



**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: 69 /ĐTKDN-CV

TP. HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
- Sở Giao Dịch Chứng Khoán Tp.HCM  
- Quý cổ đông công ty

- Tên tổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà  
- Mã chứng khoán / *Stock code*: ITC  
- Địa chỉ/ *Address*: 18 Nguyễn Bình Khiêm – P.Đakao -Quận 1 - TP. HCM  
- Điện thoại: 08.3823 0256 – 3.9102 889 - Fax : 08.3829 3764  
- E-mail: itc-info@intresco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

**Biên bản họp, Nghị Quyết và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024**

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/04/2024 tại đường link: [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

Trân trọng.

**CTY CP ĐẦU TƯ – KD NHÀ**  
Người phụ trách công bố thông tin



**ĐOÀN HỮU CHÍ**

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, KHĐT



**BIÊN BẢN**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**



Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;

- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

Hôm nay, vào lúc 8 giờ 30 phút ngày 24/04/2024, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà đã được khai mạc tại Hội trường Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, số 18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Đakao, Q.1, Tp.HCM.

Thành phần tham dự Đại hội gồm có:

- Thành viên Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát Công ty.
- Cổ đông Công ty.
- Và các Cán bộ quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà.

**A- PHẦN THỬ TỤC: TUYÊN BỐ LÝ DO, BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH ĐẠI BIỂU, GIỚI THIỆU CHỦ TỊCH ĐOÀN, BAN THƯ KÝ ĐẠI HỘI VÀ BAN KIỂM PHIẾU**

**I. Báo cáo số lượng cổ đông tham dự và tuyên bố đủ điều kiện tiến hành Đại hội**

Ông Huỳnh Minh Nghĩa tuyên bố lý do và báo cáo số lượng cổ đông tham dự Đại hội Đồng cổ đông thường niên 2024 như sau: có 32 cổ đông, tổng sở hữu 57.324.117 cổ phần/ 95.935.049 cổ phần có quyền biểu quyết (440.360 cổ phiếu quỹ không có quyền biểu quyết), đại diện cho 59,75% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết, tham dự Đại hội.

Căn cứ Điều 145 Luật doanh nghiệp 2020 và Điều 19 Điều lệ Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, Công ty tuyên bố Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà đủ điều kiện tiến hành đúng theo luật định.

**II. Bầu Chủ tọa đoàn, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu và thông qua chương trình nghị sự**

**2.1. Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký Đại hội và Ban kiểm phiếu**

Ông Huỳnh Minh Nghĩa giới thiệu “Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu Đại hội” như sau:

**a) Chủ tọa đoàn**

- |                            |                                     |
|----------------------------|-------------------------------------|
| - Ông Nguyễn Mạnh          | - Chủ tịch HĐQT                     |
| - Ông Trương Minh Thuận    | - Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc |
| - Ông Trần Hữu Khánh       | - Ủy viên HĐQT                      |
| - Bà Nguyễn Thị Xuân Trang | - Ủy viên HĐQT                      |

Đại hội đã biểu quyết thông qua với kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 57.324.117 cổ phần	
- Đồng ý	: 57.324.117 cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

**b) Ban Thư ký Đại hội**

- Bà Nguyễn Thị Nguyên - Giám đốc đầu tư Công ty
- Bà Nguyễn Thị Kim Hương - Phó phòng Kinh doanh Công ty

Đại hội đã biểu quyết thông qua với kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 57.324.117 cổ phần	
- Đồng ý	: 57.324.117 cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

**c) Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu**

- Ông Huỳnh Minh Nghĩa - Giám Đốc HC-NS - Trưởng ban
- Ông Nguyễn Khắc Việt - Phó Phòng KT-TC - Phó ban
- Ông Phạm Đức Thành - Phó phòng kỹ thuật - Phó ban
- Bà Lê Ngọc Điều - Phó phòng KH-ĐT - Thành viên
- Bà Hà Thu Hương - Chuyên viên Phòng KTTC - Thành viên

Đại hội đã biểu quyết thông qua với kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 57.324.117 cổ phần	
- Đồng ý	: 57.324.117 cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

**2.2. Dự thảo Quy chế làm việc tại Đại hội**

Ông Trần Hữu Khánh trình bày “Quy chế làm việc tại Đại hội”.

Đại hội đã biểu quyết thông qua với kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 57.324.117 cổ phần	
- Đồng ý	: 57.324.117 cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

**2.3. Chương trình Đại hội**

Ông Trần Hữu Khánh trình bày “Chương trình Đại hội”.

Đại hội đã biểu quyết thông qua với kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 57.324.117 cổ phần	
- Đồng ý	: 57.324.117 cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

## **B – NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

### **I. Các báo cáo**

#### ***1.1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty về hoạt động năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024***

Ông Nguyễn Mạnh – Chủ tịch HĐQT – trình bày Báo cáo của Hội đồng Quản trị đánh giá công tác định hướng và quản trị của Công ty năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024. (Báo cáo đính kèm)

#### ***1.2. Báo cáo của Tổng Giám đốc Công ty về kết quả hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024***

Ông Đoàn Hữu Chí – Phó Tổng Giám đốc Công ty – thay mặt Ban điều hành công ty trình bày Báo cáo Tổng kết hoạt động sản xuất kinh - doanh năm 2023 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty.

Một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

##### ***\* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023***

- Doanh thu : 580,63 tỉ đồng – đạt 82,89% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận : 78,01 tỉ đồng – đạt 116,44% so với kế hoạch.

##### ***\* Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024***

- Doanh thu : 615 tỉ đồng.
- Lợi nhuận : 70 tỷ đồng.

#### ***1.3. Báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024***

Bà Phan Thị Hồng Liên – Trưởng Ban kiểm soát – trình bày Báo cáo của Ban Kiểm soát về các hoạt động của Công ty năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024. (Báo cáo đính kèm)

#### ***1.4. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán***

Bà Phan Thị Hồng Liên – Trưởng Ban kiểm soát – trình bày Báo cáo tài chính năm 2023 đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán.

#### ***1.5. Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập***

Bà Nguyễn Thị Xuân Trang – Thành viên HĐQT độc lập – trình bày Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập. (Báo cáo đính kèm)

#### ***1.6. Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ***

Bà Nguyễn Thị Xuân Trang – Trưởng ban kiểm toán nội bộ – trình bày Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ. (Báo cáo đính kèm)

### **II. Các tờ trình**

Ông Trần Hữu Khánh – Ủy viên HĐQT – đọc các Tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên 2024 như sau:

#### ***2.1. Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023 của Công ty***

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2023, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

## **2.2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty**

Năm 2023 lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt: **78.013.444.745** đồng. Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông chủ trương phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

+ Trích quỹ dự trữ : 2.401.101.509 đồng

*(Tính đến cuối năm 2023 Quỹ dự trữ Công ty mẹ đã trích 93.974.307.491 đồng nên năm 2023 chỉ trích 2.401.101.509 đồng cho đủ 10% vốn điều lệ của Công ty)*

+ Thù lao HĐQT và BKS 1,5%/ lợi nhuận sau thuế : 1.170.201.671 đồng

+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi

cho CBCNV 2%/ lợi nhuận sau thuế : 1.560.268.895 đồng

+ Lợi nhuận để lại : 72.881.872.670 đồng

Phần còn lại của lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2023 sau khi trích lập các quỹ sẽ được để lại để dùng cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty.

## **2.3. Báo cáo chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2024**

### **1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2023:**

- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: 78.013.444.745 đồng
- Thù lao HĐQT & BKS: 78.013.444.745 đồng x 1,5% = 1.170.201.671 đồng.

### **2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2024:**

- Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 1,5% lợi nhuận sau thuế.

## **2.4. Chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2024**

Hội đồng quản trị trình Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị Công ty quyết định chọn lựa công ty kiểm toán theo danh sách sau để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty:

1. Công ty TNHH EY Việt Nam
2. Công ty TNHH PwC Việt Nam
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES
4. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

## **III. Thảo luận và biểu quyết**

1. Chi phí đầu tư đã chi của dự án 6A? Tiền thu dự án 6A đã sử dụng như thế nào? Vì sao công ty lại kiện khách hàng 6A? Dự án khi nào hoàn thành.
  - Dự án 6A ban đầu là kêu gọi góp vốn trong nội bộ cán bộ công nhân viên. Tuy nhiên vướng mắc trong vấn đề đền bù giải tỏa nên dự án kéo dài. Tổng số chi

phi công ty đã chi ra cho đền bù giải toả và tạm đóng tiền sử dụng đất đã vượt quá số tiền đã thu từ CBCNV góp vốn.

- Đang chờ quyết định dự án có được gia hạn đầu tư hay không nên công ty chưa biết được khi nào hoàn thành.
  - Giữa khách hàng và công ty không tìm được tiếng nói chung nên công ty đã đưa vấn đề ra toà để phán xử, công ty sẽ tuân theo phán quyết của toà án.
2. Hoạt động khách sạn 2 năm nay khá tốt, công ty có dự định mở rộng đầu tư hay không?
- Công ty đã có kế hoạch sẽ tiếp tục đầu tư hoạt động dịch vụ khách sạn, ưu tiên đầu tư trên các dự án đã và đang thực hiện của công ty.
3. Tiến độ ghi nhận doanh thu và lợi nhuận của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai) và KDC Trương Bình Hiệp? Tiến độ đóng tiền sử dụng đất?
- Dự án Terra Flora đã đóng tiền sử dụng đất. Dự án có 4 block chung cư, 2 block văn phòng và 1 block khách sạn. Do xét duyệt lại phòng cháy chữa cháy nên dự án tạm ngưng thực hiện để điều chỉnh hệ thống PCCC theo yêu cầu rồi tiếp tục đầu tư.
  - Dự án KDC tại xã Trương Bình Hiệp (Bình Dương) – Sabenco thì công ty đã đóng tiền sử dụng đất từ mấy năm trước nhưng hiện nay dự án chưa thực hiện triển khai được do vấn đề đất công xen cài trong dự án và các vấn đề pháp lý khác.

\* Sau phần thảo luận, Đại hội tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung trình đại hội.

### KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU NHƯ SAU

3.1. Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị Công ty năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024, kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 60.824.863	cổ phần	
- Đồng ý	: 60.824.533	cổ phần	- Tỷ lệ: 100%
- Không đồng ý	: 0	330 cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %
- Không có ý kiến	: 0	cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

3.2. Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất - kinh doanh năm 2024, kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 60.824.863	cổ phần	
- Đồng ý	: 44.796.063	cổ phần	- Tỷ lệ: 73,65 %
- Không đồng ý	: 16.028.800	cổ phần	- Tỷ lệ: 26,35 %
- Không có ý kiến	: 0	cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

3.3. Đại hội biểu quyết thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động kiểm tra, giám sát năm 2023 và phương hướng năm 2024, kết quả như sau:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 60.824.863	cổ phần	
- Đồng ý	: 60.823.753	cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %
- Không đồng ý	: 1.110	cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %

- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

**3.4. Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, kết quả như sau:**

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.753 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 110 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

**3.5. Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ, kết quả như sau:**

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.753 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 110 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

**3.6. Đại hội biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán, kết quả như sau:**

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.753 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 110 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

**3.7. Đại hội biểu quyết thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023, kết quả:**

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 45.223.173 cổ phần – Tỷ lệ: 73,35 %  
- Không đồng ý : 15.601.690 cổ phần – Tỷ lệ: 25,65 %  
- Không có ý kiến : cổ phần – Tỷ lệ: %

**3.8. Đại hội biểu quyết thông qua báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023 và tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024, kết quả như sau:**

- Báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.863 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

- Về tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024:

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.863 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

**3.9. Đại hội biểu quyết thông qua việc chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2024, kết quả như sau:**

+ Tổng số cổ phần biểu quyết : 60.824.863 cổ phần  
- Đồng ý : 60.824.863 cổ phần – Tỷ lệ: 100 %  
- Không đồng ý : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %  
- Không có ý kiến : 0 cổ phần – Tỷ lệ: 0 %

## C- BẾ MẠC ĐẠI HỘI

- Ông Trần Hữu Khánh – Ủy viên HĐQT – đọc Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.

*Đại hội biểu quyết thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024, kết quả như sau:*

+ Tổng số cổ phần biểu quyết	: 60.824.863	cổ phần		
- Đồng ý	: 60.824.863	cổ phần	- Tỷ lệ: 100 %	
- Không đồng ý	: 0	cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %	
- Không có ý kiến	: 0	cổ phần	- Tỷ lệ: 0 %	

- Ông Huỳnh Minh Nghĩa – tuyên bố bế mạc Đại hội.

Sau gần 03 giờ làm việc với tinh thần trách nhiệm, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà đã thành công tốt đẹp và bế mạc vào lúc 11 giờ 20 cùng ngày.

### BAN THƯ KÝ



*Nguyễn Thị Nguyên*



*Nguyễn Thị Kim Hương*

### CHỦ TỌA ĐOÀN



*Nguyễn Mạnh*





**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: 01/NQ-ĐHĐCĐ

Tp.HCM, ngày 24 tháng 4 năm 2024

## **NGHỊ QUYẾT**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ngày 24/04/2024.

## **QUYẾT NGHỊ**

### **Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về việc định hướng, quản trị và đánh giá công tác quản lý sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 với tỷ lệ biểu quyết 100%.

### **Điều 2. Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024**

Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo của Tổng Giám đốc Công ty về kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh năm 2023 và kế hoạch sản xuất - kinh doanh năm 2024 với tỉ lệ biểu quyết 73,65%:

#### **\* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023**

- Doanh thu : 580,63 tỉ đồng – đạt 82,89% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận : 78,01 tỉ đồng – đạt 116,44% so với kế hoạch.

#### **\* Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024**

- Doanh thu : 615 tỉ đồng.
- Lợi nhuận : 70 tỷ đồng.

### **Điều 3. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động kiểm tra và giám sát năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024**

Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động kiểm tra và giám sát năm 2023 và phương hướng hoạt động năm 2024 với tỷ lệ biểu quyết 100%.



**Điều 4. Thông qua báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo của thành viên Hội đồng quản trị độc lập với tỷ lệ biểu quyết 100%.

**Điều 5. Thông qua báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ**

Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo của Ban kiểm toán nội bộ với tỷ lệ biểu quyết 100%.

**Điều 6. Thông qua báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán**

Đại hội đồng cổ đông đã thông qua báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán với tỷ lệ biểu quyết 100%.

**Điều 7. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023**

Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của công ty mẹ : 78.013.444.745 đồng

+ Trích quỹ dự trữ : 2.401.101.509 đồng

*(Tính đến cuối năm 2023 Quỹ dự trữ Công ty mẹ đã trích 93.974.307.491 đồng nên năm 2023 chỉ trích 2.401.101.509 đồng cho đủ 10% vốn điều lệ của Công ty)*

+ Thù lao HĐQT và BKS 1,5%/ lợi nhuận sau thuế : 1.170.201.671 đồng

+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi

cho CBCNV 2%/ lợi nhuận sau thuế : 1.560.268.895 đồng

+ Lợi nhuận để lại : 72.881.872.670 đồng

Phần còn lại của lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2023 sau khi trích lập các quỹ sẽ được để lại để dùng cho hoạt động sản xuất - kinh doanh của Công ty

Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2023 của Công ty với tỷ lệ biểu quyết 74,35%.

**Điều 8. Thông qua Báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2024**

*1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2023:*

▪ Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: 78.013.444.745 đồng

▪ Thù lao HĐQT & BKS: 78.013.444.745 đồng x 1,5% = 1.170.201.671 đồng.

*2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2024:*

▪ Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 1,5% lợi nhuận sau thuế.

Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 và tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 với tỷ lệ biểu quyết 100%.



**Điều 9. Thông qua việc chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2024**

Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong các công ty kiểm toán sau để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2024 phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty với tỷ lệ biểu quyết 100%.

1. Công ty TNHH EY Việt Nam
2. Công ty TNHH PwC Việt Nam
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES
4. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

**Điều 10. Điều khoản thi hành**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà có trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết này, đảm bảo lợi ích của các cổ đông Công ty và phù hợp với quy định của pháp luật.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA ĐOÀN  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ - KINH DOANH  
NHÀ  
QUẬN 1 - T.P. HỒ CHÍ MINH  
NGUYỄN MÃNH





Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO****TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024  
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. Năm qua, HĐQT đã tổ chức 09 cuộc họp, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 10 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị.

**1. ĐÁNH GIÁ CÔNG TÁC THEO NGHỊ QUYẾT ĐHCĐ NĂM 2023*****Đánh Giá Hoạt Động Đầu tư - Kinh Doanh***

Trước thách thức đặt ra trong bối cảnh nền kinh tế trong nước vẫn chưa hồi phục sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19 và sự bất ổn của tình hình kinh tế chính trị thế giới, đã làm tình trạng thất nghiệp tăng cao, người dân thắt chặt chi tiêu nên khả năng mua bất động sản

thực bị giảm mạnh. Điều này đã ảnh hưởng rất lớn đến tình hình kinh doanh bất động sản trong thời gian qua. Bên cạnh đó, sự siết chặt về pháp lý đầu tư bất động sản đã làm trì trệ tiến độ thực hiện đầu tư dự án.

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 hoàn thành kế hoạch ĐHCĐ thường niên đã thông qua.

Với sự nỗ lực của Ban điều hành cũng như sự đồng lòng của CBCNV, Intresco đã hoàn thành tốt kế hoạch năm 2023, cụ thể :

- Tổng doanh thu năm 2023 đạt 580,63 tỉ đồng, hoàn thành 82,89% kế hoạch năm
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ năm 2023 đạt 78,013 tỉ đồng, hoàn thành 116,44% kế hoạch năm.

Với kết quả trên, HĐQT đánh giá Ban tổng giám đốc đã hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2023.

### ***Công tác quản trị điều hành***

HĐQT 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 kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2023. 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. Công ty đã hoạt động ổn định về quản lý và điều hành khách sạn, thương mại và dịch vụ. Ngành này đã đóng góp tỉ trọng lớn nhất trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2023.

## **2. GIÁM SÁT CỦA HĐQT VỚI BAN ĐIỀU HÀNH**

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 HĐQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HĐQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện các Nghị quyết ĐHCĐ và HĐQT 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 HĐQT và BKS. Ngoài ra, HĐQT 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, minh bạch và quản trị được rủi ro trong quá trình thực hiện.
- Thông qua các Nghị quyết/ Quyết định của HĐQT: tại các cuộc họp, HĐQT 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: HĐQT 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 2023, Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban tổng giám đốc trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, công tác quản trị và kiểm soát rủi ro trong tình hình kinh tế khó khăn để đảm bảo hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh do ĐHĐCĐ đề ra; đảm bảo việc quản trị và công bố thông tin minh bạch, kịp thời, chính xác và đầy đủ; duy trì chính sách nhân sự ổn định, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. 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 HĐQT.

### **3. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2024**

Tình hình kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng vẫn còn bị ảnh hưởng bởi kinh tế chính trị thế giới và chính sách tiền tệ. Hội đồng quản trị định hướng và thực hiện các nhiệm vụ trong năm 2024 như sau:

#### ***Kế hoạch sản xuất kinh doanh***

Trên cơ sở các dự án hiện có, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 như sau:

- Tổng doanh thu: 615 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 70 tỷ đồng

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

Với mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, 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.
- Thu xếp và cân đối dòng tiền 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 tín 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

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN MÃNH





Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2024

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT - KINH DOANH NĂM 2023**  
**VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2024****1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2023*****Kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh***

Năm 2023 tiếp tục là một năm thực sự khó khăn với ngành bất động sản nói chung và công ty nói riêng. Do ảnh hưởng từ sự suy thoái của nền kinh tế, tình hình bất ổn của kinh tế chính trị thế giới, cùng với các chính sách mới về ngành bất động sản và các chính sách tài chính - tiền tệ đã làm cho thị trường bất động sản gần như ngưng trệ hoàn toàn, tiến độ triển khai đầu tư kinh doanh các dự án bất động sản của Công ty đã bị ảnh hưởng rất nhiều. Bên cạnh đó việc kinh doanh các sản phẩm sẵn có cũng gặp nhiều khó khăn do tình trạng thất nghiệp tăng cao nên người dân khó có khả năng để mua bất động sản.

Năm qua, với sự cố gắng của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn nên tuy công ty chỉ hoàn thành 82,89% kế hoạch doanh thu nhưng đã đạt mức lợi nhuận vượt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông 2023 thông qua; duy trì hoạt động ổn định của Công ty trong tình hình rất khó khăn của thị trường bất động sản. Cụ thể:

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2022 (triệu đồng)	KẾ HOẠCH 2023 (triệu đồng)	THỰC HIỆN 2023 (triệu đồng)	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2022
1	<b>Doanh thu</b>	<b>824.540</b>	<b>700.464</b>	<b>580.625</b>	<b>82,89%</b>	<b>70,42%</b>
	Kinh doanh nhà	374.313	144.129	43.683	30,31%	11,67%
	Xây lắp	100.619	118.000	83.384	70,66%	82,87%
	Dịch vụ, tài chính và khác	101.608	118.335	131.275	110,94%	129,20%
	Dịch vụ khách sạn	248.000	320.000	322.283	100,71%	129,95%
2	<b>Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)</b>	<b>151.585</b>	<b>67.000</b>	<b>78.013</b>	<b>116,44%</b>	<b>51,46%</b>

Doanh thu bất động sản được ghi nhận từ phần còn lại của dự án đã kinh doanh của Công ty như Terra Royal, Long Thới và căn hộ Terra Flora .... 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 7,52% 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 tăng trưởng tốt, đóng góp tỉ trọng 69,23% tổng doanh thu của công ty trong năm 2023, trong khi năm 2022 chỉ chiếm khoảng 41,19%.

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 bên ngoài.

### ***Về đầu tư dự án***

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 hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Bình Dương), 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 khác.

### ***Đầu tư tài chính***

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2023 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 2024

### Mục tiêu

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

### Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2024 (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>615.000</b>
1	Kinh doanh nhà	100.000
2	Xây lắp	115.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	100.000
4	Dịch vụ khách sạn	300.000
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>70.000</b>

Trong năm 2024, doanh thu chính của công ty sẽ được ghi nhận từ hoạt động dịch vụ khách sạn và cho thuê mặt bằng thương mại. Doanh thu từ bất động sản được ghi nhận từ các dự án đã và đang kinh doanh như dự án Terra Flora, Terra Royal ... Ngoài ra, doanh thu từ hoạt động xây lắp dự kiến được ghi nhận ổn định như các năm qua.

### 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 Nhơn Trạch – Đồng Nai: hoàn thiện các thủ tục pháp lý và tiếp tục thi công các 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 đã 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 2024, 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 và tìm kiếm cơ hội đầu tư 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**

**BÁO CÁO****KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 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 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 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 2023. 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 2023.
- 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 đã thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; theo sát tình hình thực tế, kịp thời ban hành các Nghị quyết giải quyết các khó khăn trong bối cảnh chính trị và kinh tế thế giới có nhiều biến động. cụ thể:

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông năm 2023 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 09 phiên họp. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã ban hành 10 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. Hai tuần một lần, Ban Giám Đốc Công ty họp giao ban với sự tham dự của các lãnh đạo phòng, ban trong Công ty. Tại các cuộc họp, 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 2023:

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2023 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 2023, 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 2023, Công ty đã chọn Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty với chi phí 1,22 tỷ đồng (chưa gồm thuế GTGT). Việc thực hiện kiểm toán của Ernst & Young 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 2023, 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 đã bị sụt giảm nghiêm trọng. Tuy nhiên, Công ty đã có nhiều cố gắng trong lĩnh vực kinh doanh nhà hàng khách sạn.

#### Kết quả:

CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	SO SÁNH	
			GIÁ TRỊ	TỶ LỆ (%)
1. Doanh thu và các khoản thu nhập	580.625.556.664	824.540.213.539	-243.914.656.875	70,42%
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp DV	303.979.121.090	472.074.912.174	-168.095.791.084	64,39%
3. Tổng chi phí, trong đó:	151.873.516.939	142.328.958.711	9.544.558.228	106,71%
3.1. Chi phí bán hàng	6.681.066.118	9.011.243.983	-2.330.177.865	74,14%

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	SO SÁNH	
			GIÁ TRỊ	TỶ LỆ (%)
3.2 Chi phí quản lý	57.988.863.111	75.158.405.474	-17.169.542.363	77,16%
4. Lợi nhuận trước thuế	124.772.918.635	210.136.342.654	-85.363.424.019	59,38%
5. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.125.722.613	49.846.077.278	-15.720.354.665	68,46%
6. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	2.685.454.126	4.691.500.187	-2.006.046.061	57,24%
7. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN	87.961.741.896	155.598.765.189	-67.637.023.293	56,53%
8. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	78.013.444.745	151.585.021.259	-73.571.576.514	51,47%

Doanh thu và các khoản thu nhập đạt 70,42% so với năm 2022.

Lợi nhuận trước thuế đạt 59,38% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ 78.013.444.745 đồng vượt 11,46% so với kế hoạch, đạt 51,47 % so với năm 2022.

❖ *Bảng cân đối kế toán*

**ĐVT: đồng**

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>4.150.184.034.762</b>	<b>4.175.177.090.597</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.219.141.791.714</b>	<b>2.175.505.419.566</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	148.971.684.132	110.771.473.977
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	360.366.370.305	334.040.988.394
III. Hàng tồn kho	1.701.137.109.641	1.715.706.176.718
IV. Tài sản ngắn hạn khác	8.666.627.636	14.986.780.477
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.931.042.243.048</b>	<b>1.999.671.671.031</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	11.893.000.000	11.893.000.000
II. Tài sản cố định	1.195.870.450.507	1.243.573.707.401
III. Bất động sản đầu tư	614.584.272.538	633.036.249.364
IV. Tài sản dở dang dài hạn	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	62.441.827.193	62.654.171.591
VI. Tài sản dài hạn khác	46.252.692.810	48.514.542.675
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>4.150.184.034.762</b>	<b>4.175.177.090.597</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.845.209.869.715</b>	<b>1.952.859.191.703</b>
I. Nợ ngắn hạn	1.467.363.651.783	1.589.024.786.484
II. Nợ dài hạn	377.846.217.932	363.834.405.219
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>2.304.974.165.047</b>	<b>2.222.317.898.894</b>
I. Vốn chủ sở hữu	2.304.974.165.047	2.222.317.898.894
1. 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	4.502.976.820	4.502.976.820
4. Cổ phiếu quỹ	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	98.477.284.311	90.898.033.248
6. Lợi nhuận sau thuế chưa PP	332.974.535.444	267.845.817.505
7. Lợi ích CĐ không kiểm soát	166.407.269.259	156.458.972.108



Báo cáo trên cho thấy tình hình tài chính của Công ty được cải thiện tuy kết quả kinh doanh giảm sút so với năm trước. Cụ thể:

***Các chỉ số thanh toán:***

- Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2023 là 1,51; năm 2022 là 1,37 tăng 0,14 lần.
- Hệ số thanh toán nhanh năm 2023 là 0,102; năm 2021 là 0,070 tăng 0,032 lần.
- Tỷ lệ nợ/ tổng tài sản năm 2022 là 44,46%; năm 2021 là 46,77% giảm 2,31%.

***Các chỉ số hiệu quả:***

- Suất sinh lời của doanh thu (ROS) năm 2023 là 21,49%; năm 2022 là 25,49% giảm 4%.
- Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2023 là 3,01%; năm 2022 là 5,03% giảm 2,03%.
- Suất sinh lời vốn chủ sở hữu (ROE) năm 2023 là 5,41%; năm 2022 là 9,46% giảm 4,04%.

Tóm lại, trong bối cảnh thị trường bất động sản trầm lắng, nhiều tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản ghi nhận lợi nhuận sụt giảm mạnh, thậm chí thua lỗ. Một số doanh nghiệp đang phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh hoặc tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động. Nhưng Công ty vẫn duy trì được SXKD, ổn định việc làm và thu nhập cho người lao động tuy chưa hoàn thành kế hoạch doanh thu nhưng công ty đã hoàn thành được kế hoạch lợi nhuận mà đại hội cổ đông giao. Tình hình tài chính được cải thiện. Bảo toàn được vốn.


## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA BAN KIỂM SOÁT:**

Năm 2024, 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 25 tháng 03 năm 2024

**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 09 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, chiến lược 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 2023 đã tập trung thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty và các vấn đề công bố thông tin.
- 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 Công ty hoàn thành tốt các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh trong năm 2023.

Trân trọng.

TM. TV HĐQT ĐỘC LẬP 



**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: 3.8230 256 - Fax: 3.8293 764 www.intresco.com.vn

TP.HCM, ngày 25 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ**  
**NĂM 2023**

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 2023 như sau:

**I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2023****1. Về nhân sự**

Năm 2023, 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 2023, 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 2023**

- 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 tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót. Kiến nghị xử lý những vi phạm, giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- 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 31/12/2023 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 31/12/2023 được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Ernst & Young Việt Nam.

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

- Năm 2023, 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 thực hiện tốt nhiệm vụ điều hành hoạt động đầu tư - kinh doanh, hoàn thành tốt kế hoạch đề ra của Công ty. Ban TGD đã tuân thủ nghiêm túc chủ trương, định hướng của ĐHCĐ và HĐQT để thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ công ty, thực hiện chiến lược kinh doanh phù hợp với xu thế của thị trường.
- 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 đang dở.
- Tiếp tục phát triển đội ngũ bán hàng về cả số lượng và chất lượng.
- Rà soát đánh giá quy mô, tốc độ tăng trưởng của từng nhóm dự án cả về doanh thu và hiệu quả để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể.
- Tăng cường công tác quản lý nội bộ, nâng cao chất lượng nguồn năng lực để đảm bảo cho sự phát triển Công ty.
- Gia tăng hoạt động đối với mảng dịch vụ khách sạn.
- 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;
- Rủi ro thanh khoản;

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 2024

#### 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 2024

- 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 2024

## TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2023, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 theo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (đính kèm báo cáo tài chính 2023 đã được kiểm toán).



**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 2024

## TỜ TRÌNH

V/v: **Phân phối lợi nhuận năm 2023**

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 đã được kiểm toán.

Năm 2023 lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt: **78.013.444.745** đồng. Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông chủ trương phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

+ Trích quỹ dự trữ : 2.401.101.509 đồng

(Tính đến cuối năm 2023 Quỹ dự trữ Công ty mẹ đã trích 93.974.307.491 đồng nên năm 2023 chỉ trích 2.401.101.509 đồng cho đủ 10% vốn điều lệ của Công ty)

+ Thù lao HĐQT và BKS 1,5%/ lợi nhuận sau thuế : 1.170.201.671 đồng

+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi

cho CBCNV 2%/ lợi nhuận sau thuế : 1.560.268.895 đồng

+ Lợi nhuận để lại : 72.881.872.670 đồng

Phần còn lại của lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2023 sau khi trích lập các quỹ sẽ được để lại để dùng cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà.

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

**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: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 03/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP. HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2024

## TỜ TRÌNH

*V/v: Thông qua thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch chi thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát năm 2024*

Kính trình: 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 báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 28/04/2023 thông qua kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS là 1,5% lợi nhuận sau thuế.

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua việc chi thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch chi thù lao năm 2024 như sau:

1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2023:

- Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ: 78.013.444.745 đồng
- Thù lao HĐQT & BKS: 78.013.444.745 đồng x 1,5% = 1.170.201.671 đồng.

2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2024:

- Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 1,5% lợi nhuận sau thuế.

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông xem xét và quyết định.

**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: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 04/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2024

## TỜ TRÌNH

V/v: Chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024

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 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.

Để phục vụ cho việc kiểm toán năm tài chính 2024 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, Hội Đồng Quản trị công ty đã tìm hiểu và lựa chọn các đơn vị kiểm toán sau:

1. Công ty TNHH EY Việt Nam
2. Công ty TNHH PwC Việt Nam
3. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES
4. Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán & Kiểm toán Phía Nam (AASCS)

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 2024 phù hợp với điều kiện thực tế của công ty.

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



**NGUYỄN MÃNH**