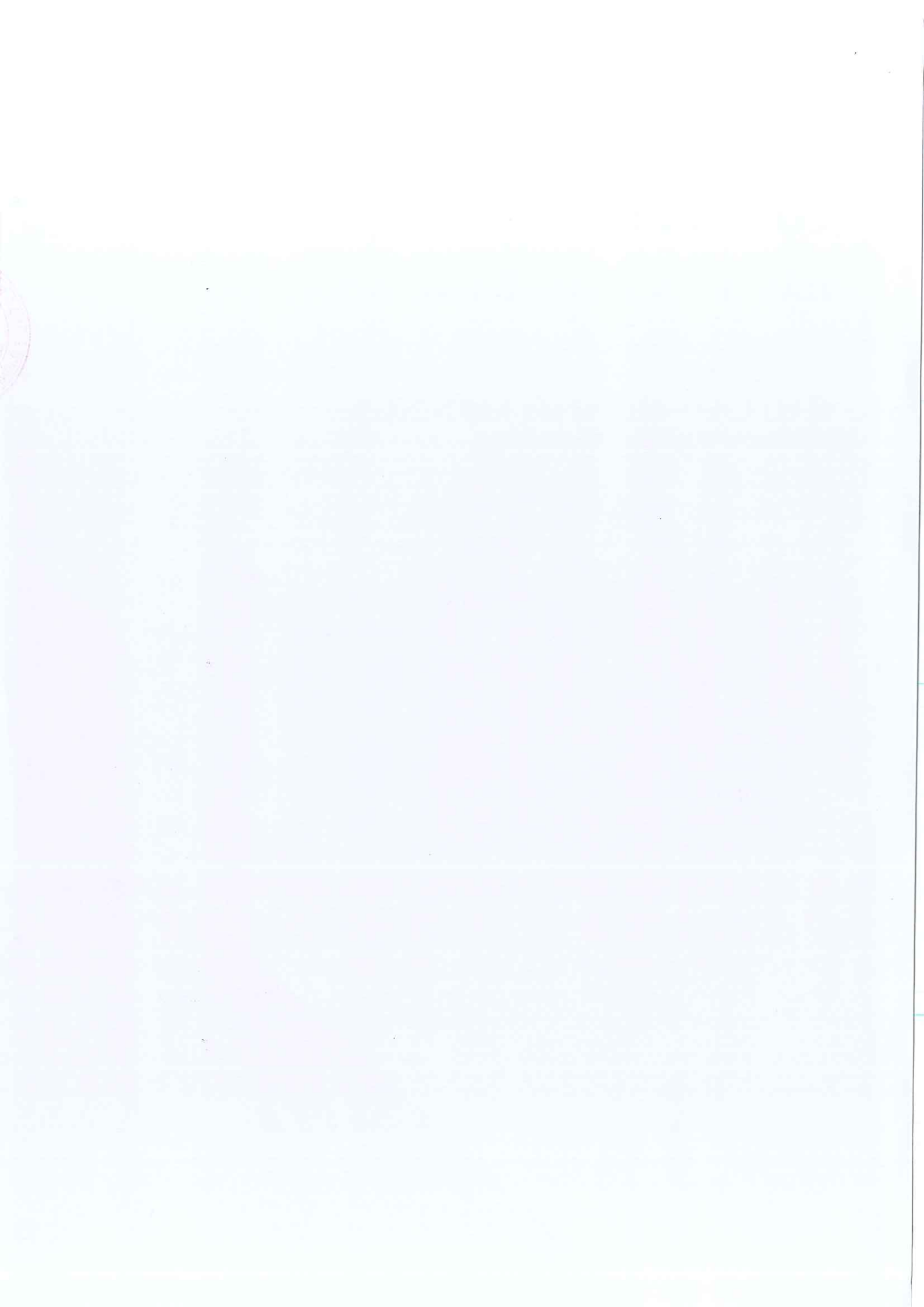


CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 19 tháng 3 năm 2024





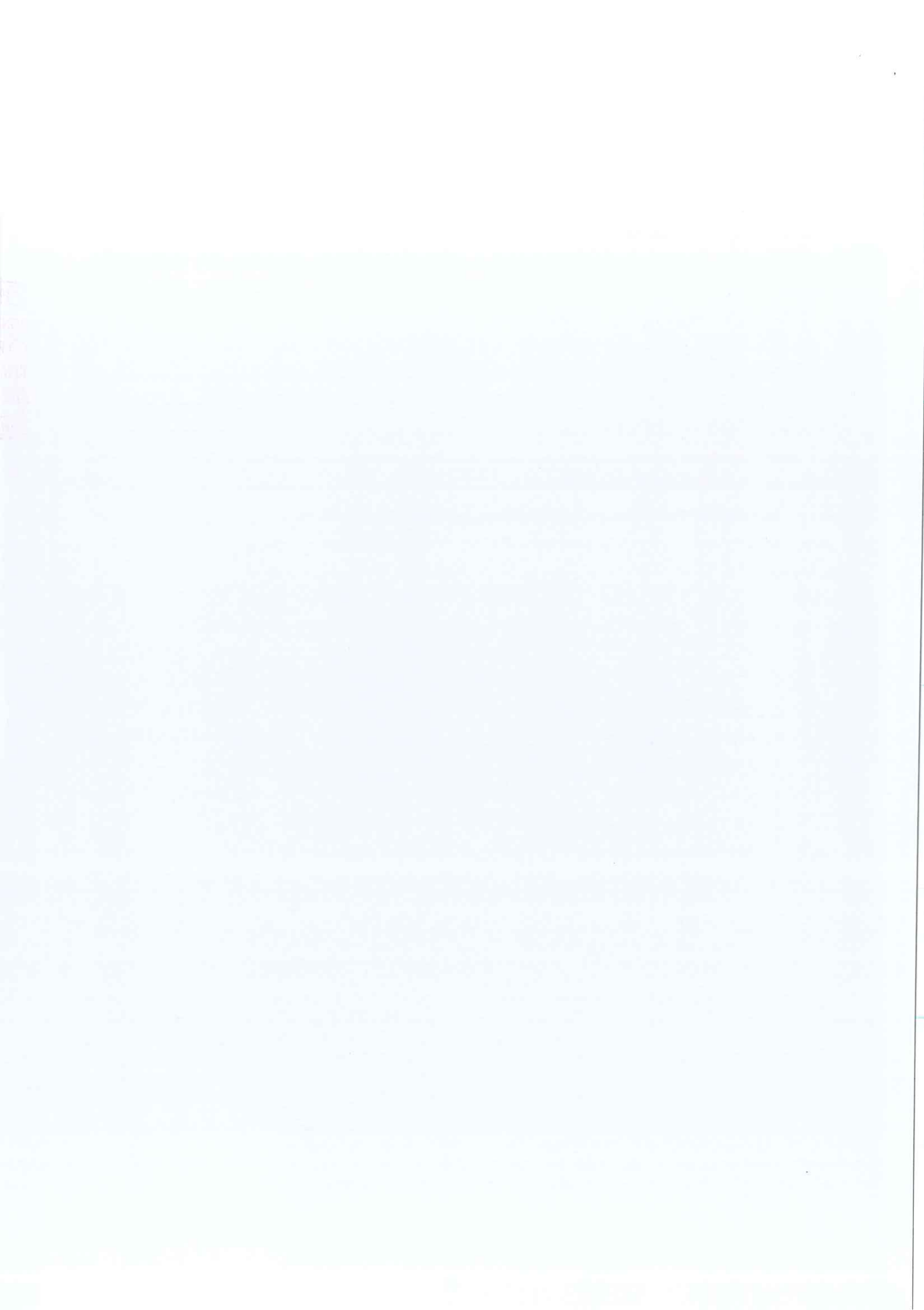
MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	5
1. Thông tin khái quát	5
2. Quá trình hình thành và phát triển:	5
2.1. Những cột mốc chính	5
2.2. Những cột mốc khác trong lịch sử hình thành và phát triển	5
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	8
3.1. Ngành nghề kinh doanh	8
3.2. Địa bàn kinh doanh	8
4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	8
4.1. Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)	8
4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý.....	8
4.3. Các công ty con, công ty liên kết	11
5. Định hướng phát triển	11
5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.....	11
5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn.....	12
5.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty	12
6. Các rủi ro	12
6.1. Rủi ro kinh tế.....	12
6.2. Rủi ro pháp luật.....	13
6.3. Rủi ro thị trường.....	13
6.4. Rủi ro tài chính.....	14
6.5. Rủi ro khác	14
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	14
1. Tình hình hoạt động kinh doanh	14
1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	14
1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch	15
2. Tổ chức và nhân sự	15
2.1. Danh sách Ban điều hành.....	15
2.2. Những thay đổi trong ban điều hành.....	17
2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên	17
2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động	17
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	18
3.1. Các khoản đầu tư lớn	18
3.2. Các công ty con, công ty liên kết	20
4. Tình hình tài chính	20
4.1. Tình hình tài chính	20
4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	21
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	22

5.1. Cổ phần:	22
5.2. Cơ cấu cổ đông	22
5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	23
5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ	27
5.5. Các chứng khoán khác	28
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	28
6.1. Tác động lên môi trường.....	28
6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu	28
6.3. Tiêu thụ năng lượng và tiêu thụ nước	29
6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường	29
6.5. Chính sách liên quan đến người lao động.....	29
6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.....	30
6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN	30
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	30
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30
2. Tình hình tài chính.....	31
2.1. Tình hình tài sản.....	31
2.2. Tình hình nợ phải trả.....	32
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	32
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	32
5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	34
5.1. Ý kiến của kiểm toán	34
5.2. Giải trình của Ban Điều hành.....	35
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty.....	36
6.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...).....	36
6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động.....	36
6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương	36
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	37
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội	37
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty	37
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	37
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	38
1. Hội đồng quản trị	38
1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị	38
1.2. Sơ yếu lý lịch Thành viên Hội đồng quản trị	38
1.3. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị	40
1.4. Hoạt động của Hội đồng quản trị	40
1.5. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.....	43

1.6. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.....	43
2. Ban Kiểm soát.....	43
2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.....	43
2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát	46
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.....	46
3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích	46
3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ	47
3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ.....	47
3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty	47
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	47
1. Ý kiến kiểm toán	47
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán.....	47

0144
CÔN
CỔ P
TƯ VÀ
XÂY
ANH



I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
- Tên viết tắt: INVESTCO.CORP
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 04 năm 2023
- Vốn điều lệ: 208.097.020.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 245.098.630.500 đồng (tại ngày 31/12/2023)
- Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (028) 3932 0678
- Số fax: (028) 3932 0679
- Website: www.investco.com.vn
- Mã cổ phiếu: ING

2. Quá trình hình thành và phát triển

2.1. Những cột mốc chính

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng, viết tắt INVESTCO thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo quyết định số 2077/QĐ-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng. Công ty được cổ phần hóa chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (INVESTCO) với vốn điều lệ 35 tỷ đồng vào năm 2005. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 04 năm 2023.
- Năm 2007, Công ty được Ủy ban Chứng khoán nhà nước chấp thuận việc đăng ký công ty đại chúng từ ngày 19/04/2007.

2.2. Những cột mốc khác trong lịch sử hình thành và phát triển

- Năm 1996 - năm 2000: Năm 1996, Bộ trưởng Bộ Xây dựng thành lập doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, có tổng số vốn sản xuất kinh doanh là 5.230.788.028 đồng (theo Quyết định số 1089/BXD-TCLĐ ngày 25/12/1996 của Bộ Xây dựng).
Năm 1997, Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội được Bộ trưởng Bộ Xây dựng xếp hạng doanh nghiệp hạng I (theo Quyết định số 391/BXD-TCLĐ ngày 27/06/1997 của Bộ Xây dựng).
- Năm 2001 - năm 2005: Năm 2004, Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội được cổ phần hoá (bán cho người lao động trong Công ty có nhu cầu mua cổ phần của Công ty; bán cho các đơn vị

2227
CÔNG TY
HÀ NỘI
PHÁT TRIỂN
XÂY DỰNG
TP.H

trực thuộc Công ty, các cá nhân trong Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội có nhu cầu mua cổ phần Công ty). Quá trình cụ thể như sau:

- (i) Bộ Xây dựng bổ sung Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng vào Danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa năm 2004 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 25/05/2004 của Bộ Xây dựng);
- (ii) Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội để thực hiện cổ phần hóa (theo Quyết định số 1835/QĐ-BXD ngày 26/11/2004 của Bộ Xây dựng);
- (iii) Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Quyết định số 1871/QĐ-BXD ngày 30/11/2004 của Bộ Xây dựng);
- (iv) Bộ Xây dựng chuyển doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (theo Quyết định số 2077/QĐ-BXD ngày 28/12/2004 của Bộ Xây dựng);

Năm 2005, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (INVESTCO) được thành lập, vốn điều lệ là 35 tỷ đồng (theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003118 ngày 17/02/2005 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM).

- Năm 2006 - năm 2010:

Năm 2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 171/UBCK-GCN ngày 14/09/2007 của Ủy ban chứng khoán nhà nước); **hình thức chào bán:** chào bán cho người lao động, cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư chiến lược; **mục đích:** triển khai các dự án đầu tư như Khu dân cư Tam Phú Thủ Đức, Cao ốc Âu Cơ, Khu dân cư Hưng Long I, Khu dân cư Hưng Long II, bổ sung vốn lưu động cho các công trình xây lắp đang và sắp thực hiện như Chung cư lô B An Phú An Khánh, Khu biệt thự Riviera, Căn hộ cao cấp Thảo Điền,...

Ngày 23/04/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 2 với vốn điều lệ là 150 tỷ.

Năm 2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (là Chủ đầu tư) đã hoàn thành việc xây dựng Khu dân cư Investco Đông Điều, đây là dự án được đầu tư xây dựng đa dạng và hoàn chỉnh với

các loại công trình: biệt thự, nhà liền kề, chung cư, và các công trình phúc lợi như: công viên, nhà trẻ...

Năm 2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ký kết Hợp đồng tổng thầu Dự án "The Estella".

Năm 2010, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tăng vốn điều lệ lên hơn 176 tỷ đồng, từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức.

- Năm 2011 - năm 2015:

Năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng tăng vốn điều lệ lên hơn 208 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 64/GCN-UBCK ngày 05/07/2011 của Ủy ban chứng khoán nhà nước); **hình thức chào bán:** chào bán cho người lao động, cổ đông hiện hữu; **mục đích:** bổ sung nguồn vốn phục vụ cho dự án Cao ốc phức hợp Investco Babylon tại địa chỉ số 22 Âu Cơ, Tân Thành, Tân Phú, TP.HCM.

Ngày 19/09/2012, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 5, với vốn điều lệ là hơn 208 tỷ.

INVESTCO ký kết, thi công và bàn giao những công trình lớn như: Banyan Tree Resort có giá trị 60 triệu USD; Chung cư cao cấp "The Estella" (với quy mô 719 căn hộ, 8 block chung cư 28 tầng); Hợp đồng Bệnh viện Nhi Cần Thơ có giá trị 461 tỷ đồng; Thi công xây dựng công trình trụ sở Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn TNHH MTV (SAMCO) và Khởi công dự án cao ốc Investco Babylon.

- Năm 2015 - năm 2020:

INVESTCO nghiệm thu và bàn giao công trình trụ sở cho Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn TNHH MTV (SAMCO).

Dự án cao ốc Investco Babylon hoàn thành công tác xây dựng dự án và được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) nghiệm thu đưa vào sử dụng.

- Năm 2021 – nay:

INVESTCO tiếp tục hoàn thiện công tác pháp lý còn lại của Dự án Investco Green city (quy mô 12,59ha tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM) để đảm bảo dự án đủ điều kiện triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật, bao gồm: tiếp tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm và kế hoạch phát triển nhà ở thành phố; San lấp dự án; Xin chấp thuận chủ trương đầu tư;... INVESTCO thực hiện nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu căn hộ dự án Investco Babylon. Thời gian qua, Công ty đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đã bàn giao Giấy chứng nhận cho Khách hàng khoảng 189/350 căn và đang tiến hành tiếp

nhận, thực hiện thủ tục và bàn giao Giấy chứng nhận cho những căn hộ còn lại của dự án. Dự kiến sẽ hoàn thành trong quý 1/2024.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

3.1. Ngành nghề kinh doanh

STT	Mã ngành, nghề kinh doanh	Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh
1	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
2	0899	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu
3	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
4	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
5	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu
6	3314	Sửa chữa thiết bị điện
7	3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
8	4290 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
9	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
10	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
11	6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu
12	6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
13	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
14	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

3.2. Địa bàn kinh doanh

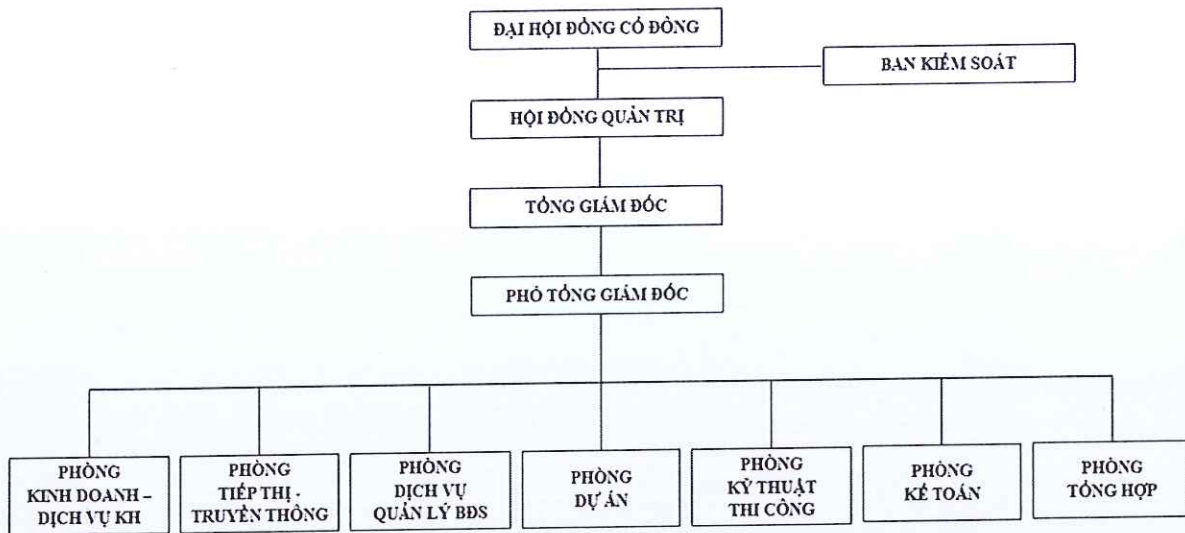
Thành phố Hồ Chí Minh

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

4.1. Mô hình quản trị (nêu rõ mô hình theo quy định tại Điều 137 Luật Doanh nghiệp)

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban Kiểm soát
- Tổng giám đốc

4.2. Cơ cấu bộ máy quản lý



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được tổ chức và hoạt động tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Đại hội đồng cổ đông:

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung vốn điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị:

Gồm 03 (ba) thành viên, là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty quy định.

Ban kiểm soát:

Bao gồm 03 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC nhằm đảm bảo lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc (nếu có) sẽ giúp việc Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Công ty.

Chức năng nhiệm vụ các phòng ban:

STT	Tên phòng ban	Lĩnh vực phụ trách	Chức năng
1	Phòng Kinh doanh – Dịch vụ khách hàng	Kinh doanh và quản lý các sản phẩm, dự án của Công ty, thực hiện các công tác liên quan đến Khách hàng và quản lý khách hàng.	Thực hiện tư vấn đầu tư dự án, phân phối tiếp thị các sản phẩm dự án của Công ty, quảng cáo bất động sản, phân phối và kinh doanh theo định hướng mục tiêu sản phẩm của Công ty. Xác định mục tiêu, xây dựng kế hoạch bán hàng cụ thể theo từng giai đoạn, trình Ban Tổng Giám đốc phê duyệt và thực hiện việc bán các sản phẩm, dịch vụ theo đúng kế hoạch để đạt được mục tiêu đã đặt ra. Tìm kiếm, kết nối và phát triển mạng lưới khách hàng mục tiêu cho công ty. Thực hiện các khâu chăm sóc khách hàng, dịch vụ căn hộ và sản phẩm dự án của Công ty. Từ đó có thể hoàn thành các chiến lược kinh doanh và đạt được sự tăng trưởng kinh tế mong muốn.
2	Phòng Dự án	Phát triển, quản lý, triển khai Dự án Công ty	Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc công ty về các vấn đề liên quan đến việc thực hiện, triển khai dự án. Đồng thời nghiên cứu, tìm ra phương án hiệu quả để phát triển các dự án nhằm đáp ứng tốt nhất các yêu cầu của thị trường.
3	Phòng Tổng hợp	Hành chính, nhân sự, Tổng hợp của Công ty	Thực hiện chức năng tham mưu, theo dõi, tổng hợp các hoạt động của các phòng, ban, nhân sự của Công ty để có báo cáo thường xuyên lên Ban Tổng Giám đốc; tổ chức thực hiện công tác tổ chức quản lý, tuyển dụng người lao động; công tác hành chính; văn thư; quản trị; chính sách; lao động, tiền lương; đào tạo, thi đua khen thưởng; kỷ luật; bảo mật và xử lý văn bản đến, đi của Công ty.
4	Phòng Kế toán	Tài chính – Kế toán của Công ty	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức bộ máy kế toán và quy trình hạch toán kế toán cho Công ty theo đúng quy định của pháp luật, điều lệ công ty... - Theo dõi, kiểm soát việc quản lý tài chính... - Quản lý nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ khác liên quan đến tài chính, kế toán, tiền tệ, chính sách của Công ty với cơ quan nhà nước. - Thực hiện việc giám sát, kiểm tra, tư vấn và kiểm toán hoạt động tài chính kế toán của doanh nghiệp.

STT	Tên phòng ban	Lĩnh vực phụ trách	Chức năng
5	Phòng Kỹ thuật thi công	Kỹ thuật, thi công, giám sát... dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Phụ trách và tổ chức thi công xây dựng và quản lý các Đội thi công trực thuộc. Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc về trước, trong và sau quá trình thi công. - Lập kế hoạch tiến độ thi công, lập phương án tổ chức thi công và biện pháp an toàn lao động. - Lập hồ sơ nghiệm thu, lập hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh toán - quyết toán công trình. - Xây dựng nội quy công trường, nội quy an toàn lao động và phòng chống cháy nổ. - Báo cáo thực hiện tiến độ thi công, báo cáo sự cố công trình, báo cáo thực hiện công việc xây dựng, công việc phát sinh (theo định kỳ hoặc bất thường). - Đề xuất vật tư – VLXD – dụng cụ thiết bị máy thi công cho các công trình xây dựng. - Nghiệm thu nội bộ, xác nhận khối lượng thực hiện hợp đồng của các Đội khoán và các Nhà thầu phụ. Nghiệm thu khối lượng, chất lượng các Đội khoán và các Nhà thầu phụ.
6	Phòng Dịch vụ Quản lý bất động sản	Quản lý, vận hành các dự án bất động sản của Công ty	Tham mưu giúp Ban Tổng Giám đốc thực hiện các chức năng quản lý vận hành các dự án bất động sản của Công ty, thực hiện các quy định của Nhà nước về nhà ở và thị trường bất động sản.
7	Phòng tiếp thị truyền thông	Truyền thông, thương hiệu của Công ty	Có nhiệm vụ tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các vấn đề liên quan đến phát triển thương hiệu, phát triển kênh phân phối, xây dựng nhãn hiệu sản phẩm dự án mới của Công ty, xác định khách hàng mục tiêu và hỗ trợ các bộ phận khác trong công ty thực hiện các kế hoạch marketing của Công ty.

4.3. Các công ty con, công ty liên kết

Công ty không có Công ty con và Công ty liên kết.

5. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- ❖ Ổn định dòng tiền để phục vụ hoạt động Công ty.
- ❖ Hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Investco Green City, đây là dự án quan trọng trong hoạt động kinh doanh trong tương lai của Công ty.

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Lĩnh vực kinh doanh chính của INVESTCO là đầu tư kinh doanh bất động sản – Đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản các dự án thương mại nhà ở, dự án khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng... theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.
- Kiên trì với mục tiêu và định hướng lâu dài, INVESTCO mong muốn đem vốn kiến thức và kinh nghiệm của mình để định hình và phát triển mạnh ở hướng đi mới trong việc tạo lập cơ sở hạ tầng, xây dựng những dự án thương mại nhà ở, trung tâm công nghiệp, khu đô thị hiện đại, góp phần nâng cao giá trị cuộc sống.
- Các dự án của INVESTCO đều hướng tới mục đích là phục vụ và mang lại những tiện ích cho cuộc sống con người. Các thiết kế đều hướng tới việc hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. INVESTCO mong muốn đem lại cho khách hàng một môi trường sống trong lành và xanh mát của các khu đô thị văn minh.
- INVESTCO cũng thực hiện đầu tư và phát triển trên các lĩnh vực bao gồm: thi công xây lắp các công trình dân dụng, đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế xây dựng công trình,... Với xu hướng phát triển của đất nước và định hướng của Công ty, INVESTCO không ngừng đầu tư nghiên cứu và mở rộng các hoạt động kinh doanh, ngành nghề mới để tăng doanh thu và cải thiện cuộc sống cho người lao động, đồng thời góp phần phát triển kinh tế đất nước.

5.3. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Trong năm qua, công ty chú trọng vào việc phục hồi và ổn định kinh doanh sau những thách thức không lường trước được. Dù những hoạt động về phát triển bền vững không được triển khai mạnh mẽ như mong muốn, Công ty vẫn luôn hướng tới một tương lai bền vững, cân bằng giữa môi trường, xã hội và cộng đồng.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro kinh tế

- Bước qua giai đoạn Đại dịch COVID – 19 làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế, ngành bất động sản cũng như toàn bộ nền kinh tế quốc gia bước vào giai đoạn mới với nhiều điểm sáng tích cực. Kết thúc năm 2023 với Tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng ấn tượng 6,72% so với cùng kỳ năm trước, tuy chưa thể phục hồi lại như giai đoạn trước dịch, nhưng con số này cũng đánh dấu một bước tiến lớn so với quý IV của các năm trong giai đoạn từ 2020 – 2022. Sự tăng trưởng này không chỉ dừng lại ở một quý cụ thể mà còn thể hiện qua xu hướng tăng dần đều qua các quý, từ quý I đến quý III năm 2023, với mức tăng so với cùng kỳ năm trước lần lượt là 3,41%, 4,25% và 5,47% .
- Trong bức tranh tăng trưởng này, các khu vực khác nhau đã đóng góp một cách đa dạng: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng trưởng 4,13%, mang lại 7,51% vào tổng giá trị tăng thêm; khu vực công nghiệp và xây dựng với mức tăng 7,35%, chiếm 42,58% đóng góp; và đặc biệt là khu vực dịch vụ, tăng 7,29% và đóng góp 49,91% vào sự tăng trưởng chung.
- Sự đóng góp của các khu vực khác nhau vào mức tăng trưởng GDP, với dịch vụ dẫn đầu, tiếp theo là khu vực công nghiệp và xây dựng đóng góp tỷ trọng lớn thứ hai, là minh chứng cho sự

chuyển mình của nền kinh tế sang một cấu trúc hiện đại hơn. Trong bối cảnh đó, ngành bất động sản bắt đầu cho thấy được những tia sáng và dần ổn định hơn. Nhu cầu mua bán bất động sản, sau một thời gian dài chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế vĩ mô và dịch bệnh, đã bắt đầu tăng trở lại.

- Để đón đầu xu hướng này, Công ty cần tập trung nguồn lực để hoàn thiện pháp lý các dự án hiện có để kịp đưa các sản phẩm phù hợp ra thị trường khi thị trường bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh trở lại.

6.2. Rủi ro pháp luật

- Investco là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam, đồng thời Công ty cũng đã đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng theo quy định pháp luật từ năm 2007. Chính vì vậy, ngoài Luật doanh nghiệp, Luật đầu tư, Luật kế toán, Luật thuế, Luật Lao động,... thì Công ty cũng cần tuân thủ theo các quy định của Luật chứng khoán và các văn bản liên quan. Hiện tại, việc đáp ứng các quy định này cũng như việc hoàn thành thủ tục đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (Upcom) là những vấn đề về pháp lý quan trọng mà Công ty đang khẩn trương thực hiện.
- Cùng với đó, là một đơn vị hoạt động trong ngành bất động sản, hoạt động kinh doanh của Công ty bị tác động bởi các luật chuyên ngành như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật xây dựng và văn bản khác có liên quan. Trong đó, từ ngày 01/01/2025 là thời điểm có hiệu lực của ba văn bản pháp luật quan trọng vừa được sửa đổi, bao gồm: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở,... đi theo xu hướng hỗ trợ tốt hơn cho Chiến lược phát triển nhà ở xã hội, phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật. Tuy những quy định sẽ siết chặt hơn về việc quy hoạch đất ở, nhà ở thương mại, đồng thời cũng tác động để sàng lọc các doanh nghiệp yếu kém về năng lực và tài chính trên thị trường, nhưng những thay đổi này vạch ra hướng đi bài bản cho các doanh nghiệp có thực lực và nguồn lực tài chính mạnh, nâng cao tính công khai, minh bạch các dự án và bảo vệ người mua nhà. Từ đó, vô hình trung lại tháo gỡ điểm nghẽn về pháp lý của thị trường bất động sản trong thời gian gần đây. Đây là một thách thức không nhỏ của Công ty, tuy nhiên lại là động lực để Công ty tập trung vào hướng phát triển dài hạn đối với dự án của công ty, đón chờ sự phục hồi của ngành bất động sản.

6.3. Rủi ro thị trường

Tiếp nối rủi ro về pháp lý, khi các điểm nghẽn của pháp lý dự án được phần nào giải quyết do các quy định mới được ban hành, thị trường bất động sản có cơ hội hồi phục trong tương lai. Đây là một điểm sáng của thị trường, tuy nhiên, điều đó cũng đồng nghĩa với việc cạnh tranh trong ngành sẽ cao. Cho đến hiện tại, chưa ai dự đoán chính xác được mức độ phục hồi nhu cầu mua bán bất động sản của người dân, và vấn đề cạnh tranh về giá cả đối với các sản phẩm trong cùng một phân khúc là một điều mà bất kỳ đơn vị nào hoạt động trong ngành cũng cần cân nhắc. Nhu cầu mua bán này càng khó dự đoán chắc chắn hơn khi bị tác động rất nhiều bởi tình hình kinh tế vĩ mô của thế giới lẫn trong nước.

22
G T
H A
P H A T
D U Y E N
T P X

Chính vì vậy, để đảm bảo các điều kiện hoạt động tốt nhất, ngoài việc tập trung hoàn thiện pháp lý dự án, Công ty cũng cần nghiêm túc theo dõi và nghiên cứu thị trường bất động sản, để đưa ra được những bước đi thích hợp trong tương lai.

6.4. Rủi ro tài chính

Đặc thù ngành bất động sản có nhu cầu sử dụng vốn lớn, trong đó nguồn vốn vay thường được các đơn vị ưu tiên lựa chọn. Vì vậy, rủi ro lãi suất luôn là rủi ro lớn, vừa gây ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của các đơn vị, vừa gây rủi ro mất cân đối tài chính nếu doanh nghiệp không kiểm soát chặt chẽ các dòng tiền. Khi lãi suất tăng, chi phí sử dụng vốn tăng, làm ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh. Với tình hình kinh doanh hiện tại, Công ty hạn chế huy động các nguồn vốn từ việc vay ngân hàng thương mại do chi phí sử dụng vốn cao và không hiệu quả, thay vào đó, Công ty huy động nguồn tiền vay từ các đối tác và cổ đông của Công ty, với chi phí sử dụng vốn phù hợp hơn, để đảm bảo duy trì hoạt động, vượt qua giai đoạn khó khăn.

6.5. Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro trên, không riêng Công ty, bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng phải đối mặt với những rủi ro bất khả kháng như hỏa hoạn, bão lụt, thiên tai khác,... Những rủi ro này hiếm khi xảy ra, nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn về tài sản lẫn con người. Chính vì vậy, Công ty luôn chuẩn bị sẵn các phương án dự phòng để giảm thiểu đến mức thấp nhất các thiệt hại từ những rủi ro trên.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh trong năm

Cơ cấu doanh thu 2022 - 2023

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	% Tăng/ giảm
Doanh thu thuần	-	-	-
<i>Trong đó: Doanh thu bất động sản</i>	-	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính	664.475.449.630	220.734.197.298	(66,78%)
Thu nhập khác	9.847.741.525	90.166.054	(99,08%)
Lợi nhuận trước thuế	1.386.110.930	(14.028.792.464)	-
Lợi nhuận sau thuế	(285.631.241)	(14.028.792.464)	-

Công ty không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh trong giai đoạn 2022 - 2023, là do:

- Công ty đã hoàn tất việc bàn giao các dự án đủ điều kiện bàn giao cho Khách hàng (như dự án Investco Babylon, Dự án Investco Đồng Điều) nên không còn phát sinh doanh thu từ các dự án này.
- Công ty còn 01 dự án đang triển khai là dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý, dự kiến sẽ bắt đầu kinh doanh sau khi dự án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật. Vì vậy, Công ty cũng không phát sinh doanh thu từ dự án này.

Trong giai đoạn không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh, Công ty chủ yếu duy trì hoạt động các phòng ban phục vụ cho việc quản trị, quản lý doanh nghiệp, đồng thời duy trì các phòng ban thiết yếu

để xử lý hồ sơ, hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Investco Green City, để dự án này sớm được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật.

1.2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% Tăng giảm
Doanh thu thuần	-	-	-
<i>Trong đó: Doanh thu bất động sản</i>	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	(2.689.708.610)	(14.028.792.464)	-
Lợi nhuận sau thuế	(2.689.708.610)	(14.028.792.464)	-

Kết quả lợi nhuận trước thuế và Lợi nhuận sau thuế năm 2023 của Công ty giảm nhiều so với kế hoạch, do một số phát sinh thực tế trong năm 2023, cụ thể như sau:

Năm 2023, chi phí dịch vụ mua ngoài của Công ty tăng khá mạnh từ hơn 673 triệu lên hơn 6 tỷ đồng, tương đương mức tăng 859,78% đến từ việc phát sinh thêm chi phí thuê nhà tại số 201 Võ Thị Sáu, phường 3, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn phòng công ty từ tháng 04/2022 đến tháng 07/2023. Trong giai đoạn thuê văn phòng tại đây, Công ty đã đề nghị Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà TP.HCM (đơn vị cho thuê) giảm tiền thuê nhà, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được chi phí này nên phía đơn vị cho thuê cũng không xuất hóa đơn. Đến tháng 09/2023, Công ty và Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà TP.HCM (đơn vị cho thuê) mới thỏa thuận và thống nhất được chi phí thuê theo đề nghị của bên đơn vị cho thuê, hai bên tiến hành tắt toán hợp đồng và Công ty bàn giao lại nhà thuê. Ngoài ra, Công ty còn phải nộp phạt các khoản như: Phạt chậm nộp thuế vãng lai, thuế phát sinh các năm trước, chậm nộp thuế đất phi nông nghiệp và chậm làm hồ sơ chủ quyền Dự án Chung cư Investco Babylon.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên Ban điều hành	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Phan Văn Danh	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	-
2	Bà Nguyễn Thị Liễu	Kế toán trưởng	-

2.1.1. Ông Phan Văn Danh – Thành viên HĐQT điều hành (Kiêm Tổng Giám đốc)

- Ngày sinh : 11/11/1981
- Nơi sinh : Quảng Ngãi
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kỹ thuật
- Quá trình công tác:
 - + Từ 01/2018 đến nay: Phó trưởng phòng Dự án, đến Trưởng Phòng Dự án, đến Giám đốc dự án tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 04/2023 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
 - + Từ tháng 07/2023 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

- Các chức vụ công tác hiện nay tại CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc – Đại diện pháp luật công ty.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có.
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

2.1.2. Bà Nguyễn Thị Liễu – Kế toán trưởng

- Ngày sinh : 12/11/1978
- Nơi sinh : Thái Bình
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính ngân hàng
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 01/1997 đến tháng 02/2003: nhân viên phòng kế toán Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 586.
 - + Từ tháng 03/2003 đến tháng 12/2006: Phó phòng Kế toán Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 586.
 - + Từ tháng 01/2007 đến tháng 06/2007: Nhân viên phòng tài chính kế toán Công ty Cổ phần xây dựng Công Trình Và Đầu tư Địa ốc Hồng Quang.
 - + Từ tháng 07/2007 đến tháng 02/2012: Phó phòng kế toán tài chính, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584.
 - + Từ tháng 03/2012 đến tháng 05/2012: Kế toán Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngân Bình.
 - + Từ tháng 06/2012 đến tháng 07/2013: Kế toán, Công ty Cổ phần xây dựng công trình 559.
 - + Từ tháng 08/2013 đến tháng 09/2015: Kế toán, Công ty Cổ phần xây dựng Huỳnh Ngọc Sài Gòn.
 - + Từ tháng 10/2015 đến tháng 06/2019: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần xây dựng công trình Phạm Gia.
 - + Từ tháng 05/2019 đến nay: không có.
 - + Từ tháng 08/2022 đến nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Kế toán trưởng.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ

0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành

Ngày 31/03/2023, Hội đồng quản trị Công ty ban hành nghị quyết HĐQT số 01/03/2023/NQ-HĐQT, có hiệu lực từ ngày 03/04/2023, theo đó:

- Miễn nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Trần Ngọc Anh Quân
- Bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Phan Văn Danh

2.3. Số lượng cán bộ, nhân viên.

STT	Trình độ	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân theo giới tính	11	100%
1	Nam	4	36%
2	Nữ	7	64%
II	Phân theo trình độ lao động	11	100%
1	Trên đại học	1	9%
2	Trình độ đại học	8	73%
3	Trình độ cao đẳng	1	9%
4	Trình độ trung cấp	1	9%
5	Lao động có chứng chỉ nghề	0	0%
6	Lao động phổ thông	0	0%

Mức lương trung bình:

STT	Năm	Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
1	2021	7.986.402
2	2022	9.787.152
3	2023	13.037.353

2.4. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động

2.4.1. Chính sách đào tạo

Nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, phát huy tiềm năng, lợi thế vốn có của Công ty, Công ty đã đặt ra chính sách đào tạo nhân sự, tạo điều kiện cho cán bộ, công nhân lao động ra sức học tập để nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, nâng cao tay nghề, đáp ứng nhu cầu phát triển của xã hội nói chung, Công ty nói riêng.

2.4.2. Chính sách lương

Công tác tổ chức cán bộ chính sách đãi ngộ người lao động của Công ty luôn được quan tâm hàng đầu. Công ty luôn chú trọng tới việc rà soát điều chỉnh chính sách lương nhằm phù hợp với nhu cầu kinh doanh trong từng thời kỳ, đảm bảo mức thu nhập ổn định ngày càng nâng cao cho cán bộ công nhân viên. Căn cứ chức danh công việc, trình độ chuyên môn kỹ thuật, thời gian công tác, người lao động được xếp hệ số lương theo hệ thống thang bảng lương của Công ty. Trên cơ sở hệ số căn cứ

thang bảng lương cũ với mức lương hiện trả để áp dụng nhóm mức lương của từng thang lương mới đảm bảo trung thực, công bằng, hợp lý được thông qua Hội đồng tiền lương, Công đoàn Công ty.

2.4.3. Chính sách phụ cấp

Bao gồm phụ cấp chức vụ (được áp dụng đối với chức danh lãnh đạo, cán bộ quản lý trong Công ty, phụ cấp thông tin liên lạc phụ cấp đi lại (áp dụng đối với bộ phận quản lý một số bộ phận chuyên môn do lãnh đạo cử đi công tác thường xuyên).

2.4.4. Chính sách thưởng

- Đối tượng áp dụng: Thưởng cho toàn bộ CBCNV đang làm việc tại Công ty.
- Hình thức thưởng: Căn cứ quỹ tiền thưởng hiện có, công ty sẽ trích thưởng cho CBCNV các dịp lễ, tết thưởng đột xuất cho người lao động có những thành tích xuất sắc trong công việc được giao.

2.4.5. Chính sách phúc lợi

- Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm phúc lợi xã hội cho người lao động theo Luật lao động.
- Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên quan tâm đến gia đình của người lao động, như tặng quà những người cao tuổi, khen thưởng con em của CBCNV đạt thành tích cao trong học tập... để Công ty thành một đại gia đình của người lao động.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

3.1. Các khoản đầu tư lớn, tình hình thực hiện các dự án

Hiện tại, Công ty có 01 dự án đang trong giai đoạn triển khai. Thông tin cụ thể và tình hình thực hiện Dự án như sau:

Dự án Khu dân cư Investco Green City được quy hoạch và phát triển thành một khu đô thị văn minh, hiện đại với nhiều sản phẩm thương mại gồm: nhà ở thấp tầng liên kế - biệt thự, căn hộ cao tầng, khu trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê...

- Vị trí: Tọa lạc trên mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, giáp với Sông Ông Bè, thuộc khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành phố, tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM, cách Khu đô thị Phú Mỹ Hưng 1.500m, cách các quận trung tâm là quận 1, quận 5 và quận 8, huyện Nhà Bè và Bình Chánh (trong bán kính từ 3 đến 5km).
 - + Phía Đông: Giáp rạch Ông Bè
 - + Phía Tây: Giáp đường quy hoạch
 - + Phía Nam: Giáp đại lộ Nguyễn Văn Linh
 - + Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch
- Quy mô: 12,5 ha (trong đó có 6,7 ha đất ở)
- Tổng mức đầu tư (dự kiến): 8.585.130.000.000 đồng
- Pháp lý của dự án

Dự án Khu dân cư Investco Green City đã hoàn thành các bước quan trọng về đất đai, bồi thường, quy hoạch. Cụ thể như:

- + Được Ban Quản lý Khu Nam chấp thuận địa điểm dự án Khu dân cư tại Khu dân cư (khu số 7) thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố tại văn bản số 434/CV-BQL ngày 12/07/2005;
- + Theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi đất để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tổ chức bồi

thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố, diện tích đất thu hồi tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh – Khu đô thị mới Nam thành phố để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng tổ chức giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư là 125.382 m²;

- + Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 26/04/2011 của Ban quản lý Khu Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Investco Green City - Khu chức năng số 7 - xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh - Đô thị mới Nam thành phố;
- + Dự án cũng đã xác nhận chủ đầu tư đã hoàn thành công tác bồi thường 100% diện tích đất của dự án theo văn bản số 3007/UBND ngày 31/7/2019 của UBND xã Bình Hưng và văn bản số 5370/BBT ngày 04/09/2019 của Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh.
- + Về diện tích đất công do nhà nước quản lý (với diện tích 29.528 m², Tổng Cục quản lý đất đai có văn bản số 149/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 22/01/2020), theo đó, xác định Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01/07/2014 (cụ thể là từ ngày 13/04/2006) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong phạm vi thực hiện dự án có phần diện tích đất kênh, rạch, đường giao thông do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong phần diện tích đất chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng, giải phóng mặt bằng không thể tách thành dự án riêng biệt thì Ban quản lý Khu Nam rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi diện tích đất rạch, đường dân sinh để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án đã lựa chọn chủ đầu tư mà không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- Kế hoạch triển khai dự án:
 - + Về nguồn vốn:
 - o Hoàn thiện nghĩa vụ đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom của công ty đại chúng theo quy định, để đủ điều kiện nộp hồ sơ tăng vốn điều lệ, nhằm đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật (điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai) trong việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
 - o Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 01/11/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022 của Công ty thì Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 được chọn là nhà đầu tư chiến lược để chào bán 180.000.000 cổ phần tương đương 1.800.000.000.000 đồng (Một nghìn tám trăm tỷ đồng) trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty và sử dụng vốn thu được để đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM. Ngày 28/06/2023, Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 có Văn bản số 03/06/2023/CV-XL6 cam kết sẽ đăng ký mua và thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản nhận đầy đủ tài liệu đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để phục vụ cho mục đích sử dụng vốn theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua.

- Huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức khác theo quy định pháp luật.
- + Về việc xin chủ trương và giấy phép thực hiện dự án:
 - Sau khi hoàn thành việc tăng vốn, Công ty sẽ thực hiện hoàn chỉnh thủ tục pháp lý để được chấp thuận Chủ trương đầu tư. Dự kiến dự án sẽ được chấp thuận Chủ trương đầu tư sau 06 tháng kể từ ngày hoàn thành việc tăng vốn.
 - Công tác chuẩn bị đầu tư, hoàn thành các thủ tục về đất đai, quy hoạch và xây dựng để được cấp giấy phép xây dựng: Dự kiến 12 tháng kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;
 - Tiến độ xây dựng Hạ tầng kỹ thuật và công trình trên đất: Dự kiến 24 tháng kể từ ngày được cấp Giấy phép xây dựng để khởi công;
 - Tiến độ đưa dự án vào hoạt động: Sau khi hoàn thành cơ bản việc xây dựng, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý đầy đủ liên quan đến điều kiện mở bán dự án (trong đó có điều kiện mở bán đối với khu nhà ở thấp tầng, khu chung cư cao tầng) theo quy định của pháp luật, đưa dự án vào khai thác hoạt động.

Như vậy, bước tiền đề đầu tiên quan trọng của toàn bộ tiến trình pháp lý dự án là việc xin chủ trương đầu tư dự án. Tuy nhiên quy định về vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp để đáp ứng năng lực về tài chính trong việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án (Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư đáp ứng 20% tổng mức đầu tư của dự án, dự kiến khoảng 1.700 tỷ). Do đó việc tăng vốn để đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính của doanh nghiệp ở đây là rất quan trọng và bắt buộc phải thực hiện để xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Dự án Khu dân cư Investco Green City với ưu thế đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Dự kiến trong 01 - 02 năm tới, sau khi hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý, Công ty sẽ triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật, công trình trên đất và triển khai công tác bán hàng. Hiện nay, với việc quỹ đất ở của các dự án bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh ngày càng ít đi, thì việc phát triển Dự án Khu dân cư Investco Green City với quy mô 12,5 ha ở một vị trí giao thông thuận lợi là một lợi thế vô cùng lớn. Cụ thể là Dự án nằm ngay vị trí đắc địa mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, trực chính tiếp giáp khu đô thị Phú Mỹ Hưng sầm uất và kết nối trực tiếp đi các quận 4, 7, 8, và tỉnh Long An. Vừa qua Công ty đang tiếp tục thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý như đăng ký Kế hoạch sử dụng đất hàng năm và Kế hoạch phát triển nhà ở tại Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ... Sau khi đáp ứng điều kiện về quy mô vốn điều lệ theo quy định, Công ty sẽ xin chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến tới thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại về đất đai, xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh dự án như nội dung tiến độ thực hiện dự kiến như trên.

3.2. Các công ty con, công ty liên kết

Công ty không có công ty con và công ty liên kết

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	7.820.279.969.831	2.704.695.439.542	(65,41%)
Doanh thu thuần	-	-	-

Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(1.489.030.669)	(11.720.948.964)	-
Lợi nhuận khác	2.875.141.599	(2.307.843.500)	-
Lợi nhuận trước thuế	1.386.110.930	(14.028.792.464)	-
Lợi nhuận sau thuế	(285.631.241)	(14.028.792.464)	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

Tổng tài sản của Công ty tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 có sự giảm mạnh, từ 7.820 tỷ đồng còn 2.704 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 65,41%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tất toán khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam, tương quan với đó là việc dùng nguồn tiền thu về để làm nguồn hoàn trả vốn góp đầu tư phát triển dự án Investco Green City cho các đối tác góp vốn trước đây.

Các dự án đang triển khai của Investco vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý để đáp ứng điều kiện mở bán, điều này dẫn đến không phát sinh doanh thu dự án trong giai đoạn 2022 đến nay. Trong khi đó, Công ty vẫn phải chi trả những khoản bắt buộc như chi phí vận hành, quản lý công ty, chi phí tài chính, đây là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận sau thuế âm, cụ thể năm 2023, Công ty lỗ hơn 14 tỷ, đồng thời tính đến ngày 31/12/2023, Công ty lỗ lũy kế hơn 281 tỷ đồng.

Mặc dù đối mặt với những áp lực tài chính trong giai đoạn vừa qua nhưng Công ty vẫn cố gắng thu xếp chi trả các khoản nợ đến hạn đi vay Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn) và ông Nguyễn Tuấn Kiệt (cổ đông – Chủ tịch HĐQT công ty).

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	2022	2023
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	1,34	1,08
+ Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	1,34	1,08
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	100,10%	100,80%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	-	-
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	-	-
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	-	-
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-	-

Chỉ tiêu	2022	2023
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-	-

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.1. Cổ phần

- Tổng số cổ phần: 20.809.702 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 20.809.702 cổ phần
- Cổ phiếu quỹ: không có
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 20.809.702 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: Không có

5.2. Cơ cấu cổ đông

5.2.1. Cơ cấu cổ đông (tại ngày 23/06/2023)

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài			
1	Trong nước	172	20.553.476	98,77%
1.1	Nhà nước	0	0	0
1.2	Tổ chức	7	1.229.002	5,91%
1.3	Cá nhân	165	19.324.474	92,86%
2	Nước ngoài	13	256.226	1,23%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	1	23.600	0,11%
2.2	Cá nhân	12	232.626	1,12%
Tổng cộng		185	20.809.702	100%
II	Cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông lớn	4	15.971.138	76,75%
2	Cổ đông khác	181	4.838.564	23,25%
Tổng cộng		185	20.809.702	100%

5.2.2. Danh sách cổ đông lớn tại ngày 23/06/2023

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	SL cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Nguyễn Tiên Long	6/10 Nguyễn Ư Dĩ, P Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM	1.852.458	8,9%
2	Nguyễn Thị Thanh Bình	1/4 Ngõ 309 Phan Bá Vành, P. Quang Trung, Tp Thái Bình	4.109.657	19,75%
3	Nguyễn Tuấn Kiệt	Số nhà 150 tổ 11 Ấp 2, Phước Kiển, Nhà Bè, Tp HCM	4.883.913	23,47%

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	SL cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
4	Nguyễn Thị Hà	152/1A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q Bình Thạnh, Tp HCM	5.125.110	24,63%
TỔNG CỘNG			15.971.138	76,75%

5.2.3. Tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa

Tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa: 0% (Căn cứ theo công văn 2273/UBCK-PTTT ngày 25/04/2022 về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng).

5.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

5.3.1. Tóm tắt quá trình tăng vốn

STT	Ngày hoàn thành đợt chào bán, phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành (đồng)	Vốn điều lệ thực góp tăng thêm (đồng)	Hình thức phát hành	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)
1	09/10/2006	35.000.000.000	16.587.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:1)	75.000.000.000
			8.413.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	
			15.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược	
Đợt 1					
2	31/12/2007	75.000.000.000	4.725.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (13,5%)	150.000.000.000
			4.375.000.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (12,5%)	
			3.750.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	
			25.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 3:1)	
			24.000.000.000	Chào bán riêng lẻ cho các cổ đông chiến lược	
			Đợt 2		

227
 TY
 AN
 AT TR
 ONG
 P.HO S

STT	Ngày hoàn thành đợt chào bán, phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành (đồng)	Vốn điều lệ thực góp tăng thêm (đồng)	Hình thức phát hành	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)
			6.842.500.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	
			Đợt 3		
			6.307.500.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	
3	05/07/2010	150.000.000.000	14.999.020.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (10:1)	176.997.920.000
			11.998.900.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (8%)	
4	11/10/2011	176.997.920.000	26.079.890.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu (4,5:01)	208.097.020.000

5.3.2. Chi tiết các đợt tăng vốn

5.3.2.1. Tăng vốn lần 1 năm 2006 (tăng từ 35.000.000.000 đồng lên 75.000.000.000 đồng):

- Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/05/2006.
- + Báo cáo phát hành tăng vốn điều lệ số 45/BC-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 28/12/2006.
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006.

- Chi tiết đợt phát hành:

- + Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 400.000 cổ phần
- + Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- + Hình thức, đối tượng, số lượng và giá phát hành:

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:1)	100.000	165.870	16.587.000.000	105.000	Cổ đông hiện hữu (88 cổ đông)

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	100.000	84.130	8.413.000.000	110.000	Người lao động (38 người lao động)
Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược	100.000	150.000	15.000.000.000	115.000	Nhà đầu tư chiến lược (03 nhà đầu tư)

5.3.2.2. Tăng vốn lần 2 năm 2007 (tăng từ 75.000.000.000 đồng lên 150.000.000.000 đồng):

- Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 03/BB-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2007 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng;
- + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 171/UBCK-GCN ngày 14/09/2007 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- + Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 1 ngày 21/11/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- + Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 2 ngày 14/12/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- + Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 3 ngày 31/12/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 23/04/2007.

- Chi tiết đợt phát hành:

- + Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 7.500.000 cổ phần
- + Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- + Hình thức, đối tượng, số lượng và giá phát hành:

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Đợt 1					
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (13,5%)	10.000	472.500	4.725.000.000	-	Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)
Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (12,5%)	10.000	437.500	4.375.000.000	-	Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	10.000	375.000	3.750.000.000	15.000	Người lao động (26 người lao động)
Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 3:1)	10.000	2.500.000	25.000.000.000	15.000	Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)
Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược	10.000	2.400.000	24.000.000.000	15.000	Nhà đầu tư chiến lược (9 nhà đầu tư)
Đợt 2					
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	10.000	684.250	6.842.500.000	15.000	Người lao động (27 người lao động)
Đợt 3					
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	10.000	630.750	6.307.500.000	15.000	Người lao động (27 người lao động)

5.3.2.3. Tăng vốn lần 3 năm 2010 (tăng từ 150.000.000.000 đồng lên 176.997.920.000 đồng)

- Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/NQ-DHĐCĐ ngày 29/05/2010;
- + Tờ trình số 85/TT-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 29/05/2010 về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty;
- + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2010-2015/NQ-HĐQT ngày 03/06/2010;
- + Phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ số 04/PA-HĐQT ngày 03/06/2010 của Hội đồng quản trị INVESTCO;
- + Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức đợt 2 năm 2009 và cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu số 02/2010/BC-HĐQT ngày 05/07/2010 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;

- Chi tiết đợt phát hành:

- + Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 2.699.902 cổ phần
- + Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- + Hình thức, đối tượng, số lượng và giá phát hành:

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (10:01)	10.000	1.499.902	14.999.020.000	-	Cổ đông hiện hữu (334 cổ đông)
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (8%)	10.000	1.199.890	11.998.900.000	-	Cổ đông hiện hữu (340 cổ đông)

5.3.3. Tăng vốn lần 4 năm 2011: tăng từ 176.997.920.000 đồng lên 208.097.020.000 đồng

- Cơ sở pháp lý:

- + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 08/2010-2015/NQ-HĐQT ngày 06/09/2010;
- + Phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ Công ty số 05/PA/HĐQT ngày 06/09/2010 của Hội đồng quản trị Công ty;
- + Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 06A/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/09/2010;
- + Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 64/UBCK-GCN ngày 05/07/2011 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- + Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng ngày 11/10/2011 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ năm do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 09/9/2012.

- Chi tiết đợt phát hành:

- + Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 3.109.910 cổ phần
- + Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- + Hình thức, đối tượng và số lượng phát hành:

Hình thức	Mệnh giá (đồng/cổ phần)	Số lượng	Tổng giá trị theo mệnh giá (đồng/cổ phần)	Giá chào bán (đồng/cổ phần)	Đối tượng
Chào bán cho cổ đông hiện hữu (4,5:01)	10.000	2.607.989	26.079.890.000	10.000	Cổ đông hiện hữu (140 cổ đông)
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động	10.000	501.921	5.019.210.000	10.500	Người lao động (10 người lao động)

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh

5.5. Các chứng khoán khác

Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

Các doanh nghiệp bất động sản đối mặt với nhiều thách thức về phát triển bền vững, vì lĩnh vực này không chỉ có tác động lớn đến kinh tế mà còn ảnh hưởng đến môi trường và xã hội. Đây là tác động đa diện, bao gồm những ảnh hưởng từ quá trình xây dựng, hoạt động, và cuối cùng là san lấp mặt bằng hoặc giải tỏa các công trình.

6.1. Tác động lên môi trường

- Quá trình xây dựng có thể tạo ra ô nhiễm không khí, nước và đất. Cụ thể, bụi và chất thải xây dựng có thể ảnh hưởng đến chất lượng không khí và nguồn nước, trong khi sơn và hóa chất khác có thể gây ô nhiễm đất. Đồng thời, việc phát triển bất động sản có thể làm thay đổi đáng kể cảnh quan tự nhiên và đô thị, ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận không gian xanh và dịch vụ hạ tầng. Chính vì vậy, trong quá trình hoạt động, Công ty luôn tuân thủ các quy định đối với việc bảo vệ môi trường. Đồng thời, Công ty luôn nghiên cứu và rà soát kỹ lưỡng chính sách quy hoạch của Chính phủ để lên kế hoạch thực hiện các công trình, dự án.
- Trong năm 2023, do dự án Investco Green City còn trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý, Công ty chưa tiến hành triển khai bất kỳ hoạt động xây dựng mới nào. Đối với các dự án đã bàn giao cho khách hàng, Công ty chỉ tiến hành một số công tác duy tu, sửa chữa hư hỏng khi phát sinh, theo đó, Công ty cũng không có hoạt động xây dựng bổ sung thêm bất kỳ cấu trúc hay kiến trúc mới vào dự án.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

6.2.1. Nguyên vật liệu

Ngành bất động sản sử dụng một loạt nguyên vật liệu đầu vào đa dạng cho các dự án xây dựng của mình, từ việc phát triển cơ sở hạ tầng cho đến xây dựng nhà ở, văn phòng, và các công trình thương mại, chủ yếu là: bê tông, sắt, thép, xi măng, đất đá,... Việc chọn lựa nguyên vật liệu trong ngành bất động sản không chỉ dựa trên yếu tố chi phí và độ bền mà còn dựa trên các tiêu chí về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Vì vậy, việc lựa chọn nguyên vật liệu vừa đảm bảo sự bền vững và an toàn cho công trình, còn cần lựa chọn những nguyên liệu để giảm thiểu nhất việc tác động tiêu cực đến môi trường.

6.2.2. Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức

- Trong bối cảnh của sự phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội doanh nghiệp, một trong những vấn đề quan trọng là việc sử dụng nguyên vật liệu tái chế, nhằm giảm thiểu tác động môi trường và tăng cường hiệu quả sử dụng nguồn lực.
- Hiện tại, với việc dự án đang ở giai đoạn hoàn thiện pháp lý, nên Công ty chưa có hoạt động xây dựng cụ thể nào được triển khai. Tuy nhiên Công ty đã bắt đầu tìm hiểu về các vấn đề này để phục vụ xu hướng phát triển bền vững của toàn xã hội. Các vấn đề mà Công ty quan tâm hiện tại có thể kể đến việc tích hợp yếu tố tái chế và sử dụng hiệu quả nguyên vật liệu và kế hoạch xử lý chất thải xây dựng. Khi bắt đầu các hoạt động xây dựng trong tương lai, Công ty sẽ siết chặt việc

thực hiện các biện pháp cần thiết để đảm bảo tỷ lệ cao nguyên vật liệu tái chế được sử dụng trong quá trình xây dựng.

6.3. Tiêu thụ năng lượng và tiêu thụ nước

- Trong ngành bất động sản, việc theo dõi và quản lý tiêu thụ năng lượng (tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp) cũng như tiêu thụ nước là rất quan trọng, không chỉ từ góc độ chi phí mà còn từ góc độ bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.
- Trong giai đoạn hiện tại, công ty chủ yếu sử dụng năng lượng cho các mục đích như chiếu sáng, điều hòa không khí, hệ thống cơ khí và các loại máy móc khác. Ngoài ra, việc tiêu thụ nước cũng được thực hiện để đáp ứng nhu cầu của không gian văn phòng.
- Ngoài ra, năng lượng gián tiếp (như năng lượng tiêu thụ trong quá trình sản xuất và vận chuyển vật liệu xây dựng) trong giai đoạn này là không đáng kể, chủ yếu là phục vụ cho việc bảo trì, sửa chữa khi có phát sinh đối với các dự án còn trong thời gian bảo hành của chủ đầu tư. Nguồn nước cũng chủ yếu để phục vụ cho các công việc hằng ngày trong văn phòng làm việc.
- Do đặc thù hoạt động, Công ty đang thuê văn phòng và chi phí tiền điện, nước được bao gồm trong chi phí thuê, không có đồng hồ riêng để đo đạc chính xác lượng năng lượng tiêu thụ. Tuy nhiên, Công ty vẫn đặt mục tiêu cao trong việc thực hiện tiết kiệm tối ưu hóa việc sử dụng điện, nước một cách hiệu quả. Nhận thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường và hướng tới một tương lai bền vững, công ty đã triển khai một loạt các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả, nhằm khuyến khích và vận động cán bộ công nhân viên tham gia vào nỗ lực chung, cụ thể:
 - o Tối ưu hóa sử dụng ánh sáng: Khuyến khích việc tận dụng ánh sáng tự nhiên, tắt đèn khi không sử dụng, và thay thế các bóng đèn truyền thống bằng bóng đèn LED tiết kiệm năng lượng.
 - o Cải thiện hiệu quả sử dụng thiết bị văn phòng: Vận động nhân viên sử dụng thiết bị điện tử một cách có trách nhiệm, bao gồm tắt máy tính, máy in và các thiết bị điện tử khác khi không sử dụng.
- Mặc dù không thể đo lường chính xác lượng năng lượng tiết kiệm được thông qua các đồng hồ đo riêng biệt, nhưng chúng tôi tin rằng những sáng kiến này đã góp phần tạo ra một thay đổi tích cực trong thái độ và hành vi của nhân viên, từ đó thực hiện mục tiêu xa hơn là bảo vệ môi trường, phát triển bền vững.

6.4. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ các quy định pháp luật trong việc bảo vệ môi trường, trong quá trình hoạt động, Công ty không bị nhắc nhở cũng như bị phạt về các vấn đề liên quan đến bảo vệ môi trường

6.5. Chính sách liên quan đến người lao động

6.5.1. Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

Hiện tại Công ty có 11 cán bộ, công nhân viên với mức lương trung bình năm 2023 là 13.037.353 đồng.

6.5.2. Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

6.5.3. Trong năm qua, công ty chúng tôi đã chú trọng đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động thông qua việc tuân thủ các quy định và tiêu chuẩn lao động hiện hành. Mặc dù không triển khai các chính sách mới hay đặc biệt, Công ty cũng đã thực hiện một loạt biện pháp cơ bản nhưng quan trọng nhằm tạo ra một môi trường làm việc an toàn và lành mạnh. Các hoạt động này tuy không mới mẻ nhưng lại là nền tảng vững chắc để bảo vệ và nâng cao chất lượng cuộc sống của người lao động.

6.5.4. Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty chủ trương khuyến khích cán bộ nhân viên tự chủ động trong công việc, đồng thời phối hợp và học hỏi lẫn nhau để đảm bảo đáp ứng các nghiệp vụ mà Công ty cần trong hoạt động hiện tại.

6.6. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Trong những năm qua, Công ty không có hoạt động liên quan đến cộng đồng, địa phương và xã hội.

6.7. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Công ty chưa có các hoạt động trên thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng/ Giảm
Tổng tài sản	7.820.279.969.831	2.704.695.439.542	(65,41%)
Vốn chủ sở hữu	(7.606.788.804)	(21.635.581.268)	-
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận gộp	(1.329.309.936)	(280.360.900)	-
Doanh thu hoạt động tài chính	664.475.449.630	220.734.197.298	(66,78%)
Chi phí tài chính	661.811.016.579	222.583.772.745	(66,37%)
Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(1.489.030.669)	(11.720.948.964)	-
Lợi nhuận khác	2.875.141.599	(2.307.843.500)	-
Lợi nhuận trước thuế	1.386.110.930	(14.028.792.464)	-
Lợi nhuận sau thuế	(285.631.241)	(14.028.792.464)	-
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-

Tổng tài sản của Công ty tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 có sự giảm mạnh, từ 7.820 tỷ đồng còn 2.704 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 65,41%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc tất toán khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam, tương quan với đó là việc dùng nguồn tiền thu về để làm nguồn hoàn trả vốn góp đầu tư phát triển dự án Investco Green City cho các đối tác góp vốn trước đây.

Các dự án đang triển khai của Investco vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý để đáp ứng điều kiện mở bán, điều này dẫn đến không phát sinh doanh thu dự án trong giai đoạn 2022 đến nay. Trong khi đó, Công ty vẫn phải chi trả những khoản bắt buộc như chi phí vận hành, quản lý công ty, chi phí tài chính, đây là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận sau thuế âm, cụ thể năm 2023, Công ty lỗ hơn 14 tỷ, đồng thời tính đến ngày 31/12/2023, Công ty lỗ lũy kế hơn 281 tỷ đồng.

Mặc dù đối mặt với những áp lực tài chính trong giai đoạn vừa qua nhưng Công ty vẫn cố gắng thu xếp chi trả các khoản nợ đến hạn đi vay Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn) và ông Nguyễn Tuấn Kiệt (cổ đông – Chủ tịch HĐQT công ty).

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Stt	Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng/ Giảm
I	Tài sản ngắn hạn	3.132.865.995.742	373.910.155.119	(88,06%)
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	490.717.795	13.284.243.384	2607,10%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	3.132.364.883.321	359.242.121.639	(88,53%)
4	Hàng tồn kho	-	-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	10.394.626	1.383.790.096	13212,55%
II	Tài sản dài hạn	4.687.413.974.089	2.330.785.284.423	(50,28%)
1	Các khoản phải thu dài hạn	3.770.370.621.681	34.615.350	(100,00%)
2	Tài sản cố định	-	-	-
3	Bất động sản đầu tư	-	-	-
4	Tài sản dở dang dài hạn	917.032.189.908	2.330.746.556.573	154,16%
5	Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
6	Tài sản dài hạn khác	11.162.500	4.112.500	(63,16%)
	Tổng cộng	7.820.279.969.831	2.704.695.439.542	(65,41%)

Tài sản dài hạn luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tuy năm 2022 có sự cơ cấu mạnh từ việc xử lý khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam. Trong thời gian chờ hoàn thiện pháp lý dự án, Công ty sử dụng khoản nhận góp vốn (từ các đối tác từ năm 2021 để hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City) để cho Công ty Cổ phần Him Lam vay (với mức lãi suất đàm phán được tương đối cao), lãi vay thu được sẽ được dùng để trả chi phí sử dụng vốn cho các đối tác góp vốn thực hiện dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quy mô gần 12,6 ha. Khoản này đạt giá trị 6.520 tỷ đồng vào năm 2021 và có sự cơ cấu lại trong năm 2022, khi Công ty hoàn tất việc đàm phán để kết thúc sớm kỳ hạn các khoản vay, thu hồi lại tiền và hoàn trả cho các đối tác góp vốn, theo đó có 2.494 tỷ đã được cơ cấu lại vào khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn. Tại thời điểm 31/12/2023, các khoản cho vay dài hạn đối với Công ty Cổ phần Him Lam gần như đã được tất toán toàn bộ, chỉ còn lại khoản 170 tỷ đồng được ghi nhận tại mục phải thu về cho vay ngắn hạn và dự kiến sẽ tất toán vào ngày 30/06/2024.

Cũng từ đó, tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản giảm mạnh còn hơn 2.704 tỷ, tương ứng mức giảm 65,41% so với tổng tài sản tại ngày 31/12/2022 (tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao). Sự sụt giảm này đến từ việc Công ty tắt toán các khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam, đồng thời hoàn trả vốn góp để phát triển dự án Investco Green City cho các đối tác đã góp trước đây.

2.2. Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	% Tăng/ Giảm
I. Nợ ngắn hạn	2.334.348.742.081	347.132.701.110	(85,13%)
Vay ngắn hạn	11.770.196.859	11.770.196.859	-
Phải trả người bán	6.080.802.565	3.830.470.194	(37,01%)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.754.627.409	29.882.404	(98,92%)
Phải trả người lao động	251.533.334	495.187.500	96,87%
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	2.308.950.737.131	326.466.119.370	(85,86%)
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.540.844.783	4.540.844.783	-
II. Nợ dài hạn	5.493.538.016.554	2.379.198.319.700	(56,69%)
Vay và nợ dài hạn	43.804.784.574	17.030.784.574	(61,12%)
Phải trả dài hạn khác	5.449.733.231.980	2.362.167.535.126	(56,66%)
Tổng cộng	7.827.886.758.635	2.726.331.020.810	(65,17%)

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2022 của Công ty chủ yếu là các khoản Phải trả ngắn hạn khác (tại mục nợ ngắn hạn) và Khoản phải trả dài hạn khác (tại mục nợ dài hạn). Đây phần lớn đều là các khoản nhận góp vốn của các đối tác từ năm 2021 để hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 kéo dài ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City, cũng như thủ tục pháp lý thay đổi, nên Công ty chưa thực hiện đúng tiến độ cam kết với các đối tác. Vì vậy, Công ty đã chủ động đàm phán và hoàn trả tiền góp vốn cho các đối tác. Các khoản được hoàn trả dần theo cam kết với đối tác và đây cũng là nguyên nhân lớn nhất đóng góp vào mức giảm mạnh của khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2023.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm vừa qua, Công ty đã thực hiện các biện pháp quan trọng nhằm tinh gọn cơ cấu tổ chức và tái cấu trúc các phòng ban. Điều này không chỉ nhằm mục đích tối ưu hóa hiệu suất làm việc mà còn nhằm cải thiện sự hợp tác giữa các bộ phận, qua đó thúc đẩy sự linh hoạt và khả năng đáp ứng nhanh chóng với thay đổi của thị trường. Việc này đã giúp điều kiện cho sự giao tiếp và trao đổi thông tin giữa các bộ phận một cách hiệu quả hơn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	
		Kế hoạch (*)	% tăng giảm so với năm 2023
Vốn chủ sở hữu	(21.635.581.268)	1.769.799.350.221	-
Doanh thu thuần	-	-	-

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	
		Kế hoạch (*)	% tăng giảm so với năm 2023
Lợi nhuận sau thuế	(14.028.792.464)	(8.565.068.511)	-

(*) Số liệu Kế hoạch năm 2024 chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua (là số liệu dự kiến sẽ trình tại Đại hội đồng cổ đông năm 2024).

Căn cứ để đạt được lợi nhuận:

Hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty chưa đạt hiệu quả, cụ thể như sau:

- Hiện tại Công ty không có doanh thu, tuy nhiên vẫn có phát sinh các chi phí để hoạt động, cụ thể:
 - + Đối với các dự án đã bàn giao như khu chung cư Investco Babylon, Dự án Investco Đồng Điều: dù không còn phát sinh doanh thu nhưng INVESTCO còn phải thanh toán các khoản chi phí lớn khác liên quan đến công tác bảo hành, bảo trì cho các dự án với vai trò là Chủ đầu tư dự án.
 - + Đối với Dự án đang triển khai là Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh: Dù dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý, và chưa thể kinh doanh để phát sinh doanh thu, nhưng để hoàn thiện các pháp lý và đủ điều kiện triển khai xây dựng và kinh doanh, Công ty đã bỏ ra chi phí để tiến hành đền bù, giải phóng mặt bằng. Cụ thể, Công ty đã bỏ ra chi phí rất lớn (1.996 tỷ đồng để đền bù giải phóng mặt bằng và 195 tỷ đồng chi phí khác đầu tư vào Dự án). Ngoài ra, trong suốt thời gian qua Công ty cũng phải duy trì các hoạt động công tác thường xuyên tại dự án như: lập hàng rào, lập chốt và cử bảo vệ, san lấp phát quang dự án,...
 - + Song song với đó, Công ty cũng phải duy trì bộ máy hoạt động bao gồm tiền thuê mặt bằng, chi phí lương các chức danh quản lý, cán bộ nhân viên người lao động; các chi phí liên quan đến chế độ phúc lợi, an sinh xã hội... của Công ty luôn được duy trì và bảo đảm.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty bị âm do tình hình kinh doanh chưa đạt hiệu quả, kết quả kinh doanh bị lỗ liên tục trong các năm.

Vì những khó khăn như trên, nên mục tiêu đề ra trước mắt là ổn định dòng tiền để ổn định hoạt động kinh doanh. Công ty đã đề ra một số giải pháp nhằm ổn định hoạt động kinh doanh, như sau:

❖ Về công tác tổ chức, quản lý:

- Luôn hoàn thiện bộ máy tổ chức để phù hợp với sự phát triển của Công ty.
- Không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV nhằm động viên khuyến khích người lao động sáng tạo trong công việc.
- Xây dựng và phát triển đội ngũ Công nhân lành nghề.
- Bố trí, sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực hiện có trong toàn Công ty, hạn chế tuyển dụng thêm lao động gián tiếp. Tăng cường quản lý và giám sát chặt chẽ công tác tuyển dụng và sử dụng lao động.
- Bám sát các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, các giải pháp đã đề ra và có những chỉ đạo phù hợp với từng giai đoạn, từng thị trường.
- Mở rộng phạm vi kinh doanh, đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ để phù hợp với thời kỳ hội nhập mới, đồng thời tạo chỗ đứng vững chắc cho công ty trên thị trường trong nước.

- Tích cực hợp tác với các đơn vị trong ngành trong việc sử dụng các dịch vụ.

❖ **Về công tác kinh doanh:**

- Tăng cường tìm hiểu thị trường, tham gia Hợp tác kinh doanh với các đối tác có nguồn tài chính ổn định, các dự án hiệu quả để cùng triển khai xây dựng, kinh doanh; đấu thầu các công trình dân dụng, công trình công nghiệp trên địa bàn Tp.Hồ Chí Minh và các tỉnh thành trên cả nước. Tiến hành ký kết thêm những hợp đồng hợp tác kinh doanh, xây dựng cơ bản nhằm tận dụng nguồn lực và đa dạng hóa nguồn thu của Công ty.
- Thực hiện chế độ khoán 100% các công việc, kết hợp tăng cường công tác kiểm tra, nghiệm thu đánh giá kết quả kịp thời.

❖ **Về tài chính:**

- Quản lý chặt chẽ về tài chính, kiểm soát dòng tiền, nguồn hàng làm tăng khả năng quay vòng vốn nhằm mang lại hiệu quả kinh tế tối ưu.
- Ưu tiên nguồn vốn cho kinh doanh. Thu xếp vốn để triển khai các công trình, các dự án.
- Tăng cường kiểm soát nội bộ.
- Thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các quy định của nhà nước về công tác quản lý Tài chính - Kế toán; Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành chế độ tài chính bảo vệ tài sản, vật tư, tiền vốn; lập kế hoạch tài chính theo sát từng hoạt động sản xuất kinh doanh; Kế hoạch đầu tư, mua sắm tài sản, máy móc, công cụ, dụng cụ.
- Hoàn thiện quy chế tài chính, quy định liên quan tới tài chính áp dụng cho mô hình Công ty cổ phần, hoàn thiện các định mức về chi phí sản xuất, các định mức tiêu hao vật tư, nguyên liệu; chấp hành tốt các chế độ, chính sách của nhà nước về định mức chi tiêu; kiểm soát lãng phí, chi tiêu hợp lý, giảm giá thành sản xuất để mang lại lợi thế cạnh tranh cũng như lợi nhuận cao cho doanh nghiệp.

❖ **Chế độ chính sách:**

- Đời sống kinh tế ổn định là yếu tố thúc đẩy, kích thích người lao động ý thức trách nhiệm cao trong sản xuất kinh doanh. Thực hiện việc giảm thiểu những chi phí không cần thiết, tập trung nâng cao dần tiền lương, thưởng cho CBCNV, đảm bảo chế độ, chính sách cho người lao động.
- Nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV, thăm hỏi động viên kịp thời những gia đình CBCNV lao động có hoàn cảnh khó khăn, ốm đau, tai nạn, ma chay, cưới hỏi... để người lao động yên tâm trong công tác, luôn hoàn thành tốt các công việc được giao.

5. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

5.1. Ý kiến của kiểm toán

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày ở mục số VIII.5 - Thông tin về hoạt động liên tục - Tại ngày 31/12/2023, chỉ tiêu "Vốn chủ sở hữu" của Công ty trên Bảng cân đối kế toán (mã số: 410) bị âm (21.485.581.268) đồng. Chỉ số này có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc

Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng nguồn vốn góp bổ sung và nguồn tài trợ tài chính của các Cổ đông. Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này."

5.2. Giải trình của Ban Điều hành

Đối với ý kiến của kiểm toán tại phần vấn đề cần nhấn mạnh, liên quan đến "Vốn chủ sở hữu" của Công ty trên Bảng cân đối kế toán bị âm (7.606.788.804) đồng tại ngày 31/12/2022 và bị âm (21.485.581.268) đồng tại ngày 31/12/2022, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng nguồn vốn góp bổ sung và nguồn tài trợ tài chính của các Cổ đông, cụ thể Công ty đã có kế hoạch huy động vốn từ các đối tác như sau:

- Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn (Tên cũ là: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam)

Trước đây, Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn đã hỗ trợ vốn lưu động cho Investco theo Hợp đồng vay số 01/25/03/2021/HĐ-HLL ngày 25/03/2021. Tính đến ngày 31/12/2023, Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn đã chuyển cho Công ty vay với tổng số tiền là 50.854.784.574 đồng. Công ty đã chuyển trả lại cho Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn với tổng số tiền là 33.824.000.000 đồng. Công ty còn phải trả cho Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn số tiền là 17.030.784.574 đồng.

Nay, Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn cam kết sẽ tiếp tục hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán công nợ đến hạn của Công ty dưới hình thức cho vay/hợp tác theo Văn bản số 002/11/2023/CV-HLL ngày 15/11/2023 về việc hỗ trợ vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh và phát triển dự án.

- Công ty Cổ phần Xây Lấp 6:

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021 của Công ty thì Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 được chọn là nhà đầu tư chiến lược để chào bán 180.000.000 cổ phần, tương đương 1.800.000.000.000 đồng trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty.

Ngày 28/06/2023, Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 có Văn bản số 03/06/2023/CV-XL6 về việc cam kết mua cổ phần chào bán riêng lẻ và hỗ trợ vốn theo nhu cầu. Theo đó, Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 cam kết sẽ đăng ký mua và thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản nhận đầy đủ tài liệu đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ, để phục vụ cho mục đích sử dụng vốn theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua và cam kết hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán nợ đến hạn của Công ty dưới hình thức cho vay/mượn vốn.

- Ông Nguyễn Tuấn Kiệt – Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông Công ty:

Ông Nguyễn Tuấn Kiệt (hiện đang là cổ đông và là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty) đã hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu

động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán công nợ dưới hình thức cho vay/mượn vốn theo Hợp đồng số 25/07/2022/HĐIN-NTK ngày 25/07/2022. Tính đến ngày 31/12/2023, ông Kiệt đã chuyển cho Công ty vay/mượn với tổng số tiền là 51.742.555.904 đồng. Bằng khả năng tài chính của mình, ông Nguyễn Tuấn Kiệt cam kết tiếp tục hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán công nợ đến hạn của Công ty dưới hình thức cho vay/cho mượn theo Văn bản ngày 02/10/2023.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

6.1. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

- Trong năm 2023, Công ty tập trung cho việc hoàn thiện pháp lý cho dự án Investco Green City, gần như không có các hoạt động xây dựng công trình, kiến trúc lớn. Tuy nhiên, Công ty vẫn kiểm soát chặt chẽ chất lượng của các hoạt động duy tu, sửa chữa nhằm bảo trì cho các dự án còn trong giai đoạn bảo hành của chủ đầu tư, đồng thời cũng đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty tin rằng những nỗ lực này sẽ giúp Công ty đạt được sự hài lòng và tin tưởng của khách hàng.
- Ngoài ra, không thể không nhắc đến đóng góp quan trọng của đội ngũ nhân viên Công ty. Khi tất cả các thành viên trong công ty đều thể hiện sự tuân thủ với các nội quy và hướng dẫn về việc tiết kiệm điện và nước mà công ty đã vận động thực hiện, vừa giúp giảm hao phí nguồn tài nguyên vừa phản ánh trách nhiệm xã hội của công ty.

6.2. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

- Trong quá trình thực hiện chính sách tinh gọn đội ngũ nhân sự trong năm qua, cán bộ nhân viên Công ty đã nỗ lực nhiều, cũng như có chuyển biến tích cực trong thái độ và cách thức làm việc. Mỗi thành viên không chỉ nỗ lực chủ động hơn trong công việc của bản thân mà còn tích cực trao đổi để hiểu rõ nghiệp vụ liên quan, từ đó quá trình phối hợp được hiệu quả hơn.
- Dù trong bối cảnh có những thách thức và thay đổi, Công ty vẫn giữ vững được một môi trường làm việc tích cực và hiệu quả. Không thể phủ nhận rằng, đội ngũ nhân sự và là nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của công ty trong tương lai.

6.3. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

- Trong năm vừa qua, trước những thách thức về tình hình tài chính và cần thiết phải ổn định dòng tiền, công ty chúng tôi đã đưa ra quyết định tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi. Chúng tôi hiểu rằng, để đảm bảo sự phát triển lâu dài và bền vững, việc duy trì sự ổn định và hiệu quả kinh doanh là ưu tiên hàng đầu.
- Tuy nhiên, Công ty luôn nhận thức rõ ràng về tầm quan trọng và ý nghĩa của việc thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp. Việc đóng góp cho cộng đồng không chỉ thể hiện qua hỗ trợ tài chính mà còn qua các hoạt động khác như tạo việc làm, phát triển kỹ năng cho người lao động địa phương và bảo vệ môi trường. Ban điều hành mong muốn trong tương lai, công ty không chỉ vững mạnh về mặt kinh doanh mà còn là một đối tác đáng tin cậy, góp phần vào sự phát triển bền vững của cộng đồng.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội

- Năm 2023, dù đối mặt với thách thức trong hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) nhìn nhận và đánh giá cao sự nỗ lực không ngừng của Ban điều hành. Sự kiên nhẫn và chăm chỉ trong việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho dự án Investco Green City, một dự án có tiềm năng lớn cho tương lai, hướng tới tầm nhìn dài hạn của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT.
- Ngoài ra, HĐQT ghi nhận sự quyết tâm và phối hợp chặt chẽ trong việc hoàn thiện các hồ sơ và thủ tục cần thiết, để hoàn tất nghĩa vụ đăng ký giao dịch Upcom. Tuy hiện tại hồ sơ còn nhiều điểm cần điều chỉnh, bổ sung, nhưng HĐQT tin rằng với sự quyết tâm và đoàn kết của các phòng ban, Công ty sẽ sớm hoàn tất thủ tục đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường giao dịch tập trung.
- Trong bối cảnh khó khăn chung, HĐQT đồng tình với quan điểm rằng, tinh thần đồng lòng và nỗ lực của các nhân viên trong việc thực hiện các chính sách tiết kiệm là vô cùng đáng quý. HĐQT đánh giá cao sự hiểu biết và cam kết của mỗi thành viên trong việc đóng góp vào việc bảo vệ môi trường và thực hiện trách nhiệm xã hội của công ty. Đây không chỉ là biểu hiện của một văn hóa doanh nghiệp mạnh mẽ mà còn là bước đi thiết thực hướng tới sự phát triển bền vững.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

- Hội đồng quản trị (HĐQT) đánh giá cao năng lực quản lý, lãnh đạo của Ban điều hành trong năm qua. Dưới sự dẫn dắt của Ban điều hành, Công ty đã thực hiện tốt chính sách tinh gọn bộ máy vận hành cũng như áp dụng một số cải cách, đổi mới quan trọng trong phương thức quản lý giúp tạo ra một bộ máy quản lý linh hoạt.
- Ban điều hành đã thể hiện khả năng quản lý tốt đối với đội ngũ nhân sự, bao gồm việc theo dõi, đánh giá sát sao các hoạt động của công ty, đảm bảo mọi nguồn lực được sử dụng một cách hiệu quả nhất. Các báo cáo, đề xuất, và kiến nghị được thực hiện kịp thời cho HĐQT, giúp công ty không chỉ hoạt động theo đúng định hướng đã hoạch định mà còn tuân thủ pháp luật và đạt được các chỉ tiêu kinh doanh mong đợi.
- Đặc biệt, HĐQT đánh giá cao sự nhận thức rõ ràng của Ban điều hành về tầm quan trọng của nguồn nhân lực. Sự đầu tư phát triển con người không chỉ cho nhu cầu hiện tại mà còn cho tương lai hướng tới việc xây dựng một đội ngũ mạnh mẽ, có kỹ năng và tận tâm với công ty.
- Ngoài ra, việc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với người lao động, bao gồm việc đảm bảo quyền lợi, môi trường làm việc an toàn, và cơ hội phát triển nghề nghiệp cho nhân viên, cũng như việc tuân thủ nghĩa vụ nộp thuế và trách nhiệm với cộng đồng, đã thể hiện sự chuyên nghiệp và trách nhiệm xã hội của Ban điều hành.
- HĐQT kỳ vọng sẽ tiếp tục thấy nhiều thành tựu hơn nữa trong tương lai dưới sự dẫn dắt của Ban điều hành.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) của công ty Investco xác định rõ ràng các định hướng chiến lược cũng như mục tiêu chủ yếu trong giai đoạn sắp tới như sau:

- Ổn định dòng tiền để phục vụ hoạt động Công ty: Trong bối cảnh tài chính hiện tại, việc đảm bảo và ổn định dòng tiền là ưu tiên cấp thiết. Điều này không chỉ giúp công ty duy trì hoạt động liên tục trong khi chờ đợi nguồn doanh thu từ dự án mới đang trong giai đoạn triển khai mà còn là nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững lâu dài.
- Hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Investco Green City: Đặt mục tiêu trọng tâm trong 01 - 02 năm tới là hoàn thiện mọi thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai và xây dựng cho dự án Khu dân cư Investco Green City tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc hoàn thiện pháp lý sẽ mở đường cho việc khai thác và kinh doanh dự án này, hứa hẹn sẽ mang lại nguồn doanh thu đáng kể cho công ty.
- Tập trung vào vấn đề con người và sự hòa hợp nội bộ: Investco đặc biệt chú trọng đến vấn đề phát triển nhân sự và tạo dựng sự hòa hợp trong tổ chức. Thông qua các thay đổi đáng kể trong chính sách tuyển dụng và quản lý nhân sự, công ty đã và đang nâng cao chất lượng đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung, từ đó nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả làm việc của toàn bộ tổ chức.
- Tuyển chọn nhân lực có đủ trình độ chuyên môn, năng lực, nhiệt tình công tác phù hợp theo ngành nghề Công ty đã, đang sẽ hoạt động, đặc biệt trẻ hóa lực lượng lao động có kết hợp với một số cán bộ, nhân viên có trình độ, có năng lực công tác, kinh nghiệm làm việc; đảm bảo đời sống vật chất tinh thần cho CBCNV, chính sách lương, thưởng đảm bảo công bằng, công khai, gắn với hiệu quả chất lượng làm việc nhằm tạo động lực để CBCNV phát huy sáng tạo trong công việc.

HĐQT Investco tin tưởng rằng, với sự tập trung và quyết tâm thực hiện những mục tiêu trên, công ty không chỉ vượt qua thách thức về tài chính hiện tại mà còn đặt nền móng vững chắc cho sự phát triển mạnh mẽ, bền vững trong tương lai. Sự phát triển và thành công của công ty sẽ được xây dựng trên cơ sở vững chắc của việc quản lý tài chính hiệu quả, hoàn thiện pháp lý dự án, và không ngừng cải thiện và phát triển nguồn nhân lực.

V. Quản trị công ty/Corporate governance

1. Hội đồng quản trị/Board of Directors

1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ biểu quyết
1	Ông Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch HĐQT (không điều hành)	4.883.913 cổ phần chiếm tỷ lệ 23,47% số lượng cổ phần đang lưu hành
2	Ông Phan Văn Danh	Thành viên HĐQT điều hành	-
3	Ông Lê Hoàng Ân	Thành viên HĐQT (không điều hành)	-

1.2. Sơ yếu lý lịch Thành viên Hội đồng quản trị

1.2.1. Ông Nguyễn Tuấn Kiệt – Chủ tịch HĐQT

- Ngày sinh : 27/6/1977
- Nơi sinh : Tp Hồ Chí Minh

- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 11/2000 đến tháng 03/2006: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn.
 - + Từ tháng 04/2006 đến tháng 08/2008: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương tín kiêm kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Thương Tín.
 - + Từ tháng 9/2008 đến tháng 6/2012: Kế toán trưởng tại Công ty CP BĐS Sài Gòn Phương Nam.
 - + Từ tháng 10/2012 đến nay: Kế toán trưởng, đến Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 11/2020 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Him Lam An Phát.
 - + Từ tháng 03/2021 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng
- Các chức vụ công tác hiện nay tại CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Chủ tịch HĐQT.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn và Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Him Lam An Phát.
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 4.883.913 cổ phần chiếm tỷ lệ 23,47% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 4.883.913 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có

1.2.2. Ông Phan Văn Danh – Thành viên HĐQT điều hành (Kiêm Tổng Giám đốc)

(Đã trình bày tại Sơ yếu lý lịch Ban điều hành)

1.2.3. Ông Lê Hoàng Ân – Thành viên HĐQT

- Ngày sinh : 08/04/1991
- Nơi sinh : Khánh Hòa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 10/2016 đến tháng 02/2021: Chuyên viên Nguồn vốn - Phòng Tài Chính - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh.
 - + Từ tháng 10/2021 đến nay: Chuyên viên đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

- Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên HĐQT.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có

1.3. Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị

Không có.

1.4. Hoạt động của Hội đồng quản trị

1.4.1. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Tuấn Kiệt	16/16	100%	-
2	Ông Lê Hoàng Ân	16/16	100%	-
3	Ông Phan Văn Danh	5/16	31%	Chưa được bổ nhiệm
4	Ông Trần Ngọc Anh Quân	11/16	69%	Đã miễn nhiệm

1.4.2. Các nghị quyết của Hội đồng quản trị

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/01/2023/NQ-HĐQT	30/01/2023	- Đồng ý thanh lý HĐ số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021 và các Phụ lục đính kèm - Đồng ý thông qua khoản chi phí lãi sử dụng vốn thanh toán cho Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn - Ủy quyền cho TGD đàm phán ký các hồ sơ liên quan	100%
2	02/01/2023/NQ-HĐQT	30/01/2023	- Đồng ý thanh lý HĐ số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021 và các Phụ lục đính kèm - Đồng ý thông qua khoản chi phí lãi sử dụng vốn thanh toán cho Công ty CP Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Du lịch Hiệp Ân	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			- Ủy quyền cho TGD đàm phán ký các hồ sơ liên quan	
3	03/01/2023/NQ- HĐQT	27/01/2023	- Đồng ý điều chỉnh, bổ sung thời gian cho vay vốn và phương thức trả nợ theo HĐ vay vốn số 11-7/2021/HĐINV-HL ngày 26/07/2021 - Ủy quyền cho TGD Công ty toàn quyền quyết định và ký kết các hồ sơ liên quan	100%
4	04/01/2023/NQ- HĐQT	11/01/2023	- Đồng ý điều chỉnh, bổ sung thời gian cho vay vốn và phương thức trả nợ theo HĐ vay vốn số 26-4/2021/HĐINV-HL ngày 06/04/2021 - Ủy quyền cho TGD Công ty toàn quyền quyết định và ký kết các hồ sơ liên quan	100%
5	01/03/2023/NQ- HĐQT	31/03/2023	- Miễn nhiệm, bổ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc và người đại diện PL của Công ty	100%
6	02/03/2023/NQ- HĐQT	22/03/2023	- Đồng ý điều chỉnh, bổ sung thời gian cho vay vốn và phương thức trả nợ theo HĐ vay vốn số 27-4/2021/HĐINV-HL ngày 12/04/2021 - Ủy quyền cho TGD Công ty toàn quyền quyết định và ký kết các hồ sơ liên quan	100%
7	03/03/2023/NQ- HĐQT	22/03/2023	- Đồng ý điều chỉnh, bổ sung thời gian cho vay vốn và phương thức trả nợ theo HĐ vay vốn số 06-6/2021/HĐINV-HL ngày 28/06/2021 - Ủy quyền cho TGD Công ty toàn quyền quyết định và ký kết các hồ sơ liên quan	100%
8	01/04/2023/NQ- HĐQT	03/04/2023	- Phê duyệt mức lương đối với chức danh Tổng Giám đốc	100%
9	02/04/2023/NQ- HĐQT	20/04/2023	- Đồng ý việc huỷ chọn công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam, thay thế chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS) là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán độc lập để báo cáo tài chính năm 2021 và năm 2022 - Ủy quyền cho TGD Công ty quyết định toàn bộ các vấn đề phát sinh và ký kết các hồ sơ liên quan.	100%
10	01/05/2023/NQ- HĐQT	31/05/2023	- Duyệt kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2023	100%

11443
ÔNG
Ổ PH
VÀ PH
Y D
4-T

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			- Giao Chủ tịch HĐQT thực hiện các công việc liên quan	
11	01/06/2023/NQ- HĐQT	22/06/2023	- Duyệt kế hoạch tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 - Giao Chủ tịch HĐQT thực hiện các công việc liên quan	100%
12	02/06/2023/NQ- HĐQT	28/06/2023	Đồng ý thanh lý HĐ số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021 và các Phụ lục đính kèm - Đồng ý thông qua khoản chi phí lãi sử dụng vốn thanh toán cho Công ty CP Đầu tư và phát triển Minh Đức Long An - Ủy quyền cho TGD đàm phán ký các hồ sơ liên quan	100%
13	01/07/2023/NQ- HĐQT	27/07/2023	- Đồng ý chọn Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán phía Nam (AASCS) là đơn vị cung cấp dịch vụ soát xét báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 30/06/2023 và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023. - Ủy quyền cho TGD Công ty quyết định toàn bộ các vấn đề phát sinh và ký kết các hồ sơ liên quan.	100%
14	01/08/2023/NQ- HĐQT	24/08/2023	- Bổ nhiệm ông Nguyễn Lê Thanh Liêm giữ chức vụ Người phụ trách quản trị công ty	100%
15	01/09/2023/NQ- HĐQT	20/09/2023	- Thông qua việc đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại sở giao dịch chứng khoán Hà Nội	100%
16	01/12/2023/NQ- HĐQT	15/12/2023	- Đồng ý thanh lý 02 chiếc xe oto - Ủy quyền cho TGD Công ty quyết định toàn bộ các vấn đề phát sinh và ký kết các hồ sơ liên quan.	100%

1.4.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị (HĐQT) có vai trò quan trọng trong việc định hình chiến lược, giám sát hoạt động và đảm bảo công ty hoạt động hiệu quả, đồng thời tuân thủ các quy định và luật lệ. Trong năm 2023, HĐQT Công ty đã có phối hợp tích cực với nhau cũng như phối hợp với Ban điều hành hoàn thành công việc của mình, cụ thể như sau:

- Giao tiếp với cổ đông: Tổ chức thành công cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, cũng như tập trung chuẩn bị cho Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 bắt đầu từ đầu năm 2024, đảm bảo quy trình tổ chức đại hội chặt chẽ và đảm bảo tuân thủ theo quy định

của pháp luật, nhằm tăng cường minh bạch và xây dựng lòng tin.

- Tổ chức các cuộc họp: HĐQT tổ chức các cuộc họp để thảo luận về tiến độ các mục tiêu đã đề ra, các thách thức hiện tại và cơ hội mới. Cuộc họp này cũng là cơ hội để HĐQT cập nhật tình hình tài chính, đưa ra các dự báo và các quyết định chiến lược.
- Đánh giá và phê duyệt kế hoạch hoạt động: HĐQT đánh giá và phê duyệt kế hoạch kinh doanh hàng năm hoặc dài hạn của Ban điều hành, đảm bảo rằng các mục tiêu đề ra phù hợp với tầm nhìn và sứ mệnh của công ty.
- Giám sát hoạt động tài chính: HĐQT giám sát chặt chẽ các hoạt động tài chính của công ty, bao gồm việc kiểm soát chi phí, dòng tiền, để đảm bảo sự ổn định trong giai đoạn này.
- Tăng cường quản trị rủi ro: xây dựng và thực hiện các chính sách quản trị rủi ro hiệu quả, nâng cao chuyên môn đội ngũ pháp chế, nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hoạt động.
- Bồi dưỡng nguồn nhân lực: Khuyến khích và hỗ trợ Ban điều hành trong việc bồi dưỡng và phát triển chuyên môn nguồn nhân lực.
- Phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành: thường xuyên trao đổi trực tiếp với Ban điều hành nhằm theo sát và đánh giá hiệu suất các hoạt động, đảm bảo đạt được các mục tiêu đã đặt ra và cũng như hỗ trợ, định hướng cho Ban điều hành khi có sự thay đổi trên thị trường.

Thông qua việc thực hiện các hoạt động này, HĐQT sẽ không chỉ giám sát và hỗ trợ Ban điều hành hiệu quả hơn mà còn định hình và định hướng công ty theo tầm nhìn và mục tiêu chiến lược của mình.

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

Không có

1.6. Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm.

Không có

2. Ban Kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

2.1.1. Danh sách Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu và tỷ lệ biểu quyết
1	Bà Đỗ Thị Hồng	Trưởng Ban Kiểm soát	-
2	Nguyễn Trang Kim Yến	Thành viên Ban kiểm soát	-
3	Mai Thị Diệu	Thành viên Ban kiểm soát	-

2.1.2. Sơ yếu lý lịch Thành viên Ban kiểm soát

2.1.2.1. Bà Đỗ Thị Hồng – Trưởng Ban Kiểm soát

- Ngày sinh : 06/12/1985
- Nơi sinh : Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam

- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 08/2007 đến tháng 07/2010: Công ty kiểm toán phía Nam (AASCS)
 - + Từ tháng 08/2010 đến nay: Kế toán tổng hợp, Phó phòng Kế toán, Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 07/2019 đến tháng 07/2022: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Phố Nam Sài Gòn.
 - + Từ tháng 08/2022 đến nay: Trưởng phòng Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Phố Nam Sài Gòn.
 - + Từ tháng 03/2021 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Trưởng ban Kiểm soát.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có

2.1.2.2. Bà Nguyễn Trang Kim Yến – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh : 29/5/1994
- Nơi sinh : Tây Ninh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 04/2017 đến nay: Nhân viên phòng kế toán Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 02/2023 đến tháng 10/2023: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang.
 - + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên Ban kiểm soát.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có

2.1.2.3. Bà Mai Thị Diệu – Thành viên Ban kiểm soát

- Ngày sinh : 25/04/1991
- Nơi sinh : Thanh Hóa
- Quốc tịch : Việt Nam
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - + Từ tháng 11/2014 đến tháng 04/2019: Kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (SDI).
 - + Từ tháng 05/2019 đến nay: Kế toán tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
 - + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
 - + Từ tháng 11/2022 đến nay: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đại Đồng Tiến.
- Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên Ban Kiểm soát.
- Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đại Đồng Tiến.
- Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
 - + Đại diện công ty: 0 cổ phần
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.
- Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.
- Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

2.2.1. Các cuộc họp của Ban kiểm soát

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Đỗ Thị Hồng	-	-	-	-
2	Nguyễn Trang Kim Yến	-	-	-	-
3	Mai Thị Diệu	-	-	-	-

2.2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm

- Kiểm tra và đánh giá việc tuân thủ pháp luật: Thường xuyên kiểm tra, đánh giá việc tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành của công ty, bao gồm luật doanh nghiệp, luật thuế, luật lao động, và các quy định khác liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty.
- Giám sát việc tuân thủ chính sách và quy trình nội bộ: Đảm bảo rằng tất cả các chính sách và quy trình nội bộ, từ quản lý tài chính đến quản lý nhân sự, được tuân thủ một cách chặt chẽ trong toàn bộ Công ty.
- Phối hợp với kiểm toán viên độc lập: Làm việc cùng với kiểm toán viên độc lập trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm, đảm bảo rằng báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của công ty.
- Báo cáo và tư vấn cho HĐQT: báo cáo định kỳ và cho ý kiến với Hội đồng quản trị về tình hình tuân thủ pháp luật và quản trị rủi ro, đề xuất các biện pháp cải thiện khi cần thiết.
- Theo dõi và cập nhật về thay đổi pháp luật: Theo dõi chặt chẽ và cập nhật kịp thời cho công ty về những thay đổi trong pháp luật, quy định mới để đảm bảo hoạt động kinh doanh luôn tuân thủ.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

3.1. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao	Ghi chú
Thành viên Hội đồng quản trị			
Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch	120.000.000	-
Phan Văn Danh	Thành viên HĐQT	25.972.603	-
Lê Hoàng Ân	Thành viên HĐQT	60.000.000	-
Trần Ngọc Anh Quân	Thành viên HĐQT	34.027.397	Đã miễn nhiệm
Thành viên Ban kiểm soát			
Đỗ Thị Hồng	Trưởng ban	60.000.000	-
Nguyễn Trang Kim Yến	Thành viên	36.000.000	-
Mai Thị Diệu	Thành viên	36.000.000	-
Lương của Ban Tổng Giám đốc			
Phan Văn Danh	Tổng Giám đốc	352.000.000	-
Trần Ngọc Anh Quân	Nguyên Tổng Giám đốc	90.000.000	Đã miễn nhiệm

3.2. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

Không có.

3.3. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị (đồng)	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)
1	Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch HĐQT	Cho Công ty mượn tiền	10.670.602.368	01/07/2022/NQ-HĐQT ngày 25/07/2022
			Thu lại tiền cho Công ty mượn	610.530.222	

Tại ngày 31/12/2023, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Nội dung nghiệp vụ	Số dư đầu kỳ	Số dư cuối kỳ
1	Nguyễn Tuấn Kiệt	Chủ tịch HĐQT	Phải trả khác	51.742.555.904	41.682.483.758

3.4. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Trong năm qua, công ty đã đạt được tiến bộ đáng kể trong việc thực hiện các quy định về quản trị công ty, đặc biệt là trong việc công bố thông tin và tăng cường minh bạch. Sự phối hợp chặt chẽ với đơn vị tư vấn đã giúp Công ty nâng cao chuẩn mực trong việc công bố thông tin, từ đó chuẩn hóa các nội dung tài liệu cần công bố theo quy định pháp luật và tiêu chuẩn ngành.

Công ty cũng đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 đúng quy định, không chỉ tuân thủ các yêu cầu về thời gian và thủ tục mà còn đảm bảo tính công bằng, minh bạch trong quá trình thảo luận và quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty. Đại hội đồng cổ đông là cơ hội để ban lãnh đạo trình bày và giải trình về kết quả kinh doanh, kế hoạch phát triển và nhận phản hồi từ cổ đông, qua đó tạo dựng mối quan hệ tin cậy và mở rộng. Trong khuôn khổ Đại hội đồng cổ đông thường niên này, Công ty cũng tiến hành thông qua Điều lệ Công ty và các quy chế mới (Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát), từ đó củng cố nền móng để cho hoạt động quản trị Công ty được thực hiện hiệu quả và đảm bảo theo quy định hơn.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

Nơi nhận:
- Lưu: VT

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA
CÔNG TY

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



[Handwritten signature]
TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Văn Danh