

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH  
NHÀ**

---

**TÀI LIỆU**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG**  
**NIÊN 2026**

*Tháng 4 – 2026*

## MỤC LỤC

STT	NỘI DUNG
1	Dự thảo Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2026
2	Dự kiến chương trình Đại hội
3	Báo cáo của Hội đồng quản trị
4	Báo cáo của thành viên HĐQT độc lập
5	Báo cáo của Ban tổng giám đốc
6	Báo cáo của Ban kiểm soát
7	<i>Tờ trình số 1:</i> Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán
8	<i>Tờ trình số 2:</i> Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025
9	<i>Tờ trình số 3:</i> Chi thù lao của HĐQT, BKS
10	<i>Tờ trình số 4:</i> chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026
11	<i>Tờ trình số 5:</i> chỉnh sửa và bổ sung một số nội dung Điều lệ công ty
12	<i>Tờ trình số 6:</i> phát hành cổ phiếu trả cổ tức
13	<i>Tờ trình số 7:</i> bầu cử thành viên HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ VI (2026 – 2031)
14	Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2026



Dự thảo

### **QUY CHẾ TỔ CHỨC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua, sửa đổi bởi 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 27 tháng 11 năm 2019 và các tài liệu hướng dẫn;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

### **CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG**

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

- Quy chế tổ chức Đại hội đồng cổ đông được áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh Doanh Nhà.
- Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.

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

#### **Điều 2: Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**

1. Tất cả Cổ đông là đại diện pháp nhân, thể nhân hoặc đại diện cổ đông, một nhóm cổ đông sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 25 tháng 03 năm 2026 được quyền tham gia Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.
2. Đến họp đúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), xuất trình giấy tờ tùy thân CCCD/hộ chiếu, Giấy uỷ quyền (đối với đại diện cổ đông hoặc người được ủy quyền) theo yêu cầu của BTC Đại hội.
3. Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước hội trường Đại hội.
4. Cổ đông đến đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham dự đại hội và biểu quyết ngay tại đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho họ đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã được tiến hành sẽ không bị ảnh hưởng.

5. Để điện thoại ở chế độ im lặng hoặc tắt máy, không nghe/ gọi điện thoại trong phòng Đại hội. Không hút thuốc lá trong phòng Đại hội.
6. Tuân thủ các quy định tại Quy chế này.
7. Trong thời gian diễn ra Đại hội, cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông phải nghiêm túc chấp hành nội quy tại cuộc họp, tuân theo hướng dẫn, điều hành của Chủ tọa; tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự... Việc phát biểu, ghi âm, ghi hình của Cổ đông hoặc Người đại diện theo ủy quyền dự họp tại Đại hội phải được thông báo công khai và phải được sự chấp thuận của Chủ tọa.

### **Điều 3: Khách mời tại Đại hội**

1. Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
2. Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (*trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội tán thành*).

### **Điều 4: Đoàn chủ tọa và Chủ tọa**

1. Đoàn chủ tọa và Chủ tọa do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua; Đoàn chủ tọa gồm Chủ tọa và một số thành viên. Chủ tọa (thay mặt Đoàn chủ tọa ) chủ trì Đại hội đồng cổ đông.
2. Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì Trưởng BKS điều khiển để ĐHĐCĐ bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp.
3. Chủ tọa đại hội là người quyết định về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội đồng cổ đông.
4. Chủ tọa đại hội điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được Đại hội thông qua; Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình họp; Trình bày hoặc chỉ định người trình bày dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết; Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu; thực hiện các vấn đề khác phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật để điều hành Đại hội.
5. Chủ tọa đại hội tiến hành các công việc xét thấy cần thiết để điều khiển Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông tham dự.
6. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại Hội đồng cổ đông có quyền sau đây:
  - a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh họp pháp, hợp lý khác;
  - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp. Trường hợp có đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc trục xuất đại biểu nói trên khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch;
7. Chủ tọa đại hội có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc thay đổi địa điểm họp trong các trường hợp sau:

- a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
- b. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp lệ.

#### **Điều 5: Ban thư ký**

1. Ban tổ chức giới thiệu Ban thư ký, Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua tại Đại hội.
2. Ban thư ký thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Đoàn chủ tọa, bao gồm:
  - a. Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung Đại hội;
  - b. Hỗ trợ Đoàn chủ tọa công bố dự thảo Biên bản và Nghị quyết của Đại hội và thông báo của Đoàn chủ tọa gửi đến các cổ đông khi được yêu cầu;
  - c. Tiếp nhận phiếu hỏi ý kiến của cổ đông;
  - d. Các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

#### **Điều 6: Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự đại hội**

Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội do Ban tổ chức giới thiệu và được Đại hội biểu quyết thông qua. Ban kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội có trách nhiệm kiểm tra tư cách của cổ đông hoặc người được ủy quyền đến dự họp, xác định tính hợp lệ theo quy định của pháp luật và đối chiếu với Danh sách cổ đông có quyền dự họp đã chốt tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội; Phát tài liệu đại hội và Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử; Báo cáo trước Đại hội và chịu trách nhiệm về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội trước khi Đại hội chính thức được tiến hành.

Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ tư cách tham dự Đại hội thì Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền từ chối quyền dự họp của người đó, từ chối phát Phiếu biểu quyết, Phiếu bầu cử, Thẻ biểu quyết và tài liệu của Đại hội.

#### **Điều 7: Ban bầu cử và Ban kiểm phiếu**

1. Ban Bầu cử và kiểm phiếu do Đoàn Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội. Ban Bầu cử và kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào HĐQT, BKS và không phải là người có liên quan của người có tên trong danh sách đề cử và ứng cử vào HĐQT, BKS.
2. Ban Bầu cử và kiểm phiếu có nhiệm vụ:
  - a. Chuẩn bị hòm phiếu, phổ biến Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS, danh sách ứng viên HĐQT và BKS, trình tự bỏ phiếu; hướng dẫn cách ghi Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử;
  - b. Hướng dẫn các cổ đông thực hiện bầu thành viên HĐQT, BKS theo quy định tại Quy chế Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, BKS;
  - c. Giám sát việc biểu quyết của các cổ đông hoặc người đại diện tham dự Đại hội;
  - d. Tổng hợp số cổ phần biểu quyết theo từng nội dung và thông báo kết quả cho Đoàn chủ tọa và Ban thư ký;
  - e. Tiến hành thu phiếu, kiểm phiếu và báo cáo kết quả bầu cử thành viên HĐQT, BKS trước Đại hội. Giao biên bản ghi nhận kết quả biểu quyết cho Thư ký.

- f. Ban kiểm phiếu chịu trách nhiệm trước Đoàn Chủ tọa, Đại hội khi thực hiện nhiệm vụ của mình.
- g. Thông báo cho Đại hội kết quả biểu quyết.
- h. Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả kiểm phiếu.

### **CHƯƠNG III**

#### **TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 8: Điều kiện tiến hành Đại hội đồng cổ đông**

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

#### **Điều 9: Nội dung họp của Đại hội**

Theo chương trình nghị sự đã công bố.

#### **Điều 10: Cách thức tiến hành đại hội**

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

#### **Điều 11: Biểu quyết thông qua các vấn đề tại đại hội**

##### ***1. Hình thức biểu quyết***

- a. Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các nội dung: Thông qua Đoàn chủ tọa; Ban thư ký; Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu và Ban bầu cử; Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc Đại hội; thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và các nội dung khác phát sinh tại Đại hội cần được thống nhất thông qua (*nếu có*);
- b. Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các nội dung: các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội.

##### ***2. Cách thức biểu quyết***

- a. Biểu quyết thông qua tại Đại hội được tiến hành trực tiếp, công khai theo sự điều hành của Chủ tọa đoàn và chỉ sử dụng Phiếu biểu quyết do Ban tổ chức Đại hội phát ra.
- b. Khi biểu quyết bằng hình thức giơ cao Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn Chủ tọa. Trường hợp đại biểu giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ. Trường hợp đại biểu không giơ Thẻ biểu quyết trong cả 3 lần biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết tán thành vấn đề đó. Theo hình thức biểu quyết bằng giơ Thẻ biểu quyết, Thành viên Ban kiểm phiếu đánh dấu mã đại biểu và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông *Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến* và Không hợp lệ.

- c. Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết, đối với từng nội dung, đại biểu chọn một (01) trong ba (03) phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “X” hoặc “✓” vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.
- d. Thông tin trên Phiếu biểu quyết:
- Họ và tên cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền;
  - Số cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu: số cổ phần có quyền biểu quyết;
  - Nội dung biểu quyết (đối với phiếu biểu quyết);
  - Dấu treo của Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà.
- e. Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết:
- *Phiếu biểu quyết hợp lệ*: là phiếu theo mẫu do Ban tổ chức phát ra và có dấu treo của Công ty; Phiếu không bị rách, gạc, tẩy xóa, sửa chữa; Phiếu không được ghi thêm những thông tin khác hay ký hiệu; Phiếu phải có chữ ký của cổ đông trên Phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết hợp lệ khi cổ đông đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô biểu quyết: *tán thành, không tán thành, không có ý kiến*. Việc biểu quyết đối với từng nội dung thông qua trong Phiếu biểu quyết độc lập với nhau và tính hợp lệ của nội dung biểu quyết này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của nội dung biểu quyết khác.
  - *Phiếu biểu quyết không hợp lệ*: là phiếu không theo mẫu do Ban tổ chức Đại hội phát hành và không có dấu của Công ty; Phiếu bị rách, gạc, tẩy xóa, sửa chữa hoặc ghi thêm những thông tin, ký hiệu khác; Phiếu không có chữ ký của cổ đông tham dự; Phiếu không đánh dấu hoặc đánh dấu từ hai (02) ô trở lên cho mỗi nội dung biểu quyết.
- f. Thẻ lệ biểu quyết
- 01 (một) cổ phần sở hữu tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi cổ đông tham dự sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết. Đại biểu có thể được nhận hơn một Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết trong trường hợp cổ đông đó được ủy quyền hợp lệ mà BTC Đại hội không kịp gộp các thẻ hoặc phiếu biểu quyết làm một.

**-Lưu ý:**

+ Cổ đông/ đại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% (tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất) các hợp đồng hoặc giao dịch này chỉ được chấp thuận khi có số cổ đông/ đại diện ủy quyền chiếm từ 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại tán thành (theo Khoản 4, Điều 67 Luật Doanh nghiệp năm 2020)

+ Cổ đông/ đại diện ủy quyền cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị lớn hơn 10% (tổng giá trị tài

sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) giữa Công ty với cổ đông đó (theo Điều b, Khoản 3, 4 Điều 167 Luật Doanh nghiệp năm 2020).

#### **Điều 12: Phát biểu ý kiến tại đại hội**

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

- Giờ cao phiếu biểu quyết, mặt trước hướng về Chủ tọa đoàn.
- Được sự chấp thuận của Chủ tọa đoàn.
- Cổ đông phải tự giới thiệu: mã số cổ đông, số lượng cổ phiếu sở hữu hoặc/và được ủy quyền, tên cá nhân hoặc đại diện tổ chức.
- Nội dung phát biểu phải ngắn gọn, đúng thời gian tham luận (tối đa 3 phút/ lần trình bày) và phải phù hợp với nội dung của chương trình đại hội; không trình bày lại vấn đề đã được đề cập trước đó và các vấn đề không nằm trong nội dung chương trình đại hội thông qua. Chủ tọa có quyền nhắc nhở hoặc đề nghị cổ đông tập trung vào nội dung trọng tâm cần phát biểu để tiết kiệm thời gian và đảm bảo chất lượng thảo luận.

### **CHƯƠNG IV**

#### **KẾT THÚC ĐẠI HỘI**

#### **Điều 13: Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

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

#### **Điều 14: Biên bản, nghị quyết của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông**

1. Tất cả các nội dung tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được Thư ký đại hội ghi vào biên bản họp đại hội. Tất cả nội dung mà đại hội đã biểu quyết thông qua phải ghi vào Nghị quyết của đại hội. Biên bản đại hội hoặc Nghị quyết đại hội được trình bày tại đại hội trước khi bế mạc đại hội.
2. Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội sẽ được lưu giữ và được đăng tải trên website của Công ty: [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn) để cổ đông có thể truy cập thay cho việc gửi thư trực tiếp đến cổ đông.

### **CHƯƠNG V**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 15. Điều khoản thi hành**

1. Chủ tọa Đại hội có trách nhiệm điều hành Đại hội theo quy định tại Quy chế này.
2. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông và những người tham dự Đại hội có trách nhiệm thực hiện các quy định tại Quy chế này.
3. Các vấn đề phát sinh tại Đại hội chưa được quy định tại Quy chế này sẽ được điều chỉnh bởi Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

**Điều 16. Hiệu lực của Quy chế**

Quy chế này gồm 5 Chương, 16 Điều, có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

*TP.Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**

**NGUYỄN MÃNH**

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

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

**DỰ KIẾN CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG****THƯỜNG NIÊN NĂM 2026****CÔNG TY CP ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ****Thời gian: 8 giờ 30', Thứ Ba ngày 28/04/2026**

STT	NỘI DUNG	NGƯỜI THỰC HIỆN
1	Đón tiếp cổ đông và đại biểu	Ban lễ tân
2	- Báo cáo số lượng cổ phần tham dự đại hội. - Tuyên bố lý do - Chương trình nghị sự	Ông Huỳnh Minh Nghĩa
3	Thông qua: Thành phần Chủ tọa đoàn, Thư ký đoàn, Ban kiểm phiếu.	Ông Huỳnh Minh Nghĩa
4	Thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội;	Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT
5	Trình bày báo cáo Hội Đồng Quản Trị	Ông Nguyễn Mạnh – Chủ tịch HĐQT
6	Trình bày báo cáo TV Hội Đồng Quản Trị độc lập	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang
7	Trình bày báo cáo của Tổng giám đốc	Ông Đoàn Hữu Chí –Phó Tổng giám đốc
8	Trình bày báo cáo của Ban kiểm soát	Bà Phan Thị Hồng Liên – Trưởng ban kiểm soát
9	Trình bày báo cáo kiểm toán 2025	Bà Phan Thị Hồng Liên – Trưởng ban kiểm soát
10	Trình bày các tờ trình trình ĐHĐCĐ thường niên 2026 (7 tờ trình)	Ông Trần Hữu Khánh - Ủy viên HĐQT
11	Biểu quyết	Chủ tọa đoàn
12	Bầu thành viên HĐQT & BKS - Thông qua quy chế bầu cử	Trưởng ban bầu cử
13	<b>Nghỉ giải lao</b>	
14	Thảo luận	Cổ đông, Chủ tọa đoàn
15	Công bố kết quả kiểm phiếu	Trưởng ban kiểm phiếu
16	Công bố kết quả bầu cử	Trưởng ban bầu cử
17	HĐQT & BKS nhiệm kỳ mới ra mắt Đại hội	

18	Thông qua dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông 2026	Chủ tọa đoàn - (Ông Trần Hữu Khánh)
19	Bế mạc đại hội	Chủ tọa đoàn

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**

Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2026

## **BÁO CÁO**

### **TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026**

#### **CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

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

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

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

## **I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025**

### **1. Tình hình chung**

Năm qua thị trường bất động sản đã khởi sắc hơn nhờ các biện pháp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, đối với hoạt động đầu tư bất động sản thì vẫn còn bị ảnh hưởng do thủ tục pháp lý vẫn còn nhiều vướng mắc, đã làm kéo dài tiến độ thực hiện các dự án của công ty.

Ngành khách sạn du lịch đang phát triển tốt, hoạt động ở mảng này của công ty ổn định trong các năm vừa qua và có hiệu quả.

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

## 2. Một số hoạt động chính của Hội đồng quản trị trong năm 2025

Năm qua, HĐQT đã tổ chức 17 cuộc họp định kỳ và bất thường, theo đúng các trình tự, thủ tục quy định và đã ban hành 25 Nghị quyết/ Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Trong các cuộc họp, Hội đồng quản trị đã giám sát, quyết định các chiến lược, kế hoạch hoạt động của công ty trong thẩm quyền, một số nội dung chính như sau:

- Giám sát thực hiện kế hoạch đầu tư, kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Ban hành Điều lệ đã bổ sung và chỉnh sửa theo nội dung được ĐHCĐ thông qua.
- Chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính: HĐQT đã ban hành Nghị quyết chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty năm 2025;
- Tăng vốn góp vào công ty con là Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) để đảm bảo nguồn vốn triển khai dự án. Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết về việc góp thêm 675.360.000.000 đồng để nâng tổng vốn góp của công ty vào Sabinco là 868.320.000.000 đồng, chiếm 64,32% vốn điều lệ.

STT	Thành Viên HĐQT/	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Mạnh	17/17	100%
2	Ông Trương Minh Thuận	17/17	100%
3	Ông Trần Hữu Khánh	17/17	100%
4	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	17/17	100%
5	Ông Lê Vĩnh Khiêm	17/17	100%

Chi tiết các Nghị quyết Hội đồng quản trị trong năm 2025:

STT	Số Nghị Quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	03/03/2025	Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự ĐHCĐ thường niên 2025
2	02/NQ-HĐQT	03/03/2025	Chuyển nhượng 29 căn hộ của dự án Terra Royal, P. Võ Thị Sáu, Q.3, Tp.HCM
3	03/NQ-HĐQT	11/03/2025	Thông qua định hướng kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2025

4	04/NQ-HĐQT	14/03/2025	Đăng ký tăng vốn điều lệ công ty
5	05/NQ-HĐQT	01/04/2025	Hoán đổi tài sản thế chấp tại Agribank – Chi nhánh Tân Bình
6	06/QĐ-HĐQT	08/04/2025	Điều chỉnh thời hạn đầu tư Dự án Khu cao ốc liên hợp tại xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
7	07/QĐ-HĐQT	15/05/2025	Ban hành Điều lệ công ty đã được sửa đổi, bổ sung
8	08/QĐ-HĐQT	15/05/2025	Góp thêm vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương
9	09/QĐ-HĐQT	28/05/2025	Chọn đơn vị kiểm toán năm 2025
10	10/QĐ-HĐQT	02/06/2025	Vay vốn của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương
11	11/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Ký các hợp đồng/ giao dịch với Người nội bộ và người có liên quan
12	12/QĐ-HĐQT	12/06/2025	Chuyển nhượng tầng 3 khu thương mại tại cao ốc Terra Royal
13	13/QĐ-HĐQT	16/06/2025	Vay vốn ngân hàng HDBank
14	14/QĐ-HĐQT	16/06/2025	Vay vốn, sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)
15	15/QĐ-HĐQT	18/06/2025	Góp thêm vốn vào Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương
16	16/QĐ-HĐQT	04/07/2025	Bảo lãnh nghĩa vụ nợ cho Công ty CP Dịch vụ du lịch nhà hàng khách sạn Royal
17	17/QĐ-HĐQT	31/07/2025	Rút một phần tài sản thế chấp tại Argibank – Chi nhánh Tân Bình
18	18/QĐ-HĐQT	31/07/2025	Ủy quyền đại diện vốn của Công ty tại Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương
19	19/QĐ-HĐQT	26/09/2025	Vay vốn của Argibank - Chi nhánh Tân Bình
20	20/QĐ-HĐQT	24/10/2025	Đưa vào kinh doanh Block D2 – DA khu cao ốc liên hợp, TT thành phố Nhơn Trạch
21	21/QĐ-HĐQT	24/10/2025	Vay vốn tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – chi nhánh Tp.HCM (LPBank HCM)
22	22/QĐ-HĐQT	20/11/2025	Vay vốn tại Argibank – Chi nhánh Tân Bình
23	23/QĐ-HĐQT	25/12/2025	Ký các hợp đồng/ giao dịch với người nội bộ và người có liên quan
24	24/QĐ-HĐQT	25/12/2025	Bảo đảm vốn vay cho Công ty CP Xây dựng Intresco (Công ty con) vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn
25	25/QĐ-HĐQT	25/12/2025	Rút vốn đầu tư tại Công ty CP Đầu tư du lịch Quốc Hương

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

Trong năm 2025, 02 (hai) thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã đồng hành cùng các thành viên Hội đồng quản trị (“HDQT”), Ban kiểm soát (“BKS”) và Ban điều hành (“BDH”) đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển của công ty. Các thành viên HDQT độc lập thảo luận công khai, thẳng thắn, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng các vấn đề nhằm cùng HDQT nâng cao hiệu quả quản trị và hoạt động của công ty.

### 4. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và BKS (bao gồm thu nhập tại công ty con)

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP (đồng)
1	Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HDQT	240.000.000
2	Trương Minh Thuận	Phó CT HDQT – Tổng giám đốc	1.629.436.000
3	Trần Hữu Khánh	Thành viên HDQT	144.000.000
4	Tổng Cty địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Thành viên HDQT	144.000.000
5	Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HDQT	216.000.000
6	Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban kiểm soát	144.000.000
7	Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000
8	Lê Quang Sơn	Thành viên Ban kiểm soát	60.000.000

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

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

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

Định kỳ hai tuần làm việc, Ban Tổng giám đốc công ty họp giao ban với sự tham dự của lãnh đạo các phòng ban trong công ty. Tại các cuộc họp, ban Tổng giám đốc xem xét và đánh giá tình hình tiến độ đầu tư dự án, mức độ đạt được kế hoạch kinh doanh và các hoạt động khác của công ty. Các thành viên Hội đồng quản trị không tham gia điều hành được cung cấp thông tin và các báo cáo về tình hình hoạt động của công ty đầy đủ và kịp thời tại các cuộc họp của HDQT hoặc theo yêu cầu.

Trong năm, HDQT đã giám sát, chỉ đạo hoạt động của Ban Tổng giám đốc trong việc

thực hiện các Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT dựa trên các hoạt động sau:

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

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025:

- Doanh thu và thu nhập khác: 774.547 triệu đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 63.659 triệu đồng

Với kết quả hoạt động trong năm 2025, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua. Hội đồng quản trị đánh giá cao sự nỗ lực của Ban tổng giám đốc trong việc triển khai kinh doanh các sản phẩm hiện có và thực hiện các pháp lý dự án để chuẩn bị cho các năm tiếp theo, đồng thời điều hành kinh doanh ổn định những ngành nghề có hiệu quả. Ban điều hành đã thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao cẩn trọng, hiệu quả, trung thực và công khai theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ công ty, Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT.

## **II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2026**

Thị trường bất động sản năm 2026 được dự báo sẽ tăng trưởng hơn năm trước và thực chất hơn, tuy nhiên tình trạng pháp lý để thực hiện dự án vẫn còn nhiều vướng mắc. Ngành khách sạn du lịch được nhận định phát triển ổn định trong thời gian tới. Trước những thông tin dự báo về thị trường cùng với nguồn lực sẵn có của công ty, Hội đồng quản trị định hướng và thực hiện các nhiệm vụ trong năm 2026 như sau:

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

Chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh:

- Tổng doanh thu: 809 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế: 64 tỷ đồng

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

Với mục tiêu hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 và chuẩn bị cho các năm sau, đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và vị thế của công ty trong tương lai. Hội đồng quản trị công ty chỉ đạo và phối hợp cùng Ban điều hành công ty tiếp tục:

- Thúc đẩy nhanh việc hoàn thiện các pháp lý liên quan để đầu tư các dự án dở dang nhằm đưa vào kinh doanh, cụ thể: căn hộ block D2, cao ốc văn phòng block H và block E1 & E2 của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai), dự án nhà ở xã hội thuộc dự án Dự án KDC Star Village (Nhà Bè), khu phức hợp Trương Bình Hiệp (Bình Dương),...
- Chuẩn bị và cân đối nguồn lực để đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty với cán cân tài chính an toàn.
- Tăng cường công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa các rủi ro tài chính, kinh doanh.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị công ty, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, liên kết hợp tác với các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp trong công tác quản trị rủi ro, dịch vụ marketing, bán hàng và quản lý bất động sản đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững của công ty.
- Đối với quan hệ cổ đông, công bố thông tin kịp thời, đầy đủ và chính xác. Sẵn sàng giải đáp thông tin cho các cổ đông khi có yêu cầu.

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

Trân trọng.

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



**NGUYỄN MÃNH**



# INTRESCO

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

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

TP.HCM, ngày 14 tháng 01 năm 2026

### BÁO CÁO CỦA

### THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**



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

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

#### 1. Việc tổ chức các cuộc họp HĐQT

- Trong năm qua, Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 17 phiên họp, các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất được triệu tập và thực hiện theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, kế hoạch tài chính, văn hóa doanh nghiệp, ... đều được kịp thời thảo luận và trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

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

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

cổ đông.


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

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

- Nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2025 đã tập trung thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty.
- Tất cả các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm, hiểu rõ vai trò và nhiệm vụ được phân công và cẩn trọng trong việc thực hiện việc bảo vệ lợi ích công ty.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia cùng Ban Tổng giám đốc triển khai các hoạt động xây dựng và duy trì văn hóa doanh nghiệp.
- HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc hiện các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

Trân trọng.

**NGƯỜI BÁO CÁO**



**NGUYỄN THỊ XUÂN TRANG**

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

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

TP.HCM, ngày 15 tháng 01 năm 2026

## BÁO CÁO

### CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

Họ và tên: Trần Hữu Khánh.

Thành viên HĐQT độc lập Công ty CP đầu tư kinh doanh nhà nhiệm kỳ (2021-2026) được ĐHCĐ bầu ngày 28/04/2021.

Nội dung: Báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông Công ty việc thực hiện trách nhiệm thành viên HĐQT độc lập của Công ty trong năm 2025.

#### 1. Việc tham gia các cuộc họp HĐQT

- Trong năm qua, Hội đồng quản trị công ty đã tổ chức 17 phiên họp, các cuộc họp HĐQT định kỳ và đột xuất được triệu tập và thực hiện theo đúng các quy định về tổ chức cuộc họp. Nội dung các cuộc họp đã được các thành viên HĐQT thảo luận, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho công ty.
- Cũng trong năm 2025, HĐQT Công ty đã ban hành 25 Nghị quyết về các vấn đề liên quan đến thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty.
- Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, kế hoạch tài chính, văn hóa doanh nghiệp, ... đều được kịp thời thảo luận và trao đổi thường xuyên giữa HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

#### 2. Việc giám sát Ban Tổng giám đốc:

- HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ theo Quy chế hoạt động của Công ty, đồng thời cũng đảm bảo linh hoạt theo thực tế của thị trường trong từng thời điểm.
- HĐQT thường xuyên theo dõi và định hướng quy trình điều hành của Tổng giám đốc và Ban Tổng giám đốc, đảm bảo các quy định về phân quyền và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.
- Các thành viên HĐQT được báo cáo đầy đủ về các nội dung cuộc họp giao ban của Ban Tổng giám đốc với các cán bộ quản lý. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như các vấn đề phát sinh để HĐQT kịp thời tổ chức cuộc họp để thảo luận và đưa ra các quyết định, chính sách kịp thời, đúng đắn nhằm duy trì ổn định hoạt động kinh doanh và bảo đảm tối đa lợi ích của công ty và cổ đông.

- HĐQT quan tâm đến các giải pháp quản lý rủi ro nhằm hỗ trợ Ban Tổng giám đốc nhận diện sớm các vấn đề có thể phát sinh để có giải pháp duy trì tính bền vững và ổn định của hoạt động.

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

- Nhiệm vụ của HĐQT trong năm 2025 đã tập trung thực hiện đúng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ, tuân thủ Điều lệ công ty và Quy chế quản trị công ty.
- Tất cả các thành viên HĐQT có tinh thần trách nhiệm, hiểu rõ vai trò và nhiệm vụ được phân công và cần trọng trong việc thực hiện việc bảo vệ lợi ích công ty.
- Các thành viên HĐQT đã tham gia cùng Ban Tổng giám đốc triển khai các hoạt động xây dựng và duy trì văn hóa doanh nghiệp.
- HĐQT đã chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các chỉ tiêu về sản xuất kinh doanh trong năm 2025.

### 4. Nhận xét chung

Năm 2025, mặc dù cũng còn không ít khó khăn thách thức nhưng với sự quyết tâm HĐQT và Ban Tổng giám đốc Công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thường niên công ty thông qua. Thu được những kết quả khả quan, tạo tiền đề để Công ty phát triển thuận lợi trong những năm tiếp theo.

Trân trọng.

NGƯỜI VIẾT BÁO CÁO



TRẦN HỮU KHÁNH



Tp.HCM, ngày 01 tháng 04 năm 2026

**BÁO CÁO  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT - KINH DOANH NĂM 2025  
VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2026****1. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2025*****Kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh***

Việc triển khai đầu tư các dự án bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do vướng các thủ tục pháp lý chồng chéo dẫn đến kéo dài thời gian thực hiện dự án bị kéo dài. Tuy nhiên, thị trường bất động sản sau thời gian dài trầm lắng đã ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực.

Năm vừa qua Ban điều hành công ty dưới sự định hướng và giám sát của Hội đồng quản trị đã tập trung vào việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án. Bên cạnh đó, công ty cũng chú trọng trong việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn đang hoạt động hiệu quả. Kết quả Công ty đã hoàn thành vượt kế hoạch.

Kết quả thực hiện năm 2025 như sau:

STT	CHỈ TIÊU ĐT KINH DOANH	THỰC HIỆN 2024 <i>(triệu đồng)</i>	KẾ HOẠCH 2025 <i>(triệu đồng)</i>	THỰC HIỆN 2025 <i>(triệu đồng)</i>	% ĐẠT KẾ HOẠCH	% SO VỚI 2024
<b>1</b>	<b><i>Doanh thu</i></b>	<b><i>606.879</i></b>	<b><i>640.770</i></b>	<b><i>774.547</i></b>	<b><i>120,88%</i></b>	<b><i>127,63%</i></b>
1.1	Kinh doanh bất động sản	43.517	28.000	70.766	252,74%	162,62%
1.2	Xây lắp	86.130	200.000	150.629	75,31%	174,88%
1.3	Dịch vụ cho thuê BDS, tài chính và khác	123.239	77.770	146.901	188,89%	119,20%
1.4	Dịch vụ khách sạn	353.993	335.000	406.251	121,27%	114,76%
<b>2</b>	<b><i>Lợi nhuận sau thuế (hợp nhất)</i></b>	<b><i>32.555</i></b>	<b><i>36.100</i></b>	<b><i>63.659</i></b>	<b><i>176,34%</i></b>	<b><i>195,54%</i></b>

- Doanh thu bất động sản được ghi nhận chủ yếu từ các căn hộ còn lại Block D1 dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Ngành dịch vụ khách sạn đang tăng trưởng ổn định trong giai đoạn này. Khách sạn La Vela Saigon được quản lý và điều hành ngày càng chuyên nghiệp, ổn định và có hiệu quả, doanh thu năm nay cao hơn năm trước và chiếm tỉ trọng 52,45% tổng doanh thu của công ty.

- Hoạt động xây lắp của Công ty vẫn duy trì ổn định qua các năm và phát triển tốt hơn. Doanh thu năm nay tuy không đạt kế hoạch đề ra nhưng tăng 74,88% so với năm trước và chiếm 19,45% tổng doanh thu.
- Hoạt động cho thuê bất động sản vẫn ổn định qua các năm và riêng lĩnh vực này chiếm tỉ trọng 18,97% trong hoạt động của công ty.

### ***Về đầu tư và pháp lý dự án***

Việc giải quyết các thủ tục pháp lý đầu tư và kinh doanh dự án bất động sản của cơ quan Nhà nước đang được tháo gỡ, tuy nhiên vẫn còn chông chéo, chậm trễ để có thể triển khai dự án. Trong năm qua, Công ty tiếp tục tập trung thực hiện pháp lý và xây dựng các dự án:

- Dự án The Stars Village, Long Thới - Nhơn Đức thuộc huyện Nhà Bè (*nay là xã Hiệp Phước*): Giai đoạn 2 (GD2) với diện tích khoảng 10,4 ha, Công ty đã đền bù hơn 9,8 ha còn lại khoảng hơn 6.000m<sup>2</sup>. Khi đền bù xong phần diện tích đất còn lại, Công ty mới làm thủ tục xin giao đất (GD2) và triển khai dự án.
- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch: đang hoàn thiện Block D2. Đã hoàn thành hồ sơ pháp lý block H và block E1 - E2. Đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý block F và I.
- Dự án Khu dân cư Sabinco – Phường Chánh Hiệp: đã có quyết định thu hồi và giao đất (đợt 2) và chuẩn bị các thủ tục để xin được cấp phép thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục công trình của dự án.
- Đồng thời tiếp tục xem xét, bổ sung và thực hiện hồ sơ pháp lý các dự án đang dở khác.

### ***Đầu tư tài chính***

Các Công ty con và liên kết đều hoạt động trong lĩnh vực liên quan đến bất động sản và xây dựng. Tính đến 31/12/2025 Intresco đang đầu tư vốn vào 03 công ty con trị giá 1.052 tỷ đồng, Trong đó:

- Intresco góp 150 tỉ đồng vào Công ty CP Dịch vụ du lịch – thương mại - khách sạn - nhà hàng Royal (chiếm 75% vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực quản lý khách sạn, du lịch và dịch vụ nhằm quản lý và khai thác khu thương mại, dịch vụ và hoạt động của khách sạn La Vela Saigon tại dự án Terra Royal.
- Năm 2025, Công ty góp thêm 675,36 tỷ đồng vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco) để đủ nguồn vốn đầu tư dự án Khu dân cư Tương Bình Hiệp (Phường Chánh Hiệp – Bình Dương), nâng tổng số vốn góp là 868,32 tỷ đồng, nắm giữ 64,32% quyền sở hữu và biểu quyết.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco: Hoạt động chính là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan. Intresco đã góp 34 tỷ đồng và nắm giữ 85% quyền sở hữu và biểu quyết.

Ngoài ra Công ty còn góp vốn vào một công ty liên kết: 21 tỷ đồng (công ty sở hữu 36,36% vốn điều lệ của công ty liên kết) và góp vốn vào 3 đơn vị khác với tổng vốn đầu tư là 42,56 tỷ đồng.

## 2. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT – KINH DOANH NĂM 2026

### *Mục tiêu*

- Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai đầu tư các dự án đang dở như Block D2, E1, E2, H, I, F của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai), khu dân cư Sabinco - Tương Bình Hiệp – Bình Dương, khu chung cư dự án Long thới – Nhơn Đức, 6A, ...
- Kinh doanh và bàn giao các căn hộ của Block D2 Terra Flora (Nhơn Trạch – Đồng Nai).
- Duy trì sự ổn định và phát triển của hoạt động kinh doanh lĩnh vực khách sạn, dịch vụ tại khách sạn La Vela Saigon.

### *Kế hoạch doanh thu – lợi nhuận*

STT	HẠNG MỤC	Kế hoạch 2026 (triệu đồng)
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>809.000</b>
1	Kinh doanh nhà	180.000
2	Xây lắp	165.000
3	Dịch vụ cho thuê bất động sản và khác	64.000
4	Dịch vụ khách sạn	400.000
<b>II</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>64.000</b>

Trong năm 2026, doanh thu chính của công ty sẽ được ghi nhận từ hoạt động dịch vụ khách sạn, cho thuê mặt bằng, hoạt động xây lắp và kinh doanh căn hộ block D2 của dự án Terra Flora (Nhơn Trạch).

### *Phương hướng thực hiện*

#### *Đầu tư dự án*

- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch: tiếp tục hoàn thiện Block D2 để kinh doanh và giao nhà cho khách hàng; tiếp tục xây dựng block H (văn phòng cho thuê) và block E1, E2; hoàn thiện thủ tục pháp lý block F và I.
- Dự án KDC Star Village (xã Hiệp Phước – Tp.HCM): tiếp tục đền bù khoảng 6.000 m<sup>2</sup> phần diện đất còn lại của giai đoạn 2. Công ty đang làm thủ tục xin điều chỉnh quy hoạch 4 block chung cư nhà ở xã hội và xin phép xây dựng, đồng thời xin điều chỉnh quy hoạch 02 block chung cư nhà ở thương mại.
- Dự án Khu dân cư Sabinco - Tương Bình Hiệp (Bình Dương): tiếp tục hoàn chỉnh các pháp lý liên quan để triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng dự án và các hạng mục công trình khác.
- Các dự án khác: thực hiện các thủ tục pháp lý.

#### *Đầu tư tài chính*

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

*Công tác kinh doanh – Tiếp thị*

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

*Công tác tài chính*

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

*Công tác quản trị và quan hệ cổ đông*

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

Năm 2026, Ban điều hành Công ty sẽ nỗ lực quản lý và điều hành công ty hoạt động ổn định, có hiệu quả; tập trung khai thác những dự án sẵn có, củng cố và phát triển lĩnh vực hoạt động mới để hoàn thành các mục tiêu ĐHCĐ đề ra. Công ty mong rằng sẽ tiếp tục nhận được sự đồng thuận của Quý cổ đông, các nhà đầu tư cùng tập thể CBCNV Công ty.

Trân trọng.

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**ĐẦU TƯ – KINH DOANH**  
**NHÀ**  
**QUẬN 1 - TP. HCM**



**TRƯƠNG MINH THUẬN**

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn



## **BÁO CÁO KIỂM TRA, GIÁM SÁT NĂM 2025 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT**

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

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

Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà trân trọng báo cáo Đại Hội Đồng Cổ Đông kết quả kiểm tra, giám sát hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban Kiểm Soát như sau:

### **I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT**

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

Hoạt động của Ban Kiểm Soát được thực hiện dựa trên các quy định tại Luật Doanh Nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS và Kế hoạch hoạt động của BKS năm 2025. Cụ thể:

- Giám sát việc tuân thủ Điều lệ, các Quy chế, Quy định của Công ty; việc chấp hành chế độ chính sách, pháp luật, quy định của Nhà nước trong sản xuất, kinh doanh.
- Giám sát việc triển khai thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCD, của Hội Đồng Quản Trị (**HDQT**) và Quyết định của Ban Tổng Giám Đốc.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Thẩm tra các báo cáo tài chính của công ty.

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

Hội Đồng Quản Trị Công ty gồm 5 thành viên, trong đó có 2 thành viên độc lập.

Hai thành viên độc lập đã kết hợp thực hiện tốt nhiệm vụ và quyền hạn theo thẩm quyền; Đóng góp tích cực vào chiến lược phát triển Công ty; Hoàn thành các báo cáo định kỳ theo quy định.

Năm qua, các thành viên HDQT hoạt động tích cực, tham gia vào việc hoạch định chiến lược thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông; kiểm soát và giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo sát tình hình thực tế. HDQT đã kịp thời ban hành các Nghị quyết theo thẩm quyền làm cơ sở thực hiện sản xuất kinh doanh (**SXKD**). Cụ thể:

- Triển khai thực hiện Kế hoạch SXKD theo Nghị quyết đã được ĐHĐCD năm 2025 thông qua.
- Thông qua chủ trương, đề xuất các giải pháp phát triển SXKD. Ban hành nhanh chóng các Nghị quyết, quyết định nhằm đáp ứng kịp thời yêu cầu sản SXKD của Công ty.
- Hội Đồng Quản Trị đã tổ chức họp đầy đủ theo Điều lệ quy định, tổ chức 17 phiên họp. Thông qua các cuộc họp, HDQT đã ban hành 25 Nghị quyết, Quyết định thực hiện các quyền và trách nhiệm theo quy định tại điều lệ Công ty. Các Nghị quyết đã được triển khai thực hiện.

## **2. Giám sát điều hành hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc**

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

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

Trong sản xuất kinh doanh, Ban Tổng Giám Đốc đã đề xuất nhiều phương án/kịch bản để không ngừng phát triển SXKD, giải quyết kịp thời các tình huống trong SXKD.

Trong bối cảnh kết quả SXKD của các doanh nghiệp kinh doanh tương đồng chưa có hiệu quả, Công ty luôn duy trì kinh doanh có hiệu quả, mặc dù hiệu quả chưa cao. Năm 2025, công ty hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHĐCĐ giao. Doanh thu vượt 16,35%; lợi nhuận vượt 76,34% so với kế hoạch.

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

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

## **4. Thẩm tra báo cáo Tài chính năm 2025**

Ban Kiểm Soát thực hiện việc thẩm tra Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty, thống nhất xác nhận kết quả:

- Báo cáo tài chính trước khi Ban Điều Hành trình HĐQT, ĐHĐCĐ và công bố ra bên ngoài theo quy định của pháp luật; BKS đã có ý kiến về tính trung thực đầy đủ, đúng hạn và tính phù hợp của Báo cáo tài chính và chế độ kế toán, chuẩn mực kế toán và các quy định hiện hành. Kết quả cho thấy:

+ Các báo cáo tài chính của Công ty được lập và công bố phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

+ Trong năm 2025, hoạt động của Công ty đã được Ban Điều Hành thực hiện theo phê chuẩn tại các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT ban hành theo thẩm quyền.

+ Năm 2025, Công ty chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - Vietvalues thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính. Việc thực hiện kiểm toán của Vietvalues phù hợp với phạm vi công việc đã ký với Ban Điều Hành, đảm bảo thời gian và tính độc lập của Kiểm toán độc lập.

### **➤ Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:**

- Năm 2025, thị trường bất động sản đã khởi sắc sau thời gian dài trầm lắng. Tuy nhiên, việc triển khai đầu tư các dự án bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn do thủ tục pháp lý chồng chéo, văn bản hướng dẫn chưa đầy đủ. Việc tổ chức thực hiện chính quyền 2 cấp vào thời điểm 01/07/2025 cũng làm chậm các thủ tục pháp lý triển khai dự án của Công ty. Năm 2025, công ty không có sản phẩm mới đủ điều kiện đưa ra kinh doanh.

- Kinh doanh bất động sản và xây dựng là những hoạt động chính của Công ty nhưng những năm gần đây hoạt động này giảm sút do các dự án đang trong giai đoạn đầu tư chưa có doanh thu. Năm 2025, tỷ trọng trong doanh thu kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng 9,14%;

Xây lắp 19,45%. Năm 2025, doanh thu hoạt động xây lắp không đạt kế hoạch đề ra, nhưng vẫn duy trì được sự phát triển qua các năm và tăng 174,88% so với năm trước.

- Những năm gần đây, Công ty đã chú trọng việc quản lý và điều hành mảng kinh doanh nhà hàng khách sạn. Đến nay, hoạt động này gần như là nguồn thu chính của công ty; Doanh thu tăng trưởng ổn định, hoạt động có hiệu quả và mang lại dòng tiền ổn định qua các năm. Năm 2025, doanh thu kinh doanh nhà hàng khách sạn chiếm tỉ trọng lớn (52,45%) trong cơ cấu doanh thu thuần của công ty.

- Hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết bước đầu có hiệu quả, và giảm lỗ. Mảng nhà hàng khách sạn và dịch vụ du lịch cũng được công ty quan tâm đầu tư.

❖ **Kết quả SXKD:**

**ĐVT: đồng**

ST T	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	So sánh năm 2025 với 2024	
				Giá trị	Tỷ lệ (%) tăng (giảm)
1.	<b>Doanh thu và các khoản thu nhập</b>	<b>774.547.541.044</b>	<b>606.942.416.119</b>	<b>167.605.124.925</b>	<b>27,61%</b>
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	62.764.180	(62.764.180)	(100,00%)
3.	Tổng Doanh thu thuần	774.547.541.044	606.879.651.939	167.667.889.105	27,63%
4.	Giá vốn hàng bán	483.448.960.316	380.499.614.852	102.949.345.464	27,06%
7.	Chi phí tài chính	80.002.572.166	77.035.573.985	2.966.998.181	3,85%
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	78.765.876.966	76.936.267.364	1.829.609.602	2,38%
8.	Phần lãi/lỗ trong Cty liên doanh, liên kết	(2.133.939.722)	(708.963.460)	(1.424.976.262)	200,99%
9.	Chi phí bán hàng	22.558.668.411	8.940.598.914	13.618.069.497	152,32%
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	90.176.247.635	59.826.884.261	30.349.363.374	50,73%
13.	Chi phí khác	3.076.949.862	11.212.880.795	(8.135.930.933)	(72,56%)
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	93.150.202.932	68.655.135.672	24.495.067.260	35,68%
16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.867.272.277	31.668.352.794	1.198.919.483	3,79%
17.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(3.376.417.198)	4.431.941.269	(7.808.358.467)	(176,18%)
<b>18.</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>63.659.347.853</b>	<b>32.554.841.609</b>	<b>31.104.506.244</b>	<b>95,54%</b>
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Cty mẹ	49.983.592.997	32.915.996.471	17.067.596.526	51,85%
20.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	13.675.754.856	(361.154.862)	14.036.909.718	(3.886,67%)
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	511	261	250	95,79%
22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	511	261	250	95,79%

So với năm 2024, doanh thu và các khoản thu nhập tăng 27,63 %; Chi phí bán hàng tăng 152,32 %; Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 50,73% mặc dù Công ty cũng đã tiết kiệm chi phí. Nhưng tốc độ tăng các khoản chi phí vẫn cao hơn tốc độ tăng doanh thu. Công ty cần áp dụng công nghệ, cải tiến quy trình sản xuất kinh doanh; nâng cao năng suất lao động; giải phóng hàng tồn kho và tối ưu hóa dòng tiền để tiết kiệm chi phí.

❖ *Tóm tắt bảng cân đối kế toán*

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm	So sánh năm 2025 với 2024	
			Giá trị	Tỷ lệ (%) tăng (giảm)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>4.199.184.404.290</b>	<b>3.988.436.338.167</b>	<b>210.748.066.123</b>	<b>5,28%</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.394.797.698.280</b>	<b>2.165.117.203.528</b>	<b>229.680.494.752</b>	<b>10,61%</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	41.700.293.654	40.546.457.375	1.153.836.279	2,85%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	303.480.400.000	6.400.000.000	297.080.400.000	4641,88 %
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	355.291.734.635	373.859.821.530	(18.568.086.895)	-4,97%
IV. Hàng tồn kho	1.683.476.573.334	1.732.364.838.515	(48.888.265.181)	-2,82%
V. Tài sản ngắn hạn khác	10.848.696.657	11.946.086.108	(1.097.389.451)	-9,19%
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.804.386.706.010</b>	<b>1.823.319.134.639</b>	<b>(18.932.428.629)</b>	<b>-1,04%</b>
I. Các khoản phải thu dài hạn	11.893.000.000	19.908.157.000	(8.015.157.000)	-40,26%
II. Tài sản cố định	1.096.540.462.693	1.108.013.486.271	(11.473.023.578)	-1,04%
III. Bất động sản đầu tư	568.989.290.849	587.123.005.954	(18.133.715.105)	-3,09%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	-	2.161.441.909	(2.161.441.909)	-100,00%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	69.698.924.011	61.232.863.733	8.466.060.278	13,83%
VI. Tài sản dài hạn khác	57.265.028.457	44.880.179.772	12.384.848.685	27,60%
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>4.199.184.404.290</b>	<b>3.988.436.338.167</b>	<b>210.748.066.123</b>	<b>5,28%</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.456.877.888.231</b>	<b>1.665.747.882.458</b>	<b>(208.869.994.227)</b>	<b>-12,54%</b>
I. Nợ ngắn hạn	1.229.081.747.096	1.306.313.638.541	(77.231.891.445)	-5,91%
II. Nợ dài hạn	227.796.141.135	359.434.243.917	(131.638.102.782)	-36,62%
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>2.742.306.516.059</b>	<b>2.322.688.455.709</b>	<b>419.618.060.350</b>	<b>18,07%</b>
I. Vốn chủ sở hữu	963.754.090.000	963.754.090.000	-	0,00%
1. Vốn cổ phần đã góp	963.754.090.000	963.754.090.000	-	0,00%
2. Thặng dư vốn cổ phần	748.683.126.824	748.683.126.824	-	0,00%
3. Vốn khác của chủ sở hữu	3.827.530.297	3.827.530.297	-	0,00%
4. Cổ phiếu quỹ	(9.825.117.611)	(9.825.117.611)	-	0,00%
5. Quỹ đầu tư phát triển	109.210.717.131	103.385.054.165	5.825.662.966	5,63%
6. Lợi nhuận sau thuế chưa PP	398.971.248.411	363.440.919.206	35.530.329.205	9,78%
7. Lợi ích CĐ không kiểm soát	527.684.921.007	149.422.852.828	378.262.068.179	253,15%

Bảng cân đối trên cho thấy cơ cấu tài sản của Công ty theo chiều hướng năm sau tốt hơn so với năm trước. Tổng tài sản; Tiền và các khoản tương đương tiền; Các quỹ tăng so với năm 2024. Các khoản phải thu, hàng tồn kho và các khoản phải trả giảm so với năm 2024.

❖ **Các chỉ số tài chính:**

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	Tăng/giảm
1	Hệ số tài trợ	0.65	0.58	0.07
2	Hệ số khả năng thanh toán tổng quát	2.88	2.39	0.49
3	Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	1.95	1.66	0.29
4	Hệ số khả năng thanh toán nhanh	0.03	0.03	0.0
5	Tỷ suất đầu tư tổng quát	42.97%	45.72%	-2.75%
6	Tỷ lệ nợ phải trả/toàn bộ tài sản	34.69%	41.76%	-7.07%
7	Tỷ suất đầu tư tài sản cố định	26.11%	27.78%	-1.67%
8	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	2.32%	1.40%	0.92%
9	Suất sinh lời của tổng tài sản (ROA)	1.52%	0.82%	0.70%
10	Suất sinh lời của vốn chủ sở hữu (ROE)	2.32%	1.40%	0.92%
11	Suất sinh lời của doanh thu (ROS)	8.63%	5.68%	2.95%

Các chỉ số tài chính cho thấy, tình hình tài chính của Công ty được cải thiện rõ rệt, các hệ số thanh toán năm sau tốt hơn năm trước. Hệ số khả năng thanh toán tổng quát ở mức rất an toàn; Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn ở mức an toàn. Các chỉ số hiệu quả năm 2025 đều cao hơn năm 2024.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026 CỦA BAN KIỂM SOÁT

Năm 2026, Ban Kiểm Soát sẽ tiếp tục thực hiện kiểm tra, giám sát hoạt động của Công ty, tập trung vào các nội dung sau:

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

Trân trọng cảm ơn!

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

  
Phan Thị Hồng Liên

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 01/TT-ĐTKDN-HDQT

TP. HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026

## TỜ TRÌNH PROPOSAL

*V/v: Thông qua báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025**Re: Approval of audited consolidated 2025 Financial Statements**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà**Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders*

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà/ Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Jsc,
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán/ Pursuant to the audited consolidated 2025 financial statements.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2025, Hội Đồng Quản Trị Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt – VIETVALUES làm đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025.

*Implement to the Resolution of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (AGM), the Board of Directors of the Company has selected Chuan Viet Auditing and Consulting Company Limited - VIETVALUES as the audit company of the 2025 Financial Statements.*

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán. Báo cáo đã được công bố theo quy định của pháp luật và đăng tải toàn bộ lên website của công ty tại địa chỉ [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

*The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of the audited consolidated 2025 Financial Statements. They have been disclosed according to stipulation of the law and published on Company's website.*

Trân trọng.

Best Regards.

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

NGUYỄN MÃNH

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 02/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP.HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL***V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2025**Re: Distribution plan of 2025's profit***Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà****Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders**

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà/ Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán/ Pursuant to the audited consolidated 2025 financial statements.

Năm 2025 lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ đạt: 49.983.592.997 đồng. Hội đồng Quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông chủ trương phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

The profit after tax of 2025 is: 49.983.592.997 VND. The Board of Directors respectfully submits to the AGM for distribution plan of 2025's profit as below:

- **Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho CBCNV (2% lợi nhuận sau thuế)/ Welfare and Reward Fund for employees (2% profit after tax)** **999.671.860 VND**
- **Chia cổ tức bằng tiền mặt tỉ lệ 4% / Cash dividend of 4% per share** **38.374.019.600 VND**
- **Lợi nhuận để lại/ Remaining undistributed profit** **10.609.901.537 VND**

Phần còn lại của lợi nhuận sau thuế đến thời điểm 31/12/2025 sau khi trích lập các quỹ sẽ được để lại để dùng cho hoạt động đầu tư kinh doanh của Công ty.

The remaining undistributed profit up to December 31, 2025 after setting aside funds will be retained for the Company's business investment activities.

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

The Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of distribution plan of 2025's profit.

Trân trọng/ Best Regards.

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



**INTRESCO**

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, TP. HCM. ĐT: 2838.230.256 - Fax: 2838.293.764 www.intresco.com.vn

Số: 03/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP. HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026

## TỜ TRÌNH/ PROPOSAL

V/v: Thông qua thù lao các thành viên HĐQT và BKS năm 2025 và kế hoạch chi trả năm 2026

Re: Approval of remuneration for the BOD & SB members in 2025 and payment plan for 2026

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

Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders

- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà/ Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán/ Pursuant to the audited consolidated 2026 financial statements.
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 29/04/2025./ Pursuant to the Resolution of 2025 AGM date April 29, 2025.

Hội Đồng Quản Trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc chi thù lao các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch chi thù lao năm 2026 như sau:

The Board of Directors respectfully submits to the AGM for consideration and approval of the remuneration of members of the Board of Directors and the Board of Supervisors in 2025 and the remuneration payment plan for 2026 as follows:

1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2025/ The remuneration of the BOD and the SB in 2025:
  - Thù lao HĐQT & BKS/ The remuneration of the BOD and the SB: 105.000.000 VND /1 tháng (month).
2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2026/ Remuneration payment plan of BOD and SB in 2026:
  - Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 105.000.000 đồng /1 tháng / Proposing remuneration for the Board of Directors and Board of Supervisors is 105.000.000 VND per month.
3. Giao cho Hội đồng quản trị phân phối thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS/ The BOD is assigned to distribute the remuneration to BOD members and SB members.

Trân trọng/ Best Regards

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ/ ON BEHAFE OF BOD

CHỦ TỊCH/ CHAIRMAN



NGUYỄN MÃNH

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

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



Số: 0386/TT-DTKDN-HDQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2026

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL***V/v: Chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026**Re: Selecting an auditing company to audit financial statements in 2026***Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà*****Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders***

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

Để phục vụ cho việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà, Ban kiểm soát công ty đã tìm hiểu và lựa chọn các đơn vị kiểm toán sau:

*In order to audit financial statements in 2026 of company, The Supervisory Board has researched and selected the following audit companies:*

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

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị Công ty quyết định chọn lựa công ty kiểm toán trong danh sách trên để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 phù hợp với điều kiện thực tế của công ty.

*Respectfully submit to the AGM to authorize the Company's BOD to decide on selecting an auditing company from the above list to audit the 2026 financial statements in accordance with the actual conditions of the Company.*

Trân trọng/ Best Regards

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

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

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

**Số: 05 /ĐTKDN-HĐQT****Tp.HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026****TỜ TRÌNH*****V/v: Chính sửa và bổ sung nội dung Điều lệ Tổ chức và Hoạt động công ty*****Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp 2020;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính
- Căn cứ Nghị định 155/2020/ NĐ-CP

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

<b>NỘI DUNG HIỆN HÀNH</b>	<b>NỘI DUNG SỬA ĐỔI</b>	<b>Căn cứ pháp lý</b>
<b>Điều 12. Quyền của cổ đông</b>	<b>Điều 12. Quyền của cổ đông</b> <i>Bổ sung nội dung:</i> 4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau: a) Các cổ đông phổ thông hợp thành nhóm để đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc hợp	Khoản 3 Điều 115 Luật DN 2020



	<p>nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;</p> <p>b) Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng cử viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng cử viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng cử viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng cử viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.</p>	
<p><b>Điều 14. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p>	<p><b>Điều 14. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p><i>Bổ sung nội dung:</i></p> <p>3. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>e. Trong trường hợp khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ.</p>	
<p><b>Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số phần có quyền biểu quyết</p>	<p><b>Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50 % tổng số phần có quyền biểu quyết</p>	<p><b>Khoản 1, Điều 145 Luật DN 2020</b></p>
<p><b>Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua</b></p> <p>1. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu từ 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường</p>	<p><b>Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua</b></p> <p>1. Các nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 2 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp</p>	<p><b>Khoản 2, Điều 148 Luật DN 2020</b></p>

<p>hợp quy định tại các khoản 2 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp</p>		
<p><b>Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Các cổ đông nắm giữ tối thiểu 5% số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ 80% đến dưới 90% được đề cử tối đa tám (08) ứng viên</p>	<p><b>Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị</b></p> <p>1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ 60% đến dưới 70% được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ 70% đến dưới 80% được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; từ 80% trở lên được đề cử tối đa tám (08) ứng viên</p>	<p>Khoản 2, Điều 274, ND 155/2020/ND-CP</p>
<p><b>Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị</b></p> <p>12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được 2/3 số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.</p>	<p><b>Điều 30. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị</b></p> <p>12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.</p>	<p>Khoản 12, Điều 157, Luật DN 2020</p>

<p><b>Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc</b></p>	<p><b>Điều 33. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc; và nhiệm vụ và quyền hạn của Nhà quản lý điều hành Câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài</b></p> <p><i>(Bổ sung)</i></p> <p>6. Tổng giám đốc bổ nhiệm các vị trí quản lý khác bao gồm nhưng không giới hạn chức danh Nhà quản lý điều hành Câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.</p> <p>7. Nội dung quyền hạn và nhiệm vụ Nhà quản lý điều hành Câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài như sau:</p> <p>a. Quản lý, điều hành hoạt động Câu lạc bộ trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài, giám sát hoạt động, đảm bảo máy móc được vận hành ổn định;</p> <p>b. Tuyển dụng, đào tạo và quản lý nhân sự. Giải quyết các vấn đề nội bộ, xung đột giữa nhân viên và khách hàng;</p> <p>c. Chăm sóc khách hàng và dịch vụ;</p> <p>d. Tuân thủ các quy định và pháp lý, đảm bảo Câu lạc bộ hoạt động tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan.</p>	
<p><b>Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát</b></p> <p>3. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền</p>	<p><b>Điều 36. Ứng cử, đề cử Thành viên Ban kiểm soát</b></p> <p>3. Các cổ đông có quyền gộp số phiếu biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ</p>	<p>Khoản 1, Điều 285, NĐ 155/2020/ NĐ-CP</p>

biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên	20% đến dưới 30% được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% được đề cử tối đa năm (05) ứng viên	
--	--	--

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc sửa đổi một số nội dung của Điều lệ nêu trên. Những nội dung này sẽ được bổ sung vào Điều lệ sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Trân trọng.



NGUYỄN MÃNH





Số: 06/TT-ĐTKDN-HĐQT

TP.HCM, ngày 06 tháng 04 năm 2026

## TỜ TRÌNH

*V/v: Phát hành và phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức****Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà***

- Căn cứ Luật doanh nghiệp 2020 số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP về thực hiện một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà;
- Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức như sau:

### 1. Phương án phát hành

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
- Mã cổ phiếu : ITC
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)
- Tổng vốn điều lệ đến 31/12/2025: 963.754.090.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 96.375.409 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 95.935.049 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ : 440.360 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 5.756.102 cổ phiếu.
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 57.561.020.000 (năm mươi bảy tỉ năm trăm sáu mươi một triệu hai mươi nghìn) đồng theo mệnh giá.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 6% (Sáu phần trăm): Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 06 cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức.
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành.
- Nguồn vốn: Nguồn tiền 57.561.020.000 đồng được trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2025 theo báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2025 đã được kiểm toán.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành sẽ làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống, số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

*VD: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 585 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là:*

*$585 \times 6\% = 35,1$  cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu làm tròn xuống là 35 cổ phiếu. Phần cổ phiếu lẻ 0.1 cổ phiếu sẽ bị hủy.*

- Thời điểm phát hành: trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026.

## **2. Đăng ký niêm yết và đăng ký lưu ký toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm**

Toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung với Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM và đăng ký lưu ký với Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam sau khi hoàn tất việc phát hành.

## **3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị các vấn đề liên quan đến việc tăng vốn điều lệ**

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các nội dung, công việc liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày 31/12/2025 để tăng vốn điều lệ, cụ thể:

- Lựa chọn thời điểm phát hành, thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký phát hành cổ phiếu với Ủy ban chứng khoán nhà nước (UBCKNN) và giải trình với UBCKNN (nếu có);
- Bổ sung hoặc sửa đổi phương án phát hành theo yêu cầu của UBCKNN hoặc cho mục đích tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có);
- Lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền và triển khai phát hành phù hợp;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ mới với Cơ quan quản lý nhà nước sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu;
- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, số lượng cổ phần và các nội dung liên quan khác trong Điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu cho phù hợp với kết quả phát hành;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký niêm yết và đăng ký lưu ký toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm với Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM và Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;
- Các công việc khác có liên quan đến hoàn thành các nội dung trên, đảm bảo lợi ích cổ đông, công ty và phù hợp với quy định pháp luật.

Trân trọng.



**NGUYỄN MÃNH**

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

18 Nguyễn Bình Khiêm, P. Tân Định, TP. HCM. ĐT: 38230256 - Fax: 38293764 - www.intresco.com.vn

Số: 07/TT-ĐTKDN-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 04 năm 2026

Dự thảo/Drafft

**TỜ TRÌNH/ PROPOSAL***V/v: Bầu cử thành viên HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ VI (2026 – 2031)**Re: Election of members of BOD & SB term VI (2026 – 2031)****Kính trình: Đại hội đồng cổ đông - Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà******Respectfully To: The Annual General Meeting of Shareholders***

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020/ Pursuant to the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 dated June 17, 2020;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán/ Pursuant to Decree No. 155/2020/NĐ-CP detailing the implementation of a Number Articles of the Securities Law passed on December 31, 2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà/ Pursuant to the Charter of Investment and Trading of Real Estate Co.,

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) & Ban kiểm soát (“BKS”) nhiệm kỳ V (2021 – 2026) của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà đã kết thúc và tiếp tục hoạt động cho đến khi HĐQT & BKS của nhiệm kỳ mới tiếp quản công việc. Do đó, Công ty sẽ tiến hành bầu HĐQT & BKS nhiệm kỳ VI (2026-2031) tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên 2026.

The Board of Directors (“BOD”) and Supervisory Board (“BOS”) for the term V (2021–2026) of the Investment and Trading Real Estate JSC have terminated and maintain operations until the new BOD and SB officially take over. Accordingly, the Company shall elect the BOD and SB for the term VI (2026-2031) at the 2026 Annual General Meeting of Shareholders.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua *số lượng, danh sách ứng viên và Quy chế bầu cử* thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ VI (2026-2031) của công ty như sau:

The Board of Directors respectfully submits to the AGM for *numbers, list of candidates and Election Regulations* of members of BOD & SB in term VI (2026 – 2031) as following:

**I. DỰ KIẾN SỐ LƯỢNG và DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN HĐQT & BKS/  
PROPOSED NUMBERS & LIST OF CANDIDATES OF BOD AND SB**

1. *Số lượng thành viên HĐQT/*Number of member of BOD

- Số lượng thành viên HĐQT/ Number of member of BOD: 05 (five) người/ people
  - Số lượng ứng viên HĐQT tối đa/ Maximum number of candidates for the BOD: Không hạn chế/ Unlimited
2. *Số lượng thành viên BKS/ Number of member of SB*
- Số lượng thành viên BKS/ Number of member of SB: 03 (three) người/ people
  - Số lượng ứng viên BKS tối đa/ Maximum number of candidates for the SB: Không hạn chế/ Unlimited
3. *Danh sách ứng viên tham gia HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ VI (2026-2031)/ List of candidates of BOD & SB in term VI (2026 – 2031)*

Căn cứ vào nguyên tắc đề cử, ứng cử và tổng hợp kết quả tiếp nhận hồ sơ ứng viên tham gia ứng cử, đề cử, HĐQT trình Đại hội danh sách các ứng cử viên thành viên HĐQT & BKS nhiệm kỳ VI (2026-2031) như sau:

Based on the principles of nomination and candidacy, and the overall results of receiving applications from candidates, the BOD submits to the GMS the following list of candidates for the BOD and SB for the term VI (2026-2031).

*3.1. Danh sách ứng viên tham gia HĐQT/ List of candidates for BOD*

STT No	Họ và tên ứng viên Full name of Candidates	Ngày sinh Date of Birth	Chức vụ hiện nay Current Position	Trình độ chuyên môn Qualifications
1				
2				
3				
4				
5				

*3.1. Danh sách ứng viên tham gia BKS/ List of candidates for SB*

STT No	Họ và tên ứng viên Full name of Candidates	Ngày sinh Date of Birth	Chức vụ hiện nay Current Position	Trình độ chuyên môn Qualifications
1				
2				

## II. QUY CHẾ BẦU CỬ/ ELECTION REGULATIONS

Dự thảo Quy chế bầu cử thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ VI (2026-2031) gồm có 05 điều. Dự thảo Quy chế bầu cử này được trình bày trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà.

This Draft of Election Regulations of members of BOD & SB term VI (2026 – 2031) consists of 5 articles. This Draft is presented to the 2026 General Meeting of Shareholders of Investment and Trading of Real Estate JSC.

Trân trọng.

Best Regards.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



NGUYỄN MÃNH

**DỰ THẢO****QUY CHẾ BẦU CỬ  
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT  
NHIỆM KỲ 2026 - 2031**

(Ban hành kèm theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026-NQ.ĐHĐCĐ-ĐTKDN ngày 28/04/2026)



- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 27 tháng 11 năm 2019 và các tài liệu hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà được sửa đổi bổ sung thông qua tháng 5/2025.

Công tác bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (viết tắt là HĐQT) và Ban kiểm soát (viết tắt là BKS) tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà được tiến hành theo những quy định sau đây:

**Điều 1: Tiêu chuẩn các ứng viên tham gia HĐQT và BKS****1.1. Tiêu chuẩn ứng viên tham gia HĐQT**

- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2, Điều 17 của Luật doanh nghiệp.
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty.
- Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác.
- Đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

**1.2. Tiêu chuẩn ứng viên tham gia BKS**

- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2, Điều 17 của Luật doanh nghiệp.
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty.
- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và người quản lý khác gồm: vợ, chồng, bố đẻ, mẹ đẻ, bố nuôi, mẹ nuôi, bố chồng, mẹ chồng, bố vợ, mẹ vợ, con đẻ, con nuôi, con rể, con dâu, anh ruột, chị ruột, em ruột, anh rể, em rể, chị dâu, em dâu, anh ruột của vợ, anh ruột của chồng, chị ruột của vợ, chị ruột của chồng, em ruột của vợ, em ruột của chồng.
- Không phải là người quản lý công ty, không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty.
- Đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

## **Điều 2: Quyền đề cử, ứng cử thành viên HĐQT và BKS**

- Cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu từ 5% số cổ phần có quyền biểu quyết được quyền ứng cử hoặc đề cử thành viên HĐQT, BKS.
- Cổ đông sở hữu ít hơn 5% số cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết lại với nhau để đủ điều kiện đề cử thành viên HĐQT, BKS.
- Nếu như cổ đông nắm giữ số cổ phần có quyền biểu quyết trong khoảng :
  - ✓ Từ 5% đến dưới 10% thì có quyền đề cử 01 ứng viên;
  - ✓ Từ 10% đến dưới 30% thì có quyền đề cử 02 ứng viên;
  - ✓ Từ 30% đến dưới 40% thì có quyền đề cử 03 ứng viên;
  - ✓ Từ 40% đến dưới 50% thì có quyền đề cử 04 ứng viên;
  - ✓ Từ 50% trở lên thì được đề cử đủ số ứng viên (HĐQT: 05 người và BKS: 03 người).
- Số lượng ứng cử viên được đề cử hoặc ứng cử là không giới hạn.
- Trường hợp số lượng các ứng viên HĐQT và BKS thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết (HĐQT là 05 người và BKS là 03 người), HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng cử viên HĐQT, BKS phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.
- Hồ sơ tham gia đề cử, ứng cử thành viên HĐQT, BKS gửi công ty trước ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước ngày khai mạc đại hội gồm:
  - + Giấy đề nghị đề cử, Giấy tự ứng cử thành viên HĐQT/BKS (theo mẫu)
  - + Sơ yếu lý lịch của ứng viên (theo mẫu)
  - + Bản cung cấp thông tin (theo mẫu)
  - + Bản sao CCCD/Hộ chiếu (được công chứng trong thời hạn 6 tháng)
  - + Bản sao chứng thực các văn bằng và chứng chỉ chuyên môn (được công chứng trong thời hạn 6 tháng);

## **Điều 3: Thẻ lệ bầu cử tại Đại hội**

### **3.1. Phiếu bầu cử**

- Phiếu bầu cử HĐQT và BKS theo mẫu được in sẵn tên người ứng cử, đề cử theo thứ tự ABC có đóng dấu treo Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà bên góc trái của Phiếu bầu.
- Phiếu bầu cử có thông tin tên cổ đông, mã số cổ đông, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của các cổ đông (bao gồm số cổ phần sở hữu và số cổ phần được ủy quyền nhân với số lượng thành viên HĐQT, BKS cần bầu).
- Mỗi cổ đông hoặc người đại diện được ủy quyền được phát 02 (hai) phiếu bầu (01 Phiếu bầu HĐQT và 01 Phiếu bầu BKS).

### **3.2. Phương thức bầu cử**

- Việc bầu thành viên HĐQT, thành viên BKS thực hiện bằng hình thức trực tiếp bỏ phiếu kín, được tiến hành theo phương thức dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT, của BKS và cổ đông có quyền dồn hết hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

- Cụ thể phương thức bầu dồn phiếu tại Đại hội này như sau :

#### **Bầu cử Thành viên HĐQT**

Tổng số quyền biểu quyết = Tổng số cổ phần sở hữu x (nhân) với (5)  
(số Thành viên HĐQT được bầu)

#### **Bầu cử Thành viên BKS**

Tổng số quyền biểu quyết = Tổng số cổ phần sở hữu x (nhân) với (3)  
(số Thành viên BKS được bầu)

- Cổ đông có quyền bầu hết toàn bộ hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho các ứng viên, phần phiếu bầu còn lại có thể không bầu cho bất cứ ứng viên nào. Tổng số phiếu bầu cho các ứng viên cộng lại không vượt quá tổng số phiếu được quyền bầu ghi ở phần thông tin cổ đông.

### **3.3. Số lượng, Nguyên tắc bầu cử**

- Số lượng thành viên HĐQT được bầu cử tối đa là: 05 người.
- Số lượng thành viên BKS được bầu cử tối đa là: 03 người.
- Nguyên tắc bầu cử.
  - o Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp bầu chọn ứng cử viên nào thì ghi rõ số phiếu bầu tương ứng với tên ứng cử viên đó và tự điền vào phiếu bầu của mình số phiếu có quyền biểu quyết cho từng ứng cử viên mà mình tín nhiệm, sao cho tổng số phiếu có quyền biểu quyết đã bầu cho các ứng viên phải bằng hoặc ít hơn tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông đó.
  - o Cổ đông có quyền dùng toàn bộ số phiếu có quyền biểu quyết của mình bầu cho một số ứng viên với tỉ lệ phiếu bầu cho mỗi ứng viên là bằng nhau hoặc không bằng nhau; hoặc dồn tất cả số phiếu bầu của mình cho một ứng viên duy nhất.
- Phiếu bầu không hợp lệ là các phiếu:
  - o Phiếu bầu không phải là mẫu theo quy định của Ban tổ chức phát ra; phiếu bầu không có đóng dấu treo của Công ty.
  - o Phiếu bầu chọn nhiều hơn số lượng thành viên HĐQT (05 thành viên), BKS (03 thành viên) đã được Đại hội thông qua.
  - o Phiếu bầu có tổng số phiếu biểu quyết nhiều hơn số lượng phiếu mà cổ đông sở hữu và được uỷ quyền.
  - o Phiếu gạch tên, viết thêm tên người ngoài danh sách ứng cử viên đã được Đại hội thông qua.
  - o Phiếu không ghi số lượng phiếu bầu cho bất kỳ ứng cử viên nào.
  - o Phiếu đánh dấu X.
- Tỷ lệ phiếu bầu được tính căn cứ trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự tại Đại hội.

### **3.4. Điều kiện trúng cử**

- Các ứng cử viên trúng cử là các ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất tính từ trên xuống cho đến khi đủ số lượng đã đề ra.
- Trường hợp có từ 02 ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát thì ứng cử viên nào sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn. Trường hợp số cổ phần sở hữu ngang nhau thì tiến hành bầu lần thứ hai đối với những ứng cử viên này để lựa chọn.

## **Điều 4: Ban kiểm phiếu**

### **4.1. Ban kiểm phiếu**

- Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đoàn đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban Kiểm phiếu có trách nhiệm:
  - o Giới thiệu phiếu bầu, phát phiếu bầu, hướng dẫn, giải đáp thắc mắc trong quá trình bầu cử;
  - o Tiến hành kiểm phiếu;
  - o Công bố kết quả kiểm phiếu tại Đại hội đồng cổ đông;
- Thành viên Ban Kiểm phiếu không được có tên trong danh sách đề cử và ứng cử.
- Ban Kiểm phiếu có quyền lập bộ phận giúp việc để giúp Ban Kiểm phiếu hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

### **4.2. Bỏ phiếu, kiểm phiếu**

- Trước khi tiến hành bỏ phiếu, Ban Kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi Ban Tổ chức hoàn tất phát phiếu bầu và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.
- Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
- Kết quả kiểm phiếu được lập thành văn bản và được công bố trước Đại hội.

### **4.3. Biên bản kiểm phiếu**

- Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu.
- Nội dung Biên bản kiểm phiếu bao gồm:
  - o Thời gian, địa điểm lập Biên bản kiểm phiếu;
  - o Thành phần Ban kiểm phiếu;
  - o Mục đích, nội dung bỏ phiếu;
  - o Tổng số cổ đông và đại diện theo ủy quyền tham dự họp;
  - o Tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu, trong đó phân biệt số phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
  - o Kết quả bầu cử (nêu chi tiết: số phiếu bầu cho từng ứng cử viên vào HĐQT và BKS);
  - o Chữ ký của các thành viên Ban kiểm phiếu.
- Nội dung Biên bản kiểm phiếu phải được công bố trước đại hội và được ghi nhận vào Biên bản họp và Nghị quyết của Đại hội.

## **Điều 5: Điều khoản thi hành**

- Chủ tọa đoàn tại Đại hội chủ trì toàn bộ công tác bầu cử thành viên HĐQT và BKS, có trách nhiệm giới thiệu danh sách đề cử và ứng cử, giám sát việc bỏ phiếu, kiểm phiếu và giải quyết các khiếu nại về bầu cử (nếu có).
- Dự thảo Quy chế bầu cử này được trình bày trước Đại hội đồng cổ đông năm 2026 Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà và thông qua khi được sự chấp thuận của 51% cổ đông đại diện có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

**BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI**



Số: 01/NQ-ĐHĐCĐ

Tp.HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Dự thảo

**NGHỊ QUYẾT****ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – KINH DOANH NHÀ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà;
- Căn cứ Biên bản Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà ngày 28/04/2026.

**QUYẾT NGHỊ****Điều 1. Thông qua Báo cáo của Hội đồng Quản trị Công ty**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về việc định hướng, quản trị và đánh giá công tác quản lý sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết .....%.

**Điều 2. Thông qua Báo cáo của Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua báo cáo của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập về hoạt động giám sát với tỷ lệ biểu quyết .....%.

**Điều 3. Thông qua Báo cáo của Tổng giám đốc**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua báo cáo của Tổng Giám đốc Công ty về kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất - kinh doanh năm 2026 với tỉ lệ biểu quyết .....%:

**\* Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025**

- Doanh thu : 774,55 tỉ đồng – đạt 120,88% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận : 63,66 tỉ đồng – đạt 176,34% so với kế hoạch.

**\* Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026**

- Doanh thu : 809 tỉ đồng.
- Lợi nhuận : 64 tỉ đồng.

**Điều 4. Thông qua báo cáo của Ban kiểm soát**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua báo cáo của Ban kiểm soát về các hoạt động kiểm tra và giám sát năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết ....%.

**Điều 5. Thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 đã thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán với tỷ lệ biểu quyết .....%.

#### **Điều 6. Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025**

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 của công ty mẹ	: 49.983.592.997 đồng
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho CBCNV (2% lợi nhuận sau thuế)	999.671.860 VND
- Chia cổ tức bằng tiền mặt tỉ lệ 4%	38.374.019.600 VND
- Lợi nhuận để lại	10.609.901.537 VND

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 của Công ty với tỷ lệ biểu quyết .....%.

#### **Điều 7. Thông qua Báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát**

##### *1. Thù lao HĐQT và BKS năm 2025:*

- Mức thù lao HĐQT và BKS là 105.000.000 đồng/1 tháng.

##### *2. Kế hoạch chi thù lao HĐQT và BKS năm 2026:*

- Đề nghị mức thù lao HĐQT và BKS là 105.000.000 đồng /1 tháng.

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua Báo cáo về thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và tỷ lệ chi thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết .....%.

#### **Điều 8. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn công ty kiểm toán để kiểm toán báo cáo tài chính Công ty năm 2026**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn một trong các công ty kiểm toán sau để kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty năm 2026 với tỷ lệ biểu quyết .....%.

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

#### **Điều 9. Thông qua việc chỉnh sửa và bổ sung một số nội dung của Điều lệ**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua việc chỉnh sửa và bổ sung một số nội dung của Điều lệ với tỷ lệ biểu quyết .....%.

#### **Điều 10. Thông qua việc phát hành và phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức**

Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 thông qua việc phát hành và phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến ngày 31/12/2025 với tỷ lệ biểu quyết .....%.

**Điều 11. Thông qua TT bầu cử thành viên HĐQT và BKS Công ty nhiệm kỳ VI (2026 – 2031)**

Đại hội đồng cổ đông thông thường niên 2026 qua số lượng thành viên HĐQT và Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 – 2031, danh sách ứng cử viên và dự thảo quy chế bầu cử với tỷ lệ biểu quyết .....%.

**Điều 12. Kết quả bầu thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031**

Danh sách ứng viên trúng cử thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031 như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	SỐ PHIẾU	TỈ LỆ
1			
2			
3			
4			
5			

**Điều 13. Kết quả bầu thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031**

Danh sách ứng viên trúng cử thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2026 - 2031 như sau:

STT	HỌ VÀ TÊN	SỐ PHIẾU	TỈ LỆ
1			
2			
3			

**Điều 14. Điều khoản thi hành**

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

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỌA ĐOÀN**

**Nơi nhận:**

- Cổ đông công ty
- Như Điều 14
- Lưu (HĐQT)

**NGUYỄN MÃNH**