

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

Tp.HCM, ngày 04 tháng 4 năm 2025

**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**  
**Thời gian: 8 giờ, Thứ Ba ngày 29/04/2025**

STT	THỜI GIAN	NỘI DUNG
1	8h – 8h30	Đón khách
2	8h30’	Báo cáo số lượng cổ phần tham dự đại hội
3	8h45’	Khai mạc đại hội, thông qua: Thành phần Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn, Ban kiểm phiếu.
4	9h	- Quy chế làm việc tại Đại hội; - Chương trình Đại hội;
5	9h5’	Trình bày báo cáo Hội Đồng Quản Trị
6	9h15’	Trình bày báo cáo của Tổng giám đốc
7	9h20’	Trình bày báo cáo của Ban kiểm soát
8	9h25’	Trình bày báo cáo kiểm toán 2024
9	9h30’	Trình bày báo cáo của TV HĐQT độc lập
10	9h35’	Trình bày báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ
11	9h40’	Trình bày các tờ trình ĐHĐCĐ thường niên 2025
12	10h	Thảo luận và biểu quyết
13	11h	Thông qua dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2025
14	11h10’	Bế mạc đại hội

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**



### DỰ THẢO

## QUY CHẾ

### TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua, sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

## CHƯƠNG I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### **Điều 1 : Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông được áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh Doanh Nhà.
- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.

#### **Điều 2 : Giải thích từ ngữ/ từ viết tắt**

- Quy chế: Là quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025;
- Đại hội: Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- HĐQT: Hội đồng quản trị;
- BKS: Ban kiểm soát;
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông;
- Đại biểu: Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền hợp lệ) của cổ đông;
- BTC: Ban Tổ chức.
- BKTTCTĐB: Ban kiểm tra tư cách đại biểu.

## CHƯƠNG II

### QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

#### **Điều 3 : Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông**

##### **1. Điều kiện tham dự**

- Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 26 tháng 03 năm 2025 được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên.

##### **2. Quyền của các cổ đông đủ điều kiện khi tham dự đại hội**

- a . Được trực tiếp tham dự Đại hội.
- b . Được uỷ quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt mình tham dự và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông, người được uỷ quyền không được uỷ quyền lại cho người thứ ba.
- c . Được Công ty thông báo công khai nội dung, chương trình Đại hội.
- d . Được biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định của điều lệ.
- e . Tất cả cổ đông đủ điều kiện được tham gia ý kiến trực tiếp tại đại hội hoặc thông qua đại diện uỷ quyền của mình.
- f . Tại Đại hội đồng cổ đông, mỗi cổ đông, đại diện cổ đông khi tới tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải mang theo CCCD/hộ chiếu, Giấy uỷ quyền (đối với đại diện cổ đông hoặc người được uỷ quyền) nộp cho Ban tổ chức đại hội và được nhận một Phiếu biểu quyết (ghi mã biểu quyết của cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết). Giá trị biểu quyết của phiếu biểu quyết mà cổ đông, đại diện cổ đông đó nắm giữ tương ứng với số cổ phần có quyền biểu quyết mà người đó sở hữu hoặc đại diện.
- g . Các cổ đông, đại diện cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, sau khi nghe báo cáo về các nội dung cần thông qua có quyền thảo luận và thông qua từng phần bằng biểu quyết.
- h . Cổ đông 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 để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã được tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.
- i . Các quyền khác theo quy định của Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

##### **3. Nghĩa vụ của các cổ đông phổ thông khi tham dự đại hội:**

- a . Tham gia hoặc uỷ quyền tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo điều lệ của công ty.
- b . Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
- c . Các cổ đông hay đại diện theo uỷ quyền của cổ đông khi tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự đại hội với Ban tổ chức đại hội.

- d. Trong thời gian diễn ra Đại hội, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp, tuân theo hướng dẫn, điều hành của Chủ tọa; tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự... Việc phát biểu, ghi âm, ghi hình của Cổ đông hoặc Người đại diện theo ủy quyền dự họp tại Đại hội phải được thông báo công khai và phải được sự chấp thuận của Chủ tọa.

#### **Điều 4 : Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự đại hội**

- Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị đề cử và thông qua tại đại hội. Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự đại hội có trách nhiệm kiểm tra tư cách và tình hình đại biểu đến dự họp; phát các tài liệu và phiếu biểu quyết cho các cổ đông đến dự 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 tọa và Thư ký**

1. Hội đồng quản trị Công ty đề cử Ban tổ chức (gồm: Chủ tọa đoàn, Thư ký Đại hội, Ban kiểm phiếu, Ban kiểm tra tư cách cổ đông) để đại hội thông qua.
2. Chủ tịch HĐQT là chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
3. Chủ tọa đại hội là người quyết định về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông.
4. Chủ tọa đại hội điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua; Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình họp; Trình bày hoặc chỉ định người trình bày dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết; Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu; thực hiện các vấn đề khác phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật để điều hành Đại hội.
5. Chủ tọa đại hội tiến hành các công việc xét thấy cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.
6. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại Hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
  - a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;
  - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, có ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
7. Chủ tọa đại hội có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:
  - a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
  - b. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp lệ.

8. Thư ký đại hội thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Ban tổ chức đại hội, lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

#### **Điều 6 : Ban kiểm phiếu**

- Ban Kiểm phiếu của Đại hội do Chủ tọa giới thiệu và được Đại hội biểu quyết thông qua.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ ghi nhận kết quả biểu quyết của Cổ đông (hoặc Người đại diện được ủy quyền).
- Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tịch, Đại hội khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
- Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả kiểm phiếu.

### **CHƯƠNG III**

#### **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 7 : Điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông**

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo khoản 1 Điều 19 Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty.

#### **Điều 8 : Cách thức tiến hành đại hội**

1. Đại hội sẽ thảo luận và thông qua các nội dung chính trong chương trình đại hội
2. Đại hội đồng cổ đông sẽ được tổ chức cho đến khi kết thúc đại hội.

#### **Điều 9 : Các quy định tại đại hội**

##### **1. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại đại hội**

##### **Nguyên tắc:**

- Các vấn đề phải thông qua trong đại hội theo quy định, đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết của Cổ đông. Mỗi Cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền sẽ được cấp một phiếu biểu quyết, trong đó có ghi tên, mã số biểu quyết và số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại đại hội chỉ được thông qua khi đạt được biểu quyết đồng ý theo Điều 21 Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty.

##### **Cách thức biểu quyết:**

- Cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền thực hiện việc biểu quyết để *đồng ý*, hoặc *không đồng ý*, hoặc *không có ý kiến* về một vấn đề được nêu ra tại đại hội, bằng cách giơ cao phiếu biểu quyết.
- Khi biểu quyết, mặt trước của phiếu biểu quyết (Ghi mã số biểu quyết) phải được giơ cao hướng về phía Chủ tọa đoàn.

- Ghi nhận kết quả biểu quyết của Cổ đông (hoặc Người đại diện được ủy quyền) được thực hiện bởi Ban kiểm phiếu.

## **2. Phát biểu ý kiến tại đại hội**

Các Cổ đông hoặc Người đại diện được ủy quyền tham dự đại hội muốn phát biểu ý kiến phải:

- Giơ cao phiếu biểu quyết, mặt trước hướng về Chủ tọa đoàn.
- Được sự chấp thuận của Chủ tọa đoàn.
- Cổ đông phải tự giới thiệu: mã số cổ đông, số lượng cổ phiếu sở hữu hoặc/và được ủy quyền, tên cá nhân hoặc đại diện tổ chức.
- Nội dung phát biểu phải ngắn gọn, đúng thời gian tham luận và phải phù hợp chương trình đại hội.

## **CHƯƠNG IV**

### **KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

#### **Điều 10 : Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề trong cuộc họp được thông qua khi được số cổ đông đại diện ít nhất 51% hoặc từ 65% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông và đại diện cổ đông dự họp chấp thuận (theo Điều 21 Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty).

#### **Điều 11 : Biên bản, nghị quyết của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được thư ký đại hội ghi vào biên bản đại hội. Tất cả nội dung mà đại hội đã biểu quyết thông qua phải ghi vào Nghị quyết của đại hội. Biên bản đại hội hoặc Nghị quyết đại hội được trình bày tại đại hội trước khi bế mạc đại hội và được lưu giữ vào sổ biên bản của Công ty.

## **CHƯƠNG V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 12:** Quy chế này gồm 5 chương 12 điều, được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 29 tháng 04 năm 2025 thì có hiệu lực thi hành ngay tại đại hội.

*TP.Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2025*

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**



Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO****TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ (2021-2026) có 5 thành viên. Cơ cấu thành viên HĐQT không điều hành và thành viên HĐQT độc lập đáp ứng theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP:

- Số lượng thành viên HĐQT điều hành là: 01 người
- Số lượng thành viên HĐQT độc lập: 02 người

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ ( <i>thành viên HĐQT độc lập, TV.HĐQT không điều hành</i> )	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	
2	Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc	28/04/2021	
3	Ông Trần Hữu Khánh	TV.HĐQT độc lập	28/04/2021	
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	TV.HĐQT độc lập	29/04/2022	
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	TV.HĐQT không điều hành	29/04/2022	

Các thành viên Hội đồng quản trị đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, tập trung vào các hoạt động theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các công việc trong phạm vi của HĐQT. HĐQT đã tuân thủ theo Điều lệ công ty, Quy chế quản trị công ty và các quy định pháp luật.

**I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2024****1. Tình hình chung**

Sau thời gian dài bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh và suy thoái kinh tế thì cuối năm 2024, thị trường bất động sản đã có chuyển biến tích cực nhờ các biện pháp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, đối với hoạt động đầu tư bất động sản thì vẫn còn bị ảnh hưởng do thủ tục pháp lý vẫn còn nhiều vướng mắc, đã làm kéo dài tiến độ thực hiện các dự án của công ty.

Ngành khách sạn du lịch sau đại dịch đã phát triển khá tốt, hoạt động ở mức này của công ty ổn định trong các năm vừa qua và có hiệu quả.

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc chủ động bám sát tình hình thực tế và nguồn lực của công ty để ra các quyết sách kịp thời, đúng đắn để đảm bảo tính ổn định của hoạt động sản xuất kinh doanh, tập trung vào các hoạt động đang phát triển tốt nhằm thực hiện kế hoạch ĐHCĐ thường niên đã thông qua.

## 2. Một số hoạt động chính của Hội đồng quản trị trong năm 2024

Năm qua, HĐQT đã tổ chức 13 cuộc họp định kỳ và bất thường, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 14 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp, Hội đồng quản trị đã giám sát, quyết định các chiến lược, kế hoạch hoạt động của công ty trong thẩm quyền, một số nội dung chính như sau:

- Giám sát thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính.

STT	Thành Viên HĐQT/	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Mạnh	13/13	100%
2	Ông Trương Minh Thuận	13/13	100%
3	Ông Trần Hữu Khánh	13/13	100%
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	13/13	100%
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	13/13	100%

Chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị trong năm 2024:

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	19/02/2024	Hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần Thiết kế Kiến trúc Tương Lai.
2	02/NQ-HĐQT	28/02/2024	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ thường niên 2024
3	03/NQ-HĐQT	02/04/2024	Bảo lãnh nghĩa vụ vay ngân hàng cho Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương.
4	04/NQ-HĐQT	12/04/2024	Chuyên QSD đất, QSH căn hộ và các tài sản khác gắn liền với đất của căn hộ số 17.03 Chung cư An Khang, Khu đô thị An Phú – An Khánh, Quận 2, Tp.HCM
5	05/NQ-HĐQT	17/05/2024	Chọn đơn vị kiểm toán để thực hiện báo cáo kiểm toán năm 2024.
6	06/QĐ-HĐQT	18/06/2024	Trả lại mặt bằng thuê Khu đất 235 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.



7	07/QĐ-HĐQT	01/07/2024	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Chi nhánh TP.HCM
8	08/QĐ-HĐQT	15/07/2024	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Tp.HCM.
9	09/QĐ-HĐQT	12/08/2024	Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Xây dựng Intresco.
10	10/QĐ-HĐQT	19/08/2024	Chấp nhận đơn từ nhiệm và miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng của ông Đoàn Hữu Chí.
11	11/QĐ-HĐQT	19/08/2024	Bổ nhiệm bà Hà Thu Hương làm Kế toán trưởng công ty
12	12/QĐ-HĐQT	04/10/2024	Hợp tác với Công ty con để quản lý và vận hành trung tâm trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài
13	13/QĐ-HĐQT	10/10/2024	Ban hành Quy chế Quản lý tài chính Công ty
14	14/QĐ-HĐQT	20/12/2024	Vay vốn tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình.

### 3. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2024, 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã đồng hành cùng các thành viên Hội đồng quản trị (“HĐQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) và Ban điều hành (“BDH”) đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển của công ty. Các thành viên HĐQT độc lập thảo luận công khai, thẳng thắn, đánh giá đầy đủ và cân trọng các vấn đề nhằm cùng HĐQT nâng cao hiệu quả quản trị và hoạt động của công ty.

### 4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và BKS

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP (đồng)
1	Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
2	Trương Minh Thuận	Phó CT HĐQT – Tổng giám đốc	1.433.639.000
3	Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000
4	Tổng Cty địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên HĐQT	144.000.000
5	Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	144.000.000
6	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát	144.000.000
7	Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
8	Lê Quang Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000

## **5. Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc và những người quản lý khác**

HDQT đã giám sát hoạt động của Tổng giám đốc (“TGD”) và Ban điều hành trong việc thực hiện các Nghị quyết và kế hoạch đầu tư - kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

HDQT đã chỉ đạo Ban điều hành tiến hành các giải pháp kịp thời, phù hợp với những tác động của nền kinh tế để điều hành công ty thực hiện tốt hoạt động đầu tư - kinh doanh. Tập trung vào ngành kinh doanh đang phát triển dựa trên nguồn lực có sẵn nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh và giảm thiểu rủi ro.

Định kỳ hai tuần làm việc, Ban Tổng giám đốc công ty họp giao ban với sự tham dự của lãnh đạo các phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty.

Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HDQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HDQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HDQT dựa trên các hoạt động sau:

- Thông qua báo cáo định kỳ: Ban điều hành công ty đã tuân thủ chế độ báo cáo định kỳ hàng quý, bán niên và thường niên về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của công ty gửi HDQT và BKS. Ngoài ra, HDQT còn chỉ đạo công ty rà soát lại các quy chế, quy trình hoạt động nhằm tuân thủ quy định của pháp luật, Điều lệ công ty, nhằm minh bạch và quản trị được rủi ro trong quá trình thực hiện.
- Thông qua các Nghị quyết/ Quyết định của HDQT: tại các cuộc họp, HDQT ban hành các Nghị quyết/ Quyết định liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- Thông qua công tác kiểm tra, giám sát: HDQT đã phối hợp tích cực với BKS để nắm bắt các hoạt động giám sát của BKS đối với cơ chế quản trị và hoạt động của công ty.

Với kết quả hoạt động trong năm 2024, tuy chưa hoàn thành kế hoạch đề ra do yếu tố khách quan lẫn chủ quan, nhưng Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban tổng giám đốc trong việc thực hiện các pháp lý dự án để chuẩn bị cho các năm tiếp theo, đồng thời phát triển ổn định những ngành nghề có hiệu quả. Ban điều hành đã thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao cẩn trọng, hiệu quả, trung thực và công khai theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HDQT.

## **6. Báo cáo giao dịch giữa công ty và người có liên quan với Hội đồng quản trị**

6.1 Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty CP Xây dựng Intresco (Intrescons)	Công ty con	01/2024 – 12/2024 01/2024 – 12/2024 12/2024 1/2024-12/2024 08/2024 08/2024-12/2024 10/2024-12/2024	- Intresco thanh toán chi phí xây dựng: 55.846.867.000 VND - Intrescons trả tiền điện, nước: 31.035.280 VND - Intrescons thanh toán phí kiểm toán trả hộ: 259.200.000 VND - Intrescons thanh toán tiền thuê văn phòng/ 120.000.000 VND - Intrescons góp vốn hợp tác kinh doanh: 85.000.000.000 VND - Intresco hoàn trả vốn hợp tác kinh doanh: 24.684.000.000 VND - Intresco trả lãi hợp tác kinh doanh: 2.883.195.000 VND
2	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	Công ty con	01/2024 – 12/2024 08/2024 05/2024 và 12/2024	- Intresco cho Sabinco vay: 23.169.066.023 VND - Sabinco trả lãi vay: 8.512.066.023 VND - Sabinco thanh toán phí kiểm toán trả hộ: 183.600.000 VND
3	Công ty CP Dịch vụ du lịch NH KS Royal.	Công ty con	01/2024-12/2024 01/2024-12/2024 03/2024 03-12/2024 03-12/2024 01/2024-12/2024	- Intresco thu tiền và nhận ứng trước tiền cho thuê mặt bằng: 228.380.000.000 VND - Intresco thu tiền điện nước, giữ xe: 29.308.522.499 VND - Intresco vay: 15.118.501.571 VND - Intresco hoàn trả tiền vay: 172.918.501.571 VND - Intresco trả lãi vay: 981.463.382 VND - Royal thu tiền chi hộ quản lý: 4.069.535.524 VND. - Intresco nhận cổ tức:

			10/2024	30.000.000.000 VND.
			10/2024	- Royal chuyển tiền hợp tác kinh doanh: 35.000.000.000 VND - Royal thanh toán phí kiểm toán trả hộ: 367.200.000 VND

6.2 Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Lê Thị Trâm Anh	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	HĐVV số 02/HĐVV-2022 ngày 25/07/2022	- Sabinco trả lãi vay: 5.321.058.156 VND - Sabinco trả gốc vay: 2.444.724.000 VND (Bà Lê Thị Trâm Anh đứng tên vay hộ tiền ngân hàng cho Sabinco)
2	Trương Minh Đạt	Người liên quan	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	HĐVV số 01/HĐVV-2022 ngày 25/07/2022	- Sabinco trả lãi vay: 2.451.461.402 VND - Sabinco trả gốc vay: 609.432.000 VND (Ông Trương Minh Đạt đứng tên vay hộ tiền ngân hàng cho Sabinco)

## II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Thị trường bất động sản đang dần hồi phục, công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án đang dở và phát triển các mảng hoạt động có hiệu quả. Hội đồng quản trị định hướng và thực hiện các nhiệm vụ trong năm 2025 như sau:

### **Kế hoạch sản xuất kinh doanh**

Trên cơ sở các dự án hiện có, kế hoạch sản xuất kinh doanh:

- Tổng doanh thu: 640,77 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 36,10 tỷ đồng

### **Chiến lược kinh doanh và các giải pháp chủ yếu**

Với mục tiêu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và chuẩn bị cho các năm sau, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Hội đồng quản trị công ty chỉ đạo và phối hợp cùng Ban điều hành công ty tiếp tục:

- Thúc đẩy nhanh việc hoàn thiện các pháp lý liên quan để đầu tư các dự án dở dang nhằm đưa vào kinh doanh.
- Tăng cường quảng bá các sản phẩm của công ty đến khách hàng, đồng thời nâng cao dịch vụ bán hàng và hậu mãi.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động quản lý và vận hành phần khách sạn, thương mại và dịch vụ của Cao ốc Royal Plaza.
- Chuẩn bị và cân đối nguồn lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cán cân tài chính an toàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa các rủi ro tài chính, kinh doanh.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, tinh gọn bộ máy, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.
- Đối với quan hệ cổ đông, công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và chính xác. Sẵn sàng giải đáp thông tin cho các cổ đông khi có yêu cầu.

Hội đồng quản trị công ty tin tưởng rằng với sự ủng hộ và đồng thuận của quý cổ đông, sự nỗ lực và đoàn kết của tập thể lãnh đạo đơn vị và người lao động cùng sự tin nhiệm của khách hàng và các đơn vị bạn, Intresco sẽ phát triển ổn định và tiếp tục là bạn đồng hành của các nhà đầu tư.

Trân trọng.

## CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ



NGUYỄN MÃNH

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO****KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT - KINH DOANH NĂM 2024  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2025****1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2024*****Kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh***

Năm 2024, thị trường bất động sản có dấu hiệu khởi sắc sau thời gian dài trầm lắng do ảnh hưởng của đại dịch và suy thoái kinh tế. Tuy nhiên, đối với các dự án đầu tư bất động sản thì vẫn còn nhiều khó khăn do vướng các thủ tục pháp lý hoặc kéo dài thời gian thực hiện dự án dẫn đến doanh nghiệp không có sản phẩm gói đầu để kinh doanh.

Năm qua, Ban điều hành công ty dưới sự định hướng và giám sát của Hội đồng quản trị đã tập trung vào việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho dự án đã hoàn thành cũng như dự án dở dang. Bên cạnh đó, công ty đã chú trọng trong việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn đang hoạt động hiệu quả. Vì một số yếu tố khách quan lẫn chủ quan, năm nay công ty không thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh.

Kết quả thực hiện năm 2024 như sau:

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2023 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2024 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2024 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2023
1	<b>Doanh thu</b>	<b>580.625</b>	<b>615.000</b>	<b>606.879</b>	<b>98,68%</b>	<b>104,52%</b>
	Kinh doanh nhà	43.683	100.000	43.517	43,52%	99,62%
	Xây lắp	83.384	115.000	86.130	74,89%	103,29%
	Dịch vụ cho thuê BĐS, tài chính và khác	131.275	100.000	123.239	123,24%	93,88%
	Dịch vụ khách sạn	322.283	300.000	353.993	118,00%	109,84%
2	<b>Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)</b>	<b>78.013</b>	<b>70.000</b>	<b>32.956</b>	<b>47,08%</b>	<b>42,24%</b>

Doanh thu bất động sản được ghi nhận từ dự án căn hộ Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai) và dự án Terra Royal. Dưới tác động chung của thị trường, cơ cấu doanh thu từ mảng kinh doanh bất động sản của Công ty đã bị ảnh hưởng rất lớn và chỉ chiếm 7,17% tổng doanh thu của Công ty.

Với mục tiêu từng bước giảm phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh bất động sản ngày càng khó khăn do vấn đề pháp lý, thị trường ... Công ty đã và đang mở rộng hoạt động sang lĩnh vực khách sạn, dịch vụ, cho thuê bất động sản,... Năm qua, hoạt động từ kinh doanh khách sạn La Vela Saigon và dịch vụ của Công ty đã hoạt động ổn định, đóng góp tỉ trọng 58,33% tổng doanh thu của công ty.

Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn duy trì ổn định trong các năm qua. Công ty thi công xây dựng nhà ở tại các dự án của Công ty: KDC Long Thới, KDC 6B, KDC 13E Phong Phú và các công trình của các đơn vị khác.

### ***Về đầu tư và pháp lý dự án***

Công ty đã thực hiện các thủ tục, hồ sơ để hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng sở hữu các căn hộ của dự án Terra Royal (Quận 3, Tp.HCM).

Với tình hình ngày càng siết chặt về thủ tục pháp lý đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản, các dự án của Công ty trong năm qua gần như ngưng trệ. Trong năm qua, Công ty đã tập trung thực hiện các pháp lý của dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Bình Dương), Block E1, E2 và H của dự án cao ốc chung cư – văn phòng – thương mại Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai). Đồng thời tiếp tục bổ sung, thực hiện hồ sơ pháp lý các dự án đang dở khác.

### ***Đầu tư tài chính***

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực liên quan đến bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2024 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 376,96 tỷ đồng, Trong đó:

- Intresco góp 150 tỷ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) hiện đang triển khai dự án KDC Sabinco (Xã Tương Bình Hiệp - Thủ Dầu Một – Bình Dương) với quy mô 19,3 ha. Intresco đã góp 192,96 tỷ đồng và nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco: Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Intresco đã góp 34 tỷ đồng và nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết.

Ngoài ra Công ty còn góp vốn vào một công ty liên kết: 21 tỷ đồng (công ty sở hữu 36,36% vốn điều lệ của công ty liên kết) và góp vốn vào 3 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 42,566 tỷ đồng.

## 2. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2025

### Mục tiêu

- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai đầu tư các dự án dang dở như Block E1, E2 và H của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai), khu dân cư tại xã Trương Bình Hiệp – Bình Dương, khu chung cư dự án Long thới, ...
- Kinh doanh các sản phẩm của Block D1, D2 Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai) đã đủ điều kiện kinh doanh.
- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh lĩnh vực khách sạn, dịch vụ tại khách sạn La Vela Saigon.

### Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2025 (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>640.770</b>
1	Kinh doanh nhà	28.000
2	Xây lắp	200.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	77.770
4	Dịch vụ khách sạn	335.000
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>36.100</b>

Trong năm 2025, doanh thu chính của công ty sẽ được ghi nhận từ hoạt động dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng thương mại. Về bất động sản, công ty chỉ còn một số sản phẩm của block D1, dự án Terra Flora (Nhơn Trạch) là đủ điều kiện kinh doanh và ghi nhận doanh thu nên doanh thu ghi nhận được từ hoạt động này không nhiều. Lĩnh vực xây lắp của công ty vẫn ổn định qua các năm.

### Phương hướng thực hiện

#### Đầu tư dự án

- Dự án KDC Trương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan để triển khai đầu tư hạ tầng dự án và sớm đưa vào kinh doanh.
- Dự án khu cao ốc Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai): hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tiếp tục thi công các block còn lại của dự án.
- Dự án KDC Star Village (xã Long Thới và Nhơn Đức – huyện Nhà Bè): tiếp tục thi công xây dựng nhà ở cho cư dân trên dự án và đầu tư giai đoạn 2 của dự án, tập trung vào cụm chung cư và nhà ở xã hội.

#### Đầu tư tài chính

Quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con và liên kết, hỗ trợ nguồn lực để các công ty này triển khai nhanh các dự án và đưa vào kinh doanh.



### *Công tác kinh doanh – Tiếp thị*

- Quảng bá và chào bán các sản phẩm nhà ở và căn hộ đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh như block D1, D2 tại Khu liên hiệp cao ốc Nhơn Trạch – Đồng Nai.
- Đẩy mạnh quảng bá các dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng và hoạt động xây lắp của công ty.
- Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng, đặc biệt là các dịch vụ hậu mãi.

### *Công tác tài chính*

- Cân đối nguồn vốn từ các nguồn như Ngân hàng, nhà đầu tư và khách hàng để thi công và triển khai các dự án.
- Đa dạng và tối đa hóa các nguồn vốn phù hợp để đầu tư dự án hiệu quả nhất. Liên kết với ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay vốn mua các sản phẩm của Công ty.

### *Công tác quản trị và quan hệ cổ đông*

- Tăng cường rà soát quy trình quản trị Công ty nhằm tăng hiệu quả hoạt động.
- Nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông, Intresco minh bạch hóa các thông tin và công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông qua các báo cáo, thông báo trên các trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Tp. HCM, Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, và trang web của Công ty.
- Công ty giải đáp kịp thời và đầy đủ các thông tin theo yêu cầu của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng.

Năm 2025, Ban điều hành Công ty cùng với Hội Đồng Quản Trị nỗ lực quản lý và điều hành công ty hoạt động ổn định, có hiệu quả; tập trung khai thác những dự án sẵn có, củng cố và phát triển lĩnh vực hoạt động mới để nâng cao giá trị cổ phiếu cho cổ đông. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của Quý cổ đông, các nhà đầu tư cùng tập thể CBCNV Công ty.

Trân trọng.

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**



**TRƯƠNG MINH THUẬN**



**INTRESCO**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**  
18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn



**BÁO CÁO KIỂM TRA, GIÁM SÁT  
NĂM 2024 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025  
CỦA BAN KIỂM SOÁT**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH13 ngày 17/06/2020;*

*Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà.*

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà trân trọng báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025 của Ban Kiểm Soát như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Ban Kiểm Soát (BKS) nhiệm kỳ (2021-2026) gồm ba (03) thành viên do Đại Hội Đồng Cổ Đông (ĐHĐCĐ) bầu.

Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm Soát năm 2024. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định trong Công ty; việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong hoạt động sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, của Hội Đồng Quản Trị và Quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

**1. Giám sát hoạt động của Hội Đồng Quản Trị:**

Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty có 2 thành viên độc lập, đã kết hợp đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; hoạch định chiến lược, kiểm soát và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc, theo sát tình hình thực tế, kịp thời ban hành các Nghị quyết giải quyết các khó khăn trong bối cảnh thị trường bất động sản vô cùng khó khăn. Cụ thể:

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2024 đề ra.
- Thông qua chủ trương, phát triển SXKD để vượt qua giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản hiện nay.
- HĐQT đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định; cụ thể: HĐQT đã tổ chức 13 phiên họp. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã ban hành 14 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội Đồng Quản Trị. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện.

**2. Giám sát điều hành của Ban Tổng Giám Đốc:**

Ban Tổng Giám Đốc đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn trong công tác quản lý hoạt động SXKD của Công ty một cách cẩn thận; hoạt động, điều hành Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được phân công, phân cấp. Tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám Đốc đã triển khai kịp thời các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT, chỉ đạo các đơn vị thực hiện nhiệm vụ theo quy định về chức năng nhiệm vụ và quyền hạn; xem xét và đánh giá tình hình mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty.

### 3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban Kiểm Soát với Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc:

Ban Kiểm Soát, Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám Đốc duy trì mối quan hệ làm việc, phối hợp trên nguyên tắc đảm bảo lợi ích của Công ty, Cổ đông; tuân thủ các quy định của Pháp luật và các văn bản quản lý nội bộ của Công ty. Hội Đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám Đốc Công ty tạo điều kiện để Ban Kiểm Soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao.

### 4. Thẩm tra báo cáo Tài chính năm 2024:

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, thống nhất xác nhận kết quả:

- Báo cáo tài chính trước khi Ban Điều Hành trình HĐQT, ĐHCĐ và công bố ra bên ngoài theo quy định của pháp luật; Ban kiểm soát đã có ý kiến về tính trung thực đầy đủ, đúng hạn và tính phù hợp của Báo cáo tài chính và chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Kết quả cho thấy:
  - + Các báo cáo tài chính của Công ty được lập và công bố phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.
  - + Trong năm 2024, hoạt động của Công ty đã được Ban Điều Hành thực hiện theo phê chuẩn tại các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT ban hành theo thẩm quyền.
  - + Năm 2024, Công ty chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - Vietvalues kiểm toán Báo cáo tài chính. Việc thực hiện kiểm toán của Vietvalues phù hợp với phạm vi công việc đã ký với Ban Điều Hành, đảm bảo thời gian và tính độc lập của Kiểm toán độc lập.
- *Kết quả sản xuất kinh doanh:*

Năm 2024, tình hình kinh doanh bất động sản nói chung tiếp tục gặp nhiều khó khăn, Công ty cũng không nằm trong ngoại lệ. Đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản là lĩnh vực ngành nghề chính của Công ty vẫn gặp nhiều khó khăn, kết quả SXKD đã bị sụt giảm nghiêm trọng. Lĩnh vực kinh doanh nhà hàng khách sạn của công ty có hiệu quả.

#### ❖ Kết quả SXKD:

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	SO SÁNH NĂM TRƯỚC	
			GIÁ TRỊ	TỶ LỆ (%)
1. Doanh thu và các khoản thu nhập	606.879.651.939	580.625.556.664	26.254.095.275	4,33%
2. Tổng chi phí, trong đó:	538.224.516.267	455.852.638.029	82.371.878.238	15,30%
2.1 Giá vốn hàng bán và dịch vụ	380.499.614.852	303.979.121.090	76.520.493.762	20,11%

2.2 Chi phí bán hàng	8.940.598.914	6.681.066.118	2.259.532.796	25,27%
2.3 Chi phí quản lý doanh nghiệp	59.826.884.261	57.988.863.111	1.838.021.150	3,07%
2.4. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	68.655.135.672	124.772.918.635	(56.117.782.963)	-81,74%
2.5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.668.352.794	34.125.722.613	(2.457.369.819)	-7,76%
2.6. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.431.941.269	2.685.454.126	1.746.487.143	39,41%
3. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	32.554.841.609	87.961.741.896	(55.406.900.287)	-170,20%
4. Lợi nhuận sau thuế của CĐ công ty mẹ	32.915.996.471	78.013.444.745	(45.097.448.274)	-137,01%
6. L/nhuận thuần sau thuế của CĐ không k/soát	(361.154.862)	9.948.297.151	(10.309.452.013)	2854,58%
7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	335	786	(451)	-134,63%

So với năm 2023, doanh thu và các khoản thu nhập tăng 4,33 %; Chi phí tăng 15.30 %, trong đó giá vốn tăng 20,11%; chi phí bán hàng tăng 25,27%; chi phí bán hàng tăng 3,07%; Lợi nhuận trước thuế giảm 81,74% , lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ giảm 137,01%.

Doanh thu tăng nhưng lợi nhuận giảm mạnh do giá vốn, chi phí quản lý tăng cao. Nguyên nhân do ngành nghề kinh doanh bất động sản – mảng hoạt động chính của công ty những năm qua gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là vấn đề pháp lý. Năm qua, công ty không triển khai được dự án mới, doanh thu năm 2024 đến từ các dự án triển khai các năm trước. Hiệu quả kinh doanh của công ty đến chủ yếu từ mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn. Công ty chú trọng trong việc quản lý và điều hành đang hoạt động này.

❖ **Bảng cân đối kế toán**

	<b>ĐVT: đồng</b>	
<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>3.988.436.338.167</b>	<b>4.150.184.034.762</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.165.117.203.528</b>	<b>2.219.141.791.714</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	40.546.457.375	148.971.684.132
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6.400.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	373.859.821.530	360.366.370.305
IV. Hàng tồn kho	1.732.364.838.515	1.701.137.109.641
V. Tài sản ngắn hạn khác	11.946.086.108	8.666.627.636
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.823.319.134.639</b>	<b>1.931.042.243.048</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	19.908.157.000	11.893.000.000
II. Tài sản cố định	1.108.013.486.271	1.195.870.450.507
III. Bất động sản đầu tư	587.123.005.954	614.584.272.538
IV. Tài sản dở dang dài hạn	2.161.441.909	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	61.232.863.733	62.441.827.193
VI. Tài sản dài hạn khác	44.880.179.772	46.252.692.810
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>3.988.436.338.167</b>	<b>4.150.184.034.762</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.665.747.882.458</b>	<b>1.845.209.869.715</b>
I. Nợ ngắn hạn	1.306.313.638.541	1.467.363.651.783
II. Nợ dài hạn	359.434.243.917	377.846.217.932
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>2.322.688.455.709</b>	<b>2.304.974.165.047</b>
I. Vốn chủ sở hữu	963.754.090.000	963.754.090.000
l. Vốn cổ phần đã góp	963.754.090.000	963.754.090.000

2. Thặng dư vốn cổ phần	748.683.126.824	748.683.126.824
3. Vốn khác của chủ sở hữu	3.827.530.297	4.502.976.820
4. Cổ phiếu quỹ	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	103.385.054.165	98.477.284.311
6. Lợi nhuận sau thuế chưa PP	363.440.919.206	332.974.535.444
7. Lợi ích CĐ không kiểm soát	149.422.852.828	166.407.269.259

Báo cáo trên cho thấy Quy mô tài sản giảm nhẹ do trong năm công ty đã thanh lý tài sản, tập trung giải quyết pháp lý, giải quyết bù trừ công nợ cho khách hàng. Nợ phải trả giảm cho thấy việc công ty nỗ lực giảm đòn bẩy tài chính. Vốn chủ sở hữu tăng nhẹ, chủ yếu từ lợi nhuận chưa phân phối

**Các chỉ số thanh toán:**

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2023	Tăng(giảm)
- Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2024 là 1,66 năm 2023 là 1,51 tăng 0,15 lần.	1,66	1,51	0,15
- Hệ số thanh toán nhanh năm 2024 là 0,03; năm 2023 là 0,10 giảm 0,07 lần.	0,03	0,10	(0,07)
- Tỷ lệ nợ/ tổng tài sản năm 2024 là 41,76%; năm 2023 là 44,46% giảm 2,7%.	41,76%	44,46%	-2,70%
<b>Các chỉ số hiệu quả:</b>			
- Suất sinh lời của doanh thu (ROS) năm 2024 là 5,68%; năm 2023 là 16,63% giảm 10,94%.	5,68%	16,63%	-10,94%
- Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2024 là 0,82%; năm 2023 là 2,12% giảm 1,3%.	0,82%	2,12%	-1,30%
- Suất sinh lời vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2024 là 1,4%; năm 2023 là 3,82% giảm 2,41%.	1,40%	3,82%	-2,41%

Các chỉ số trên cho thấy cơ cấu tài sản của công ty tuy có giảm so với năm trước nhưng vẫn trong vùng được đảm bảo (trên 40%), các hệ số thanh ngắn hạn được cải thiện hơn so với năm trước; Hệ số thanh toán nhanh giảm sút, Công ty trong tình trạng căng thẳng về tiền mặt.

**II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Năm 2025, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục thực hiện giám sát, kiểm tra thường xuyên hoạt động của Công ty, tập trung vào các nội dung sau:

- Thực hiện trách nhiệm của Ban Kiểm Soát được quy định trong Điều lệ.
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty theo chức năng, nhiệm vụ quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Luật chứng khoán và Điều lệ Công ty.
- Giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước.
- Giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT.
- Thẩm tra báo cáo tài chính của Công ty.
- Không ngừng học tập nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của Ban Kiểm Soát.

- Thực hiện các công tác khác theo yêu cầu của cổ đông, theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



*Phan Thị Hồng Liên*

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA****THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà nhiệm kỳ (2021-2026) được ĐHĐCĐ bầu ngày 28/04/2021 có 5 thành viên, trong đó có 2/5 thành viên HĐQT độc lập (chiếm 40% số lượng TV.HĐQT).

Các thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, kiểm soát và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và đảm bảo các chuẩn mực về quản trị công ty theo quy định pháp luật. Các thành viên đã tham gia xây dựng các quy chế, chính sách vận hành nhằm đảm bảo lợi ích chung của công ty.

**1. Việc tổ chức các cuộc họp HĐQT**

- Trong năm qua, Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 13 phiên họp, các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất được triệu tập và thực hiện theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, kế hoạch tài chính, văn hóa doanh nghiệp, ... đều được kịp thời thảo luận và trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

**2. Việc giám sát Ban Tổng giám đốc**

- HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát và giám sát kịp thời để hành động theo đúng chiến lược, kế hoạch và linh hoạt với tình hình thực tiễn. Trong bối cảnh kinh tế khó khăn, Ban điều hành công ty đã kịp thời đưa ra các giải pháp phù hợp với tình hình của công ty trong từng giai đoạn.
- HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng quy trình điều hành của Tổng giám đốc và Ban Tổng giám đốc, đảm bảo các quy định về phân quyền và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
- Các thành viên HĐQT được báo cáo đầy đủ về các nội dung cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc với các cán bộ quản lý. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như các vấn đề phát sinh để HĐQT kịp thời tổ chức cuộc họp để thảo luận và đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn nhằm duy trì ổn định hoạt động kinh doanh và bảo đảm tối đa lợi ích của công ty và

cổ đông.

- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong hoạt động quản lý và điều hành.
- HĐQT quan tâm đến các giải pháp quản lý rủi ro nhằm hỗ trợ Ban Tổng giám đốc nhận diện sớm các vấn đề có thể phát sinh để có giải pháp duy trì tính bền vững và ổn định của hoạt động.

### 3. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- Nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2024 đã tập trung thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty.
- Tất cả các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm, hiểu rõ vai trò và nhiệm vụ được phân công và cẩn trọng trong việc thực hiện việc bảo vệ lợi ích công ty.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia cùng Ban Tổng giám đốc triển khai các hoạt động xây dựng và duy trì văn hóa doanh nghiệp.
- HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc hiện các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh trong năm 2024.

Trân trọng.

**TM. TV HĐQT ĐỘC LẬP**



**NGUYỄN THỊ XUÂN TRANG**





TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**  
**NĂM 2024**

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế Ban Kiểm toán nội bộ của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà và các quy định hiện hành, Ban kiểm toán nội bộ báo cáo hoạt động trong năm 2024 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2024****1. Về nhân sự**

Năm 2024, Ban Kiểm toán nội bộ gồm 02 thành viên, trong đó có 01 Trưởng ban và 01 thành viên.

TT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ
2	Bà Nguyễn Thị Chiêu Hiền	Thành viên Ban kiểm toán nội bộ

**2. Về tổ chức các cuộc họp**

Năm 2024, Ban kiểm toán nội bộ đã tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên.

**3. Hoạt động của Ban kiểm toán nội bộ năm 2024**

- Đánh giá hiệu quả phương án đầu tư và giám sát hoạt động đầu tư dự án của Công ty. Kiểm tra việc tuân thủ theo các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy định quản lý nội bộ của Công ty. Thường xuyên trao đổi và thông báo kịp thời những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tính hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý cho HĐQT và Ban điều hành;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Định kỳ thực hiện và gửi báo cáo theo quy định tại quy chế của Ban kiểm toán nội bộ tới HĐQT, Tổng Giám đốc điều hành với nhiều kiến nghị cụ thể.

## II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC

### 1. Công tác báo cáo tài chính

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2024 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200-202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.
- Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2024 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn Chuẩn Việt.

### 2. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

- Năm 2024, thị trường bất động sản vẫn đang ở giai đoạn khó khăn do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và vướng mắc pháp lý đầu tư dự án. Mặc dù vậy, Ban TGD đã nỗ lực thực hiện nhiệm vụ điều hành hoạt động đầu tư - kinh doanh, duy trì ổn định và phát triển các lĩnh vực có hiệu quả, đẩy nhanh pháp lý các dự án dang dở.
- Về nhân sự, Ban TGD tiếp tục củng cố kiện toàn bộ máy nhân sự, thu hút nhân sự chất lượng cao, phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

### 3. Kiến nghị của Ban kiểm toán nội bộ

Trên cơ sở giám sát các hoạt động và đáp ứng mục tiêu tăng trưởng chất lượng, Ban kiểm toán nội bộ kiến nghị tới HĐQT và Ban điều hành một số nội dung như sau:

- Tăng cường tìm kiếm các dự án mới.
- Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án dang dở.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng.
- Chú trọng đầu tư và phát triển đối với các hoạt động có hiệu quả.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn năng lực để đảm bảo cho sự phát triển Công ty.
- Tiếp tục tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới.

### 4. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro

Kiểm soát nội bộ của đơn vị đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro sau:

- Rủi ro do thị trường;
- Rủi ro do lãi suất;
- Rủi ro ngoại tệ;
- Rủi ro giá cổ phiếu;
- Rủi ro về tín dụng;

Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao.

Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Công ty đã đạt được.

### III. KẾT LUẬN VÀ KẾ HOẠCH DỰ KIẾN NĂM 2025

#### 1. Kết luận

- Tổng quan: HĐQT đã hoạch định chiến lược phù hợp, chỉ đạo tổ chức kinh doanh có hệ thống, duy trì giá trị ổn định của doanh nghiệp và lợi ích cho: cổ đông, người lao động, khách hàng. Từng bước đảm bảo cho Công ty phát triển một cách hiệu quả, an toàn, bền vững. Tuy nhiên, một số công việc chưa đạt được tiến độ như kế hoạch đặt ra.
- Các thành viên trong Ban Kiểm toán nội bộ đều nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc. Tuy nhiên, trong môi trường kinh doanh luôn có những biến động, hoạt động kinh doanh còn tiềm ẩn rủi ro ngoài tầm kiểm soát thì công việc kiểm toán nội bộ cũng không tránh khỏi tồn tại. Do đó Ban Kiểm toán nội bộ cần nỗ lực và hoàn thiện các quy trình, các phương pháp kiểm soát trong thời gian tới.

#### 2. Nội dung thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của Ban kiểm toán nội bộ năm 2025

- Thường xuyên tham gia cùng HĐQT, Ban điều hành quản lý điều hành hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh....) về quản trị nội bộ Công ty;
- Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty;
- Tham gia phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành cũng như các Phòng ban để tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ, kiểm tra và giám sát các hoạt động của Công ty nhằm sớm phát hiện các vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định.

#### Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ
- HĐQT
- Lưu KTNB

**TM. BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**

**TRƯỞNG BAN**



**Nguyễn Thị Xuân Trang**



**INTRESCO**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 01/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP. HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

*V/v: Thông qua báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024*

*Re: Approval of audited consolidated 2024 Financial Statements*

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà**

*Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders*

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Jsc.
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán Pursuant to the audited consolidated 2024 financial statements.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2024, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

*Implement to the Resolution of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders (AGM), the Board of Directors of the Company has selected Chuan Viet Auditing and Consulting Company Limited - VIETVALUES as the audit company of the 2024 Financial Statements*

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán. Báo cáo đã được công bố theo quy định của pháp luật và đăng tải toàn bộ lên website của công ty.

*The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the audited consolidated 2024 Financial Statements. They have been disclosed according to stipulation of the law and published on Company's website.*

Trân trọng.

Best Regards.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON BEHAFE OF BOD**

**CHỦ TỊCH/ CHAIRMAN**



**NGUYỄN MÃNH**



**INTRESCO**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 02/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

## TỜ TRÌNH/ PROPOSAL

V/v: *Phân phối lợi nhuận năm 2024*

Re: *Distribution plan of 2024's profit*

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà

Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,.
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán Pursuant to the audited consolidated 2024 financial statements.

Năm 2024 lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt: 32.915.996.471 đồng. Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông chủ trương phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

The profit after tax of 2024 is: 32.915.996.471 VND. The Board of Directors respectfully submits to the AGM for distribution plan of 2024's profit as below:

- Thù lao HĐQT và BKS (1,5% lợi nhuận sau thuế) / 493.739.947 VND  
Remuneration of BOD and BOS (1.5% profit after tax)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho CBCNV (2% lợi nhuận sau thuế)/ Welfare and Reward Fund for employees (2% profit after tax) 658.319.929 VND
- Lợi nhuận để lại/ Remaining undistributed profit 31.763.936.595 VND

Phần còn lại của lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2024 sau khi trích lập các quỹ sẽ được để lại để dùng cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.

The remaining undistributed profit up to December 31, 2024 after setting aside funds will be retained for the Company's business investment activities.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phân phối lợi nhuận nêu trên.

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of distribution plan of 2024's profit.

Trân trọng/ Best Regards.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON BEHAFE OF BOD**



**NGUYỄN MÃNH**

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 03/TT-ĐTKDN-HĐQT

Tp. HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL****V/v: Thù lao các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2025****Re: Remuneration for the BOD members and the SB members in 2025****Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà****Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders**

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán Pursuant to the audited consolidated 2024 financial statements.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 24/04/2024./ Pursuant to the Resolution of 2024 AGM date April 24<sup>th</sup>, 2024.

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc chi thù lao các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2024 và kế hoạch chi thù lao năm 2025 như sau:

The Board of Directors respectfully submits to the AGM for consideration and approval of the remuneration of members of the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2024 and the remuneration payment plan for 2025 as follows:

1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2024/ The remuneration of the BOD and the SB in 2024:
  - Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ/ Profit after tax: 32.915.996.471 VND
  - Thù lao HĐQT & BKS/ The remuneration of the BOD and the SB: 32.915.996.471 VND x 1,5% = 493.739.947 VND.
2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2025/ Remuneration payment plan of BOD and SB in 2025:
  - Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 105.000.000 đồng /1 tháng / Proposing remuneration for the Board of Directors and Board of Supervisors is 105.000.000 VND per month.
3. Giao cho Hội đồng quản trị phân phối thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS/ The BOD is assigned to distribute the remuneration to BOD members and SB members.

Trân trọng/ Best Regards

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON BEHAPE OF BOD****CHỦ TỊCH/ CHAIRMAN****NGUYỄN MÃNH**

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 04/TT-ĐTKDN-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL****Vv: Chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025****Re: Selecting an auditing company to audit financial statements in 2025****Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà****Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders**

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà/ Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,
- Căn cứ hoạt động của Quy chế Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 28/04/2021/ Pursuant to the Supervisory Board Regulation approved on April 28, 2021 by 2021 Annual General Meeting of Shareholders.
- Căn cứ danh sách các Công ty kiểm toán được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán./ Pursuant to the list of auditing companies approved by the State Securities Commission to audit issuing organizations, listed organizations and securities trading organizations

Để phục vụ cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, Ban kiểm soát công ty đã tìm hiểu và lựa chọn các đơn vị kiểm toán sau:

*In order to audit financial statements in 2025 of company, The Supervisory Board has researched and selected the following audit companies:*

1. Công ty TNHH EY Việt Nam/ Earn & Young Vietnam Co. Ltd.
2. Công ty TNHH PwC Việt Nam/ PwC Vietnam Co. Ltd
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES/ Chuan Viet Auditing and Consulting Co. Ltd
4. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS) / Southern Accounting & Auditing Financial Consulting Services Co. Ltd

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị Công ty quyết định chọn lựa công ty kiểm toán trong danh sách trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 phù hợp với điều kiện thực tế của công ty.

*Respectfully submit to the AGM to authorize the Company's BOD to decide on selecting an auditing company from the above list to audit the 2025 financial statements in accordance with the actual conditions of the Company.*

Trân trọng/ Best Regards

**TM. BAN KIỂM SOÁT/ ON BEHALF OF SB**  
**TRƯỞNG BAN/ HEAD OF SB**  
**PHAN THỊ HỒNG LIÊN**

**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
**INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC**

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 05/TT-ĐTKDN-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL***V/v: Kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2025**Re: Business and investment plan in 2025*Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhàRespectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,

Hội đồng quản trị công ty trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025 xem xét, phê duyệt kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2025 với một số tiêu chí chính như sau:

The Board of Directors respectfully submits to the AGM for consideration and approval of the 2025 business and investment plan as below:

STT No	HẠNG MỤC Criteria	Kế hoạch 2025/ Plan in 2025 (triệu đồng/ million VND)
<b>I</b>	<b>TỔNG DOANH THU/ TOTAL NET REVENUE</b>	<b>640.770</b>
1	Kinh doanh nhà/ Real estate	28.000
2	Xây lắp/ Construction	200.000
3	Cho thuê bất động sản và khác/ Real estate rental and others	77.770
4	Dịch vụ khách sạn/ Hotel services	335.000
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ/ PROFIT AFTER TAX</b>	<b>36.100</b>

Trân trọng.

Best Regards.

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH****NGUYỄN MÃNH**



**INTRESCO****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**  
INVESTMENT AND TRADING OF REAL ESTATE JSC

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM. ĐT: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

Số: 06 /ĐTKDN-HĐQT

Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2025

**TỜ TRÌNH***V/v: **Chỉnh sửa và bổ sung nội dung Điều lệ Tổ chức và Hoạt động công ty*****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính

Hội Đồng Quản Trị Công ty đề xuất sửa đổi và bổ sung một số nội dung của Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của công ty như sau:

<b>NỘI DUNG HIỆN HÀNH</b>	<b>NỘI DUNG SỬA ĐỔI</b>
<b>Điều 1. Định nghĩa</b>	<b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b> 1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau ( <i>Bổ sung nội dung</i> ): k) <i>Cổ đông</i> là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của công ty cổ phần;  l) <i>Cổ đông sáng lập</i> là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập công ty cổ phần;  g) <i>Sở giao dịch chứng khoán</i> là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con

<p><b>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</b></p> <p>2. Trong trường hợp một cổ đông bị chết, những người thừa kế theo di chúc hoặc những người quản lý tài sản của người chết sẽ được Công ty thừa nhận là người (hoặc những người) duy nhất có quyền hoặc hưởng lợi đối với cổ phần, nhưng quy định này không giải toả tài sản của cổ đông đã chết khỏi mọi trách nhiệm gắn liền với bất kỳ cổ phần nào mà người đó nắm giữ</p>	<p><b>Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần</b></p> <p>2. Trong trường hợp một cổ đông bị chết, việc thừa hưởng cổ phiếu sẽ tuân theo quy định của pháp luật liên quan.</p>
<p><b>Điều 10. Thu hồi cổ phần</b></p> <p>5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi sẽ phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ (không quá 1,5 lần lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam) vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi hoặc có thể miễn giảm thanh toán một phần hoặc toàn bộ số tiền đó</p>	<p><b>Điều 10. Thu hồi cổ phần</b></p> <p>5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.</p>
<p><b>Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông</b></p>	<p><b>Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông</b></p> <p><i>(bổ sung)</i></p> <p>1. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra</p>

<p>2. Tham gia các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa. Cổ đông có thể uỷ quyền cho thành viên Hội đồng quản trị làm đại diện cho mình tại Đại hội đồng cổ đông.</p>	<p>2. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác</p> <p>3. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:</p> <p>a) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;</p> <p>b) Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;</p> <p>c) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;</p> <p>d) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;</p> <p>đ) Gửi phiếu biểu quyết bằng [phương tiện khác] theo quy định trong Điều lệ công ty</p>
<p><b>Điều 15. Quyền và Nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông</b></p>	<p><b>Điều 15. Quyền và Nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>Khoản 2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:</p> <p>(bổ sung) Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn 10% tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp ghi trong báo cáo tài chính gần nhất giữa công ty và cổ đông sở hữu từ 51% tổng cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan cổ đông đó.</p>
<p><b>Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được</p>	<p><b>Điều 27. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>h. Hội đồng quản trị quyết định thông qua các hợp đồng, giao dịch lớn của Công ty (bao gồm nhưng không giới hạn các hợp</p>

<p>ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tỉ lệ hoặc giá trị khác và hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp.</p>	<p>đồng, giao dịch mua, bán, vay, cho vay, sát nhập, thuê tóm công ty, liên doanh và các hợp đồng, giao dịch khác) có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ các hợp đồng và giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm o, q Khoản 2, Điều 15 Điều lệ này.</p> <p>r. Thông qua các hợp đồng, giao dịch theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp và có giá trị nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp ghi trong báo cáo gần nhất. Trường hợp này, người đại diện công ty ký hợp đồng, giao dịch phải thông báo cho Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các đối tượng có liên quan đến giao dịch, hợp đồng và gửi kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. Hội đồng quản trị quyết định việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Thành viên HĐQT có lợi ích liên quan đến các bên trong hợp đồng, giao dịch không có quyền biểu quyết.</p>
<p><b>Điều 32. Cán bộ quản lý</b></p>	<p><b>Điều 32. Người điều hành công ty</b> (<i>Bổ sung</i>) Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng.</p>
<p><b>Điều 36. Trách nhiệm trung thực và tránh xung đột về quyền lợi</b> (xóa bỏ do trùng lặp với điều 43)</p>	
<p><b>Điều 37. Trách nhiệm thiệt hại và bồi thường</b> (xóa bỏ do trùng lặp với điều 44)</p>	

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc sửa đổi một số nội dung của Điều lệ nêu trên.

Trân trọng.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**NGUYỄN MÃNH**