

**CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC DANAPHA  
DANAPHA PHARMACEUTICALS JSC**

Số/No: 266/24/BC-DAN

V/v báo cáo tiến độ triển khai xây dựng dự án Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch của Công ty cổ phần dược Danapha tại Lô A24 (số 42) Nguyễn Văn Linh - Tp Đà Nẵng.

Regarding report on the project of Office combined with tourist apartment of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company at Lot A24 (No. 42) Nguyen Van Linh - Da Nang City

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence – Freedom - Happiness



Đà Nẵng, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Danang dated on March...../...../2024

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dược Danapha  
Respectfully to: General Meeting of Shareholders, Danapha JSC**

Công ty Cổ phần Dược Danapha hiện đang triển khai các thủ tục xây dựng và đưa dự án xây dựng của Công ty tại địa chỉ số 42 Nguyễn Văn Linh - thành phố Đà Nẵng vào hoạt động, do vậy Ban điều hành Danapha lập báo cáo kính trình Hội đồng quản trị về tiến độ thực hiện dự án đầu tư, cụ thể như sau :

*Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company is currently undertaking procedures for the construction and activation of the company's construction project located at 42 Nguyen Van Linh Street, in the city of Da Nang. Therefore, the Danapha Executive Management has prepared a report to present to the Board of Directors regarding the progress of the investment project, as follows:*

**1. Hồ sơ pháp lý về đất đai liên quan đến việc sử dụng đất:**

Công ty Cổ phần Dược Danapha được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận của UBND thành phố Đà Nẵng số BE572297 ngày 21/7/2011 tại vị trí Lô A24 đường Nguyễn Văn Linh - Phường Nam Dương - Q.Hải Châu - Tp Đà Nẵng:

- Diện tích thửa đất 616,8 m<sup>2</sup>
- Thời hạn sử dụng 50 năm kể từ ngày 21/7/2011 (*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất được cấp ngày 21/7/2011 thời hạn sử dụng lâu dài và được thay đổi thời hạn lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 21/7/2011 do Văn phòng quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng điều chỉnh ngày 23/8/2019*).
- Ngày **10/12/2023**, Văn phòng quản lý đất đai - Sở tài nguyên môi trường thành phố Đà Nẵng cấp điều chỉnh chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất kinh doanh thành đất thương mại dịch vụ.

**1. Legal documents on land related to land use rights:**

Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company was granted a land usage rights certificate by the People's Committee of Da Nang City under Certificate No. BE572297 dated July 21, 2011,



for the location of Lot A24 on Nguyen Van Linh Street, Nam Duong Ward, Hai Chau District, Da Nang City.

- *Land area: 616.8 square meters.*
- *Usage term: 50 years from July 21, 2011 (The land usage rights certificate for this lot was initially issued with an indefinite term and was later adjusted to a 50-year term from July 21, 2011, by the Da Nang City Land Management Office on August 23, 2019).*
- *On December 10, 2023, the Land Management Office - Department of Natural Resources and Environment of Da Nang City issued an adjustment converting the land's usage purpose from production to commercial and service purposes.*

## **2. Về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất:**

- Ngày 21/7/2011, Danapha được UBND thành phố Đà Nẵng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE572297 tại vị trí Lô A24 đường Nguyễn Văn Linh - Phường Nam Dương - Q.Hải Châu - Tp Đà Nẵng.
- Ngày 11/01/2022, UBND thành phố Đà Nẵng ban hành quyết định số 86/QĐ-UBND về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất lô A24 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu của Công ty cổ phần Dược Danapha : *gia hạn tiến độ sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 11/01/2022, sau thời hạn trên nếu chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.*

## **2. Extension of land usage period:**

- On July 21, 2011, Danapha was granted land usage rights certificate No. BE572297 for Lot A24 on Nguyen Van Linh Street, Nam Duong Ward, Hai Chau District, Da Nang City by the People's Committee of Da Nang City.
- On January 11, 2022, the People's Committee of Da Nang City issued Decision No. 86/QĐ-UBND regarding the extension of the land usage period for Lot A24 on Nguyen Van Linh Street, Nam Duong Ward, Hai Chau District of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company: extending the land usage period for 24 months from January 11, 2022. If the land is not put into use after this extended period, the State will reclaim it without compensation for the land and its attached assets.

## **3. Tình hình triển khai thiết kế và xin cấp phép xây dựng:**

- Sau khi tiếp nhận Công văn số 2624/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26/4/2022 của Sở Xây dựng thống nhất chỉ tiêu quy hoạch công trình dự án của Công ty tại Lô A24, đường Nguyễn Văn Linh (gọi tắt là dự án Danapha Tower). Danapha đã tiến hành bước xây dựng báo cáo nghiên cứu khả thi dự án.
- Ngày 14/8/2023 Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành thông báo số 6148/SXD-CPXD về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình văn phòng kết hợp căn hộ du lịch tại lô A24 Nguyễn Văn Linh của Công ty Cổ phần Dược Danapha.

- Ngày 16/10/2023 Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng cấp giấy phép xây dựng số 20/GPXD cho Công ty cổ phần Dược Danapha xây dựng công trình văn phòng kết hợp căn hộ du lịch.

### **3. Progress of design implementation and construction permit application:**

- Upon receiving Official Letter No. 2624/SXD-QHKT&PTĐT dated April 26, 2022, from the Department of Construction, confirming the project's planning objectives at Lot A24, Nguyen Van Linh Street (referred to as the Danapha Tower project), Danapha initiated a feasibility study report on the project.
- On August 14, 2023, the Department of Construction of Da Nang City issued Announcement No. 6148/SXD-CPXD regarding the appraisal results of the feasibility study report for the construction investment project of an office building combined with tourist apartments at Lot A24 Nguyen Van Linh of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company.
- On October 16, 2023, the Department of Construction of Da Nang City issued Construction Permit No. 20/GPXD for Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company to construct an office building combined with tourist apartments.

### **4. Tình hình triển khai thi công xây dựng :**

- Ngay khi được cấp giấy phép xây dựng số 20/GPXD ngày 16/10/2023 của Sở Xây dựng, Danapha đã tiến hành chào thầu cạnh tranh gói thầu Thi công khoan cọc nhồi, tường vây barret và phần ngầm.
- Ngày 24/11/2023, sau khi thẩm tra kết quả chào giá cạnh tranh và đàm phán hợp đồng, kết quả nhà thầu Công ty TNHH Xây dựng Tâm Đắc E&C đã trúng chào giá cạnh tranh gói thầu thi công khoan cọc nhồi, tường vây barret và phần ngầm.
- Ngày 27/11/2023, Công ty Cổ phần Dược Danapha và Công ty TNHH Xây dựng Tâm Đắc E&C tiến hành ký kết hợp đồng thi công gói thầu thi công khoan cọc nhồi, tường vây barret và phần ngầm.
- Ngày 29/11/2023, Công ty Cổ phần Dược Danapha chính thức gửi thông báo khởi công dự án đến các cơ quan quản lý trên địa bàn thành phố theo quy định của Luật xây dựng.
- Ngày 01/12/2023, hai bên tiến hành bàn giao mốc vị trí và mặt bằng thi công.
- Ngày 04/12/2023, Công ty Cổ phần Dược Danapha chính thức làm lễ khởi công dự án.
- Ngày 05/12/2023, Công ty Cổ phần Dược Danapha phối hợp nhà thầu, tư vấn giám sát, Công ty bảo hiểm Pjico tiến hành làm việc và đánh giá hiện trạng 7/7 nhà ở của dân cư cận công trình để hoàn thiện hồ sơ bảo hiểm công trình.
- Ngày 06/12/2023, Công ty Cổ phần Dược Danapha phối hợp nhà thầu, tư vấn giám sát, Công ty bảo hiểm Pjico, UBNP Phường Nam Dương, Quy tắc đô thị Quận Hải Châu, Chi bộ khối phố, Tổ dân phố, MTTQ tổ dân phố tiến hành làm việc và thống nhất đồng ý các nội dung hạng mục mở rộng tường bao, vệ sinh an toàn, bảo hiểm nhà cửa khu dân cư, hỗ trợ các hộ khó khăn... để chủ đầu tư khởi công công trình đúng tiến độ và quy định.

- Thời gian triển khai thi công theo hợp đồng (phụ lục 1) gói thầu khoan cọc nhồi, tường vây barret là 120 ngày kể từ ngày khởi công theo lệnh khởi công của chủ đầu tư. Dự kiến ngày hoàn thành gói thầu tường gói thầu khoan cọc nhồi, tường vây barret là ngày 15/4/2024.
- Dự kiến thi công giai đoạn 2 phần ngầm và phần thô dự án từ 10 - 12 tháng kể từ ngày bắt đầu triển khai thi công. Về lựa chọn nhà thầu và triển khai tiếp tục giai đoạn 2, Ban điều hành kính đề nghị HĐQT chấp thuận giao Ban điều hành triển khai công tác mời chào giá cạnh tranh lựa chọn nhà thầu triển khai tiếp giai đoạn 2 dự án sau khi giai đoạn 1 hoàn thành.

#### **4. Progress of construction implementation:**

- Immediately after receiving Construction Permit No. 20/GPXD dated October 16, 2023, from the Department of Construction, Danapha conducted competitive bidding for the package including bored pile construction, barret wall construction, and the underground section.
- On November 24, 2023, following the evaluation of the competitive bidding results and contract negotiation, the contractor Tam Dac E&C Construction Co., Ltd won the bid for the construction package of bored pile construction, barret wall construction, and the underground section.
- On November 27, 2023, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company and Tam Dac E&C Construction Co., Ltd signed the construction contract for the package.
- On November 29, 2023, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company officially notified the relevant city management authorities as per the regulations of the Construction Law.
- On December 1, 2023, both parties initiated the site's location marking and layout handover.
- On December 4, 2023, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company held the groundbreaking ceremony for the project.
- On December 5, 2023, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company coordinated with the contractor, supervisory consultant, and Pjico Insurance Company to assess the 7/7 housing status of nearby residents for completing the project's insurance file.
- On December 6, 2023, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company, in collaboration with the contractor, supervisory consultant, Pjico Insurance Company, Nam Duong Ward People's Committee, Hai Chau District's Urban Regulations, Block Party Committee, Neighborhood Association, and the People's Committee of Nam Duong Ward, discussed and reached consensus on various matters related to expanding the wall, ensuring safety and hygiene, ensuring residential areas, supporting disadvantaged households, etc., to enable the project's commencement according to the schedule and regulations.
- Construction implementation time according to the contract (Appendix 1) for bored pile drilling and barrett diaphragm wall package is 120 days from the date of commencement according to the investor's commencement order. Expected completion date for the wall package, bored pile drilling and barrett diaphragm wall package is April 15, 2024.

- Construction of phase 2 of the underground and rough parts of the project is expected to take 10 - 12 months from the date of construction commencement. Regarding contractor selection and continued implementation of phase 2, the Executive Management respectfully requests the Board of Directors to approve of assigning the Executive Management to carry out the work of inviting competitive prices to select contractors to continue implementing phase 2 of the project after Phase 1 completed.

#### 5. Giải thích quy mô dự án điều chỉnh tầng hầm:

- Ngày 18/4/2021, Đại hội cổ đông Công ty Cổ phần Dược Danapha thông qua Nghị quyết số 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ thống nhất phương án triển khai dự án đầu tư xây dựng cao ốc tại đường Nguyễn Văn Linh.
- Ngày 24/09/2021, Danapha nộp đơn xin thỏa thuận phương án kiến trúc đến Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.
- Ngày 13/4/2022, UBNDTPĐN ban hành thông báo số 24/TB-UBND về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại cuộc họp nghe báo cáo một số đề án kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thành phố, trong đó tại mục 8: “Thống nhất chỉ tiêu quy hoạch theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 1283/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/3/2022 về việc liên quan đến phương án kiến trúc công trình tại lô A24 đường Nguyễn Văn Linh (thửa đất số 01, tờ bản đồ A24), phường Nam Dương, quận Hải Châu”.
- Ngày 26/4/2022, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Công văn số 2624/SXD-QHKT&PTĐT thống nhất chỉ tiêu quy hoạch công trình dự án của Công ty tại Lô A24, đường Nguyễn Văn Linh (**quy mô 03 tầng hầm, 15 tầng nổi, tum thang**)
- Ngày 24/10/2022, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 69/2022/NQ-HĐQT thống nhất thông qua việc thực hiện phương án lựa chọn nhà thầu cho Gói thầu “Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi” thuộc Dự án “Cao ốc Danapha (Danapha Tower)” bằng hình thức chào giá cạnh tranh.
- Ngày 09/11/2022, Danapha thông báo kết quả chào giá cạnh tranh và tiến hành ký hợp đồng về việc lập báo cáo nghiên cứu khả thi và tư vấn thiết kế bản vẽ thi công với Công ty cổ phần tư vấn xây dựng C.D.P. Sau đó, theo ý kiến của đơn vị tư vấn thiết kế và Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng, trên cơ sở danh mục các dự án được vay vốn ưu đãi của quỹ đầu tư, để thuận tiện cho việc thực hiện các thủ tục vay vốn, Công ty nên điều chỉnh tên dự án thành "**Văn phòng kết hợp Căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm**". Tên của dự án đã được trình và được ĐHĐCĐ phê duyệt theo báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án tại Nghị quyết số 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần dược Danapha
- Ngày 08/4/2023, Danapha tiến hành nộp hồ sơ góp ý về phòng cháy chữa cháy hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Danapha Tower đến Phòng cảnh sát PCCC Công an thành phố Đà Nẵng; Ngày 24/4/2023, Danapha tiến hành nộp hồ sơ xin phê duyệt thẩm định nghiên cứu báo cáo khả thi đầu tư xây dựng dự án Danapha Tower lên Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng. Tên dự án : **Văn phòng kết hợp căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm – Danapha Tower** với quy mô gồm 02 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.

- Ngày 25/5/2023, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Công văn số 3699/SXD-CPXD về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Văn phòng kết hợp căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm của Công ty Cổ phần Dược Danapha, nội dung Công văn yêu cầu giải trình và điều chỉnh các nội dung về dự án theo đúng Thỏa thuận phương án kiến trúc đã được UBNDTPĐN chấp thuận. Do vậy, tên dự án được điều chỉnh lại theo tên ban đầu để nộp hồ sơ lên Sở Xây dựng Tp Đà Nẵng : “**Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch**” với quy mô gồm 03 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.

Như vậy Công ty Cổ phần Dược Danapha đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông sắp đến thay đổi tên dự án “**Văn phòng kết hợp Căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm**” đã được ĐHĐCĐ phê duyệt theo báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án tại Nghị quyết số 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/3/2023 thành dự án “**Văn phòng kết hợp Căn hộ du lịch**” như Giấy phép xây dựng đã được Sở Xây dựng cấp.

##### **5. Explanation of the adjusted basement scale of the project:**

- On April 18, 2021, the Shareholders' General Meeting of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company approved Resolution No. 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ to implement the high-rise construction project at Nguyen Van Linh Street.
- On September 24, 2021, Danapha submitted an architectural design proposal to the Department of Construction of Da Nang City.
- On April 13, 2022, the Da Nang City People's Committee issued Announcement No. 24/TB-UBND regarding Vice Chairman Le Quang Nam's conclusions at the meeting to hear reports on several architectural plans and urban planning projects in the city. Item 8 specifically stated the agreement with the planning objectives proposed by the Department of Construction in Official Letter No. 1283/SXD-QHKT&PTĐT dated March 2, 2022, related to the architectural plan of the project at Lot A24 Nguyen Van Linh (land plot No. 01, map sheet A24), Nam Duong Ward, Hai Chau District.
- On April 26, 2022, the Department of Construction of Da Nang City issued Official Letter No. 2624/SXD-QHKT&PTĐT, approving the planning objectives for the project at Lot A24, Nguyen Van Linh Street (**including a scale of 03 basements, 15 floors and a rooftop structure**).
- On October 24, 2022, the Board of Directors of the Company issued Resolution No. 69/2022/NQ-HĐQT, approving the selection of the contractor for the “Consultancy for Design Drawing and Construction Feasibility Study Report preparation” package for the “Danapha Tower” project through competitive bidding.
- On November 9, 2022, Danapha announced the competitive bidding results and proceeded to sign the contract for the preparation of the feasibility study report and

design drawing consultancy with the Construction Consultancy Joint Stock Company. Subsequently, as per the advice of the design consulting unit and the City's Development Investment Fund, based on the list of projects eligible for preferential loans from the investment fund for the sake of convenience in the loan procedures, the Company revised the project's name to "Office combined with Apartments and Showroom Center." The project's name was revised following the feasibility study report presented at the Annual General Meeting of Shareholders of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company in Resolution No. 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated March 5, 2023.

- On April 8, 2023, Danapha submitted documents for fire prevention and fighting to the Fire Prevention and Fighting Police Department of Da Nang City; On April 24, 2023, Danapha submitted the report on the feasibility study for the investment in the construction project "Danapha Tower" to the Department of Construction of Da Nang City. Project name: **Office combined with Apartments and Showroom Center - Danapha Tower**, with a scale of 02 basements, 15 floors above ground, and a rooftop structure.
- On May 25, 2023, the Department of Construction of Da Nang City issued Official Letter No. 3699/SXD-CPXD regarding the appraisal of the feasibility study report for the construction investment project of an Office combined with Apartments and Showroom Center by Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company. The content of the official letter required explanations and adjustments of the project's details according to the approval of the architectural plan by the Da Nang City People's Committee. Therefore, the project name was adjusted back to its initial name to submit the documents to the Department of Construction of Da Nang City: "Office combined with Tourist Apartments" with a scale of 03 basements, 15 floors and a rooftop structure.



Thus, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company proposes to the upcoming Annual General Meeting of Shareholders to change the project's name from "Office combined with Apartments and Showroom Center," which was approved by the General Meeting of Shareholders, according to the feasibility study report of the project in Resolution No. 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated March 5, 2023, to "Office combined with Tourist Apartments" as per the Construction Permit issued by the Department of Construction.

#### **6. Giải thích quy mô dự án điều chỉnh tăng tổng mức đầu tư:**

- Dự án "Văn phòng kết hợp Căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm" được ĐHĐCĐ phê duyệt theo báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án tại Nghị quyết số 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/3/2023 với quy mô 2 tầng hầm 15 tầng nổi và tum thang. Tuy nhiên như đã giải trình tại mục 5, theo yêu cầu của Sở xây dựng Đà Nẵng thì chủ đầu tư phải điều chỉnh lại tên dự án và quy mô theo như thỏa thuận phương án kiến trúc đã được UBNDTP Đà Nẵng phê duyệt: "Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch" với quy mô gồm 03 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.

- Việc điều chỉnh tổng mức dự toán từ quy mô 2 tầng hầm sang quy mô 3 tầng hầm sẽ dẫn đến việc tăng tổng mức đầu tư bao gồm các chi phí về nghiên cứu thí nghiệm cọc nhồi, thí nghiệm tường vây barret, siêu âm thí nghiệm, hệ thống PCCC, chi phí xây dựng...
- Như vậy, Công ty Cổ phần Dược Danapha sẽ làm việc với đơn vị tư vấn thiết kế điều chỉnh ban hành tổng mức dự toán đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông sắp đến điều chỉnh tổng mức dự án công trình "Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch" với quy mô gồm 03 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.
- The project "Office combined with Apartments and Product Introduction Center" was approved by the General Meeting of Shareholders according to the feasibility study report of the project in Resolution No. 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated March 5, 2023, with a scale of 2 basements, 15 floors above ground, and a rooftop structure. However, as explained in section 5, as per the Department of Construction's request, the investor had to adjust the project's name and scale as per the approved architectural plan by the Da Nang City People's Committee: "Office combined with Tourist Apartments" with a scale of 03 basements, 15 floors, and a rooftop structure.
- Adjusting the estimated total budget from a 2-basement scale to a 3-basement scale will increase the total investment amount, including expenses for experiment research on bored piles, barret wall experiments, ultrasonic testing, fire prevention and fighting system, construction costs, etc.
- Therefore, Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company will work with the design consultancy unit to issue and present a proposal to the upcoming Annual General Meeting of Shareholders to adjust the project's total investment amount for the "Office combined with Tourist Apartments" project with a scale of 03 basements, 15 floors, and a rooftop structure.

Ban điều hành Công ty báo cáo Đại hội cổ đông công tác triển khai thực hiện hạng mục đầu tư dự án văn phòng kết hợp căn hộ du lịch và cam kết thực hiện đúng các quy định về đầu tư và xây dựng.

The Company's Executive Management reports to the General Meeting of Shareholders on the implementation of the investment project of office combined with tourist apartments and commits to strictly complying with investment and construction regulations.

Trân trọng,

Sincerely,

Nơi nhận/Received:

- Như trên/As above
- Lưu văn thư/Saved as

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**GENERAL DIRECTOR**



**TS. Lê Thăng Bình**