **515 tỷ/KH: 573 tỷ**, đạt **90%** KHN.
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện: **1.053 tỷ/KH: 1.053 tỷ**, đạt **100%** KHN.
- Tổng Doanh thu: **536 tỷ/KH: 540 tỷ**, đạt **99,3%** KHN.
- Lợi nhuận trước thuế: **253 tỷ/KH: 218 tỷ**, đạt **116%** KHN.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 106.208.585 đạt 98,6279%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 1.477.500 đạt 1,3720 %
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2023.



3. Kế hoạch SXKD năm 2024.

* SUDICO mẹ:

- Tổng giá trị SXKD : 813 tỷ đồng
- Tổng giá trị đầu tư : 1.035 tỷ đồng
- Tổng Doanh thu: 750 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 350 tỷ đồng
- Cổ tức: 10% - 15%

* Tổ hợp SUDICO:

- Tổng giá trị SXKD : 921 tỷ đồng
- Tổng giá trị đầu tư : 1.421 tỷ đồng
- Tổng Doanh thu: 858 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế: 350 tỷ đồng

Đại hội ủy quyền cho Hội đồng quản trị SUDICO được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2024 {nếu thấy cần thiết} cho phù hợp tình hình, diễn biến của thị trường và các đặc thù kinh tế vĩ mô năm 2024.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 106.208.585 đạt 98,6279 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 1.477.500 đạt 1,3720 %
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

4. Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.686.085 đạt 100,0000 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát Công ty.

5. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.676.085 đạt 99,9907%

- + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
- + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 10.000

Kết luận: Đại hội thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.

6. Phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức, trích lập các quỹ năm 2023:

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 106.198.685 đạt 98,6187%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 10.000 đạt 0,0093%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 1.477.400 đạt 1,3719 %
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức, trích lập các quỹ năm 2023.

7. Báo cáo Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024:

a. Quyết toán thù lao HĐQT và BKS năm 2023: 720.000.000 đồng. Trong đó:

- Thù lao HĐQT: 504.000.000 đồng (*Năm trăm linh bốn triệu đồng*).
- Thù lao Ban kiểm soát: 216.000.000 đồng (*Hai trăm mười sáu triệu đồng*).

b. Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024:

- Khi tỷ lệ hoàn thành các chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) của Công ty $\geq 100\%$, mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2	12	5.000.000	120.000.000
	Tổng cộng				720.000.000

- Khi tỷ lệ hoàn thành các chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) của Công ty $< 100\%$, mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085

39946
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

[Handwritten signature]

- + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.686.085 đạt 100%
- + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
- + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: : 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua báo cáo quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và phương án trả thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.

8. Phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách Công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty dưới đây để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt Nam (Pwc)
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC)

Trong trường hợp các Công ty có tên trong danh sách nêu trên không thể thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn một trong danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024 để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.686.085 đạt 100%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO.

9. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-DHĐCĐ2022 ngày 16/6/2022.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085

- + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.685.985 đạt 99,9999%
- + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
- + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 100

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua.

10. **Đổi tên Công ty.**

Tiếp tục thực hiện đổi tên Công ty theo nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2023 ngày 16/3/2023.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.684.404 đạt 99,9984%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 100 đạt 0,0001%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 1.581 đạt 0,0014%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung tiếp tục thực hiện đổi tên Công ty theo nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua.

11. **Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.**

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.686.085 đạt 100,000 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

12. **Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.**

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.676.085 đạt 99,9907 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 10.000 đạt 0,0093%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.



13. Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.676.085 đạt 99,9907 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 10.000 đạt 0,0093%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

14. Xây dựng phương án tăng vốn điều lệ.

Kết quả biểu quyết:

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: 107.711.734
- Tổng số phiếu biểu quyết hợp lệ: 107.686.085
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Tán thành: 107.686.085 đạt 100,000 %
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không tán thành: 0 đạt 0%
 - + Tổng số phiếu biểu quyết Không có ý kiến: 0 đạt 0%
- Tổng số phiếu biểu quyết không hợp lệ: 0

Kết luận: Đại hội thông qua nội dung xây dựng phương án tăng vốn điều lệ.

Phần thứ năm: BẾ MẠC ĐẠI HỘI

- (Ông) Trần Phụng Dư - Trưởng ban thư ký Đại hội đọc Dự thảo Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và KCN Sông Đà để Đại hội biểu quyết thông qua.
- Các cổ đông không có ý kiến khác bổ sung vào Dự thảo Biên bản và Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Biên bản Đại hội được gửi tới các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày bế mạc cuộc họp hoặc công bố trên website Công ty.
- Đại hội bỏ phiếu thông qua toàn văn Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngay tại Đại hội với tỷ lệ tán thành là: **100%**.
- Ban tổ chức Đại hội tuyên bố bế mạc.
- Đại hội kết thúc vào hồi 12 giờ 05 phút, Thứ Tư, ngày 20 tháng 3 năm 2024.

BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Trưởng ban



Trần Phụng Dư

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI



Đỗ Văn Bình