

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 021.04.12024.LCV.TNV

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng
  - Mã chứng khoán: ING
  - Địa chỉ: 152/1A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
  - Điện thoại liên hệ: 028 39 320 678 Fax: 028 39 320 679
  - E-mail: info@investco.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:  
Công bố thông tin Bản Công bố thông tin về công ty đại chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 15/04/2024 tại đường dẫn [https://investco.com.vn/vn/Tin\\_tuc/Thong\\_tin\\_co\\_dong.html](https://investco.com.vn/vn/Tin_tuc/Thong_tin_co_dong.html)

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

**Tài liệu đính kèm:**

Bản Công bố thông tin công ty đại chúng ngày 27/03/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng

**Đại diện tổ chức**

**Người đại diện theo pháp luật**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phan Văn Danh*

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

(Công văn số 2218/UBCK-GSDC ngày 21 tháng 04 năm 2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc đăng ký công ty đại chúng)



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 04 năm 2023)

**Địa chỉ trụ sở chính :** 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Điện thoại :** (028) 3932 0678 **Fax:** (028) 3932 0679

**Website :** [www.investco.com.vn](http://www.investco.com.vn)

Vốn điều lệ đã góp tại ngày 31/12/2023: 208.097.020.000 đồng

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

**Địa chỉ :** Tầng 3, Tòa nhà 136 – 138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

**Điện thoại :** 1900 6446 **Fax:** (028) 6291 0607

**Website :** [www.fpts.com.vn](http://www.fpts.com.vn)

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

**Ông :** Phan Văn Danh **Chức vụ:** Tổng giám đốc

**Điện thoại :** (028) 3932 0678 **Fax:** (028) 3932 0679

Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 03/2024

## **DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT**

|                  |   |                                                    |
|------------------|---|----------------------------------------------------|
| INVESTCO/Công ty | : | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng      |
| VĐL              | : | Vốn điều lệ                                        |
| UBCKNN           | : | Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước                        |
| VSDC             | : | Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam |
| ĐHĐCĐ            | : | Đại hội đồng cổ đông                               |
| HĐQT             | : | Hội đồng quản trị                                  |
| BTGD             | : | Ban Tổng Giám đốc                                  |
| BKS              | : | Ban kiểm soát                                      |
| BCTC             | : | Báo cáo tài chính                                  |
| Thuế TNDN        | : | Thuế thu nhập doanh nghiệp                         |
| DTT              | : | Doanh thu thuần                                    |
| LNST             | : | Lợi nhuận sau thuế                                 |
| CTCP             | : | Công ty Cổ phần                                    |



## **MỤC LỤC**

|                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Trang</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG.....</b>                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>     |
| 1. Thông tin sơ lược về Công ty đại chúng.....                                                                                                                                                                                                  | 4            |
| 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....                                                                                                                                                                                                              | 14           |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....                                                                                                                                                                                                       | 15           |
| 4. Cơ cấu cổ đông.....                                                                                                                                                                                                                          | 17           |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty đại chúng, những công ty mà Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty đại chúng:..... | 18           |
| 6. Hoạt động kinh doanh.....                                                                                                                                                                                                                    | 19           |
| 7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm gần nhất và trong kỳ gần nhất..                                                                                                                                                      | 26           |
| 8. Vị thế của công ty trong ngành.....                                                                                                                                                                                                          | 34           |
| 9. Chính sách đối với người lao động.....                                                                                                                                                                                                       | 35           |
| 10. Chính sách cổ tức.....                                                                                                                                                                                                                      | 36           |
| 11. Tình hình tài chính trong năm gần nhất và kỳ gần nhất.....                                                                                                                                                                                  | 37           |
| 12. Tài sản.....                                                                                                                                                                                                                                | 51           |
| 13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....                                                                                                                                                                                                           | 52           |
| 14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện được.....                                                                                                                                                                                   | 54           |
| 15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh.....                                                                                                                                                                                  | 54           |
| 16. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan với công ty.....                                                                                                                                                                               | 55           |
| <b>II. QUẢN TRỊ CÔNG TY.....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>59</b>    |
| 1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị.....                                                                                                                                                                                   | 59           |
| 2. Ban Kiểm soát.....                                                                                                                                                                                                                           | 61           |
| 3. Tổng giám đốc và người quản lý khác.....                                                                                                                                                                                                     | 63           |
| 4. Kế hoạch tăng cường quản trị công ty.....                                                                                                                                                                                                    | 64           |
| 5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ.....                                                                                                                                                                           | 64           |
| 6. Thống kê các giao dịch giữa công ty với người có liên quan theo quy định khác:.....                                                                                                                                                          | 69           |

## I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG

### 1. Thông tin sơ lược về Công ty đại chúng

#### 1.1. Giới thiệu chung

- Tên công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
- Tên viết tắt : INVESTCO.CORP
- Trụ sở chính : 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (028) 3932 0678
- Fax : (028) 3932 0679
- Website : [www.investco.com.vn](http://www.investco.com.vn)
- Mã số doanh nghiệp : 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 04 tháng 04 năm 2023
- Vốn điều lệ đăng ký: : 208.097.020.000 đồng (Hai trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
- Vốn điều lệ thực góp : 208.097.020.000 đồng (Hai trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật : **Phan Văn Danh**
- Lĩnh vực hoạt động chính : Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.  
*Chi tiết: Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng; Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình thủy điện, công trình thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí.*
- Logo Công ty:





**1.2. Ngành nghề kinh doanh:**

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

**1.3. Giới thiệu về chứng khoán đăng ký giao dịch:**

- Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng
- Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Mã cổ phiếu: ING
- Tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 20.809.702 cổ phiếu
- Tỷ lệ số chứng khoán đăng ký giao dịch trên tổng số cổ phần đã phát hành: 100%
- Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ chức đăng ký giao dịch: 0 cổ phiếu
- Tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa: 0% (Căn cứ theo công văn 2273/UBCK-PTTT ngày 25/04/2022 về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Đầu tư và Phát



triển Xây dựng).

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 23/06/2023 của Công ty, tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty là 1,23% VDL

(Tuy nhiên, căn cứ theo Công văn số 2273/UBCK-PTTT ngày 25/04/2023 về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%, và đã được VSDC ghi nhận ở mức 0% nên các nhà đầu tư nước ngoài hiện đang sở hữu cổ phiếu ING sẽ không được mua thêm cổ phiếu mà chỉ được bán ra).

#### **1.4. Quá trình hình thành và phát triển:**

##### **a) Những cột mốc chính:**

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

##### **b) Những cột mốc khác trong lịch sử hình thành và phát triển:**

- Năm 1996 - năm 2000: Năm 1996, Bộ trưởng Bộ Xây dựng thành lập doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Thành viên của Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, có tổng số vốn sản xuất kinh doanh là 5.230.788.028 đồng (theo Quyết định số 1089/BXD-TCLĐ ngày 25/12/1996 của Bộ Xây dựng).  
Năm 1997, Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội được Bộ trưởng Bộ Xây dựng xếp hạng doanh nghiệp hạng I (theo Quyết định số 391/BXD-TCLĐ ngày 27/06/1997 của Bộ Xây dựng).
- Năm 2001 - năm 2005: Năm 2004, Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội được cổ phần hoá (bán cho người lao động trong Công ty có nhu cầu mua cổ phần của Công ty; bán cho các đơn vị trực thuộc Công ty, các cá nhân trong Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội có nhu cầu mua cổ phần Công ty). Quá trình cụ thể như sau:
  - (i) Bộ Xây dựng bổ sung Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng vào Danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa năm 2004 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (theo Quyết định số 821/QĐ-BXD ngày 25/05/2004 của Bộ Xây dựng);
  - (ii) Bộ Xây dựng phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội để thực hiện cổ phần hóa (theo Quyết định số 1835/QĐ-BXD ngày 26/11/2004 của Bộ Xây dựng);
  - (iii) Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án cổ phần hóa doanh nghiệp



nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (Quyết định số 1871/QĐ-BXD ngày 30/11/2004 của Bộ Xây dựng);

- (iv) Bộ Xây dựng chuyển doanh nghiệp nhà nước: Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng – trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội thành Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (theo Quyết định số 2077/QĐ-BXD ngày 28/12/2004 của Bộ Xây dựng);

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

- Năm 2006 - năm 2010: Năm 2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 171/UBCK-GCN ngày 14/09/2007 của Ủy ban chứng khoán nhà nước); **hình thức chào bán:** chào bán cho người lao động, cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư chiến lược; **mục đích:** triển khai các dự án đầu tư như Khu dân cư Tam Phú Thủ Đức, Cao ốc Âu Cơ, Khu dân cư Hưng Long I, Khu dân cư Hưng Long II, bổ sung vốn lưu động cho các công trình xây lắp đang và sắp thực hiện như Chung cư lô B An Phú An Khánh, Khu biệt thự Riviera, Căn hộ cao cấp Thảo Điền,...

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

Năm 2007, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (là Chủ đầu tư) đã hoàn thành việc xây dựng Khu dân cư Investco Đông Điều, đây là dự án được đầu tư xây dựng đa dạng và hoàn chỉnh với các loại công trình: biệt thự, nhà liền kề, chung cư, và các công trình phúc lợi như: công viên, nhà trẻ...

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

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

- Năm 2011 - năm 2015: Năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng tăng vốn điều lệ lên hơn 208 tỷ đồng (theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 64/GCN-UBCK ngày 05/07/2011 của Ủy ban chứng khoán nhà nước); **hình thức chào bán:** chào bán cho người lao động, cổ đông hiện hữu; **mục đích:** bổ sung nguồn vốn phục vụ cho dự án Cao ốc phức hợp Investco Babylon tại địa chỉ số 22 Âu Cơ, Tân Thành, Tân Phú, TP.HCM.



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

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

- Năm 2015 - năm 2020: INVESTCO nghiệm thu và bàn giao công trình trụ sở cho Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn TNHH MTV (SAMCO).

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

- Năm 2021 – nay: INVESTCO tiếp tục hoàn thiện công tác pháp lý còn lại của Dự án Investco Green city (quy mô hơn 12,5 ha tại xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM) để đảm bảo dự án đủ điều kiện triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh theo quy định của pháp luật, bao gồm: tiếp tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm và kế hoạch phát triển nhà ở thành phố; San lấp dự án; Xin chấp thuận chủ trương đầu tư;...

INVESTCO thực hiện nộp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ sở hữu căn hộ dự án Investco Babylon. Thời gian qua, Công ty đã thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đã bàn giao Giấy chứng nhận cho Khách hàng là 189/350 căn và đang tiến hành tiếp nhận, thực hiện thủ tục và bàn giao Giấy chứng nhận cho những căn hộ còn lại của dự án. Dự kiến sẽ hoàn thành trong quý II/2024.

## **1.5. Quá trình tăng vốn:**

### **a) Tóm tắt quá trình tăng vốn:**

| STT | Ngày hoàn thành đợt chào bán, phát hành | Vốn điều lệ trước phát hành<br>(đồng) | Vốn điều lệ thực góp tăng thêm<br>(đồng) | Hình thức phát hành                                          | Vốn điều lệ thực góp sau phát hành<br>(đồng) |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1   | 09/10/2006                              | 35.000.000.000                        | 16.587.000.000                           | Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:1)                    | 75.000.000.000                               |
|     |                                         |                                       | 8.413.000.000                            | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động |                                              |
|     |                                         |                                       | 15.000.000.000                           | Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược                  |                                              |

| STT | Ngày hoàn thành đợt chào bán, phát hành | Vốn điều lệ trước phát hành<br>(đồng) | Vốn điều lệ thực góp tăng thêm<br>(đồng) | Hình thức phát hành                                                 | Vốn điều lệ thực góp sau phát hành<br>(đồng) |
|-----|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 2   | 31/12/2007                              | 75.000.000.000                        | Đợt 1                                    |                                                                     | 150.000.000.000                              |
|     |                                         |                                       | 4.725.000.000                            | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (13,5%)                            |                                              |
|     |                                         |                                       | 4.375.000.000                            | Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (12,5%) |                                              |
|     |                                         |                                       | 3.750.000.000                            | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        |                                              |
|     |                                         |                                       | 25.000.000.000                           | Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 3:1)                           |                                              |
|     |                                         |                                       | 24.000.000.000                           | Chào bán riêng lẻ cho các cổ đông chiến lược                        |                                              |
|     |                                         |                                       | Đợt 2                                    |                                                                     |                                              |
|     |                                         |                                       | 6.842.500.000                            | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        |                                              |
|     |                                         |                                       | Đợt 3                                    |                                                                     |                                              |
|     |                                         |                                       | 6.307.500.000                            | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        |                                              |
| 3   | 05/07/2010                              | 150.000.000.000                       | 14.999.020.000                           | Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (10:1)  | 176.997.920.000                              |
|     |                                         |                                       | 11.998.900.000                           | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (8%)                               |                                              |
| 4   | 11/10/2011                              | 176.997.920.000                       | 26.079.890.000                           | Chào bán cho cổ đông hiện hữu (4,5:01)                              | 208.097.020.000                              |
|     |                                         |                                       | 5.019.210.000                            | Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        |                                              |

**b) Chi tiết các đợt tăng vốn:**

❖ **Tăng vốn lần 1 năm 2006 (tăng từ 35.000.000.000 đồng lên 75.000.000.000 đồng):**

▪ **Cơ sở pháp lý:**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD ngày 15/05/2006;



- Kế hoạch và phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty Investco số 57A/HĐQT/PA ngày 16/10/2006; Quyết định của Hội đồng quản trị số 57/QĐ-HĐQT ngày 16/10/2006);
- Báo cáo phát hành tăng vốn điều lệ số 45/BC-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 28/12/2006;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ nhất do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 09/10/2006.

▪ **Chi tiết đợt phát hành:**

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

| Hình thức                                                    | Mệnh giá<br>(đồng/cổ phần) | Số lượng | Tổng giá trị<br>theo mệnh giá<br>(đồng/cổ phần) | Giá chào bán<br>(đồng/cổ phần) | Đối tượng                             |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------|----------|-------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 1:1)                    | 100.000                    | 165.870  | 16.587.000.000                                  | 105.000                        | Cổ đông hiện hữu (88 cổ đông)         |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động | 100.000                    | 84.130   | 8.413.000.000                                   | 110.000                        | Người lao động (38 người lao động)    |
| Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược                  | 100.000                    | 150.000  | 15.000.000.000                                  | 115.000                        | Nhà đầu tư chiến lược (03 nhà đầu tư) |

- **Mục đích sử dụng vốn:** Đáp ứng nhu cầu về vốn và nâng cao năng lực tài chính
- **Thực tế sử dụng vốn:**
  - + Nhập khẩu thiết bị và thanh toán tiền cho các nhà cung cấp để đẩy nhanh tiến độ các dự án thuộc công trình Riviera; Công trình căn hộ cao cấp Tháo Điện; Khu Dân Cư Đồng Diều; Bệnh viện Phạm Ngọc Thạch;...
  - + Hoàn thành các nghĩa vụ thuế vãng lai cho các dự án tại các địa phương khác địa bàn đặt trụ sở chính của Công ty như tỉnh Tây Ninh, tỉnh Đồng Nai.
  - + Thanh toán các khoản lãi vay thuộc các dự án nói trên, đồng thời để 1 phần vốn chứng minh năng lực tài chính để thực hiện các dự án mới.

❖ **Tăng vốn lần 2 năm 2007 (tăng từ 75.000.000.000 đồng lên 150.000.000.000 đồng):**

▪ **Cơ sở pháp lý:**

- Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 03/BB-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2007 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng
- Tờ trình tăng vốn điều lệ Công ty của Hội đồng quản trị số 50/TT-HĐQT ngày 05/04/2007;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 171/UBCK-GCN ngày 14/09/2007 của Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 1 ngày 21/11/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 2 ngày 14/12/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu đợt 3 ngày 31/12/2007 của INVESTCO gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ hai do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 23/04/2007.
- **Chi tiết đợt phát hành:**
  - Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 7.500.000 cổ phần
  - Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
  - Hình thức, đối tượng, số lượng và giá phát hành:

| Hình thức                                                           | Mệnh giá<br>(đồng/cổ phần) | Số lượng  | Tổng giá trị<br>theo mệnh giá<br>(đồng/cổ phần) | Giá chào bán<br>(đồng/cổ phần) | Đối tượng                            |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------|-------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Đợt 1</b>                                                        |                            |           |                                                 |                                |                                      |
| Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (13,5%)                            | 10.000                     | 472.500   | 4.725.000.000                                   | -                              | Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)       |
| Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (12,5%) | 10.000                     | 437.500   | 4.375.000.000                                   | -                              | Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)       |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        | 10.000                     | 375.000   | 3.750.000.000                                   | 15.000                         | Người lao động (26 người lao động)   |
| Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 3:1)                           | 10.000                     | 2.500.000 | 25.000.000.000                                  | 15.000                         | Cổ đông hiện hữu (342 cổ đông)       |
| Chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược                     | 10.000                     | 2.400.000 | 24.000.000.000                                  | 15.000                         | Nhà đầu tư chiến lược (9 nhà đầu tư) |
| <b>Đợt 2</b>                                                        |                            |           |                                                 |                                |                                      |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        | 10.000                     | 684.250   | 6.842.500.000                                   | 15.000                         | Người lao động (27 người lao động)   |
| <b>Đợt 3</b>                                                        |                            |           |                                                 |                                |                                      |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động        | 10.000                     | 630.750   | 6.307.500.000                                   | 15.000                         | Người lao động (27 người lao động)   |

- **Mục đích sử dụng vốn:**

Số tiền thu được từ đợt chào bán dùng cho việc triển khai các dự án đầu tư như sau:

**1. Khu dân cư Tam Phú Thủ Đức (tổng vốn đầu tư là 202 tỷ): 19,5 tỷ đồng**



**2. Cao ốc Âu Cơ (tổng vốn đầu tư dự án là 330 tỷ): 35 tỷ đồng**

**3. Khu dân cư Hưng Long I, Hưng Long II:** Triển khai công tác đền bù, giải tỏa 20 tỷ đồng

**4. Bổ sung vào vốn lưu động cho các công trình xây lắp đang và sắp thực hiện: 20 tỷ đồng**

- + Công trình chung cư lô B An Phú An Khánh
- + Công trình khu biệt thự Riviera
- + Công trình căn hộ cao cấp Thảo Điền
- + Các công trình khác: nhà máy điện ô Môn cần Thơ, TT xúc tiến thương mại Bộ Quốc phòng, VP thông tấn xã phía nam, khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, cao ốc Phú Nhuận ....

**Tổng cộng: 20 tỷ đồng**

**5. Góp vốn theo tiến độ dự án xây dựng cầu Phú Mỹ đến cuối năm 2007**

**Tổng cộng: 2 tỷ đồng**

**6. Góp vốn theo tiến độ dự án xây dựng nhà máy nước BOO Đồng Tâm đến cuối năm 2007**

**Tổng cộng: 3 tỷ đồng**

– **Thực tế sử dụng vốn: Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán là 98.850.000.000 đồng đã giải ngân để thực hiện:**

- + Triển khai các Dự án: Khu dân cư Hưng Long I, Khu dân cư Tam Phú Thủ Đức, Cao ốc Âu Cơ.
- + Bổ sung vốn lưu động cho các dự án: Chung cư Lô B An Phú An Khánh, Biệt thự Riviera, Căn hộ cao cấp Thảo Điền và một số công trình khác đang triển khai trong giai đoạn đó (như Công trình Bệnh viện Đại Học Y Dược, Estella, Laguna, Bệnh Viện đa khoa Cần Thơ, Công trình Ô Môn, Khách sạn Resort 5 sao Banyan Tree Resort)

❖ **Tăng vốn lần 3 năm 2010 (tăng từ 150.000.000.000 đồng lên 176.997.920.000 đồng)**

▪ **Cơ sở pháp lý:**

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

▪ **Chi tiết đợt phát hành:**

- Tổng số lượng cổ phần chào bán, phát hành: 2.699.902 cổ phần

- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Hình thức, đối tượng, số lượng và giá phát hành:

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

❖ **Tăng vốn lần 4 năm 2011: tăng từ 176.997.920.000 đồng lên 208.097.020.000 đồng**

• **Cơ sở pháp lý:**

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

• **Chi tiết đợt phát hành:**

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

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

- **Mục đích sử dụng vốn:** Bổ sung nguồn vốn phục vụ cho dự án Cao ốc Phúc hợp INVESTCO Babylon – 22 Âu Cơ, Phường Tân Thành, Quận Tân Phú, TP.HCM



- **Thực tế sử dụng vốn:** toàn bộ số tiền 31.350.060.500 đồng thu được dùng để Thanh toán các chi phí cho Dự án Cao ốc Phức hợp Investco Babylon

**1.6. Ngày Công ty đáp ứng điều kiện Công ty đại chúng:** 19/04/2007 (Theo điểm c khoản 1 Điều 25 Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006: Công ty có cổ phiếu được ít nhất một trăm nhà đầu tư sở hữu, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và có vốn điều lệ đã góp từ mười tỷ đồng Việt Nam trở lên.)

(Hiện nay, Công ty vẫn đáp ứng điều kiện là Công ty đại chúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019: Công ty có vốn điều lệ đã góp từ 30 tỷ đồng trở lên và có tối thiểu là 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết do ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn nắm giữ).

**1.7. Cơ cấu cổ đông tại ngày Công ty đáp ứng điều kiện là Công ty đại chúng:**

❖ **Tại thời điểm trở thành công ty đại chúng (ngày 19/04/2007):**

- Vốn điều lệ: 75 tỷ đồng
- Số lượng cổ đông: 342 cổ đông (Danh sách cổ đông hiện hữu tại ngày 24/03/2007).

(Đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 25 Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006)

❖ **Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất (ngày 23/6/2023):**

- Số lượng cổ đông không phải là cổ đông lớn: 181 cổ đông (Danh sách cổ đông hiện hữu tại ngày 23/6/2023).
- Tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông không phải là cổ đông lớn: 4.838.564 cổ phiếu (tương ứng tỷ lệ 23,25%).

(Đáp ứng điều kiện là công ty đại chúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 32 Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019)

**2. Cơ cấu tổ chức của Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng không có công ty con, công ty liên kết.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

**SƠ ĐỒ QUẢN TRỊ VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**



*(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng)*

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được tổ chức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, với cơ cấu tổ chức bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng giám đốc.

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

**Đại hội đồng cổ đông:**

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

**Hội đồng quản trị:**

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

**Ban kiểm soát:**

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



**Tổng Giám đốc:**

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

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

**Chức năng nhiệm vụ các phòng ban và đơn vị phụ thuộc:**

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



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

#### 4. Cơ cấu cổ đông

**Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tại ngày 23/06/2023**

| STT      | Cổ đông                                                                                   | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ         |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| <b>I</b> | <b>Cổ đông trong nước, nước ngoài</b>                                                     |                  |                   |               |
| <b>1</b> | <b>Trong nước</b>                                                                         | <b>172</b>       | <b>20.553.476</b> | <b>98,77%</b> |
| 1.1      | Nhà nước                                                                                  | 0                | 0                 | 0             |
| 1.2      | Tổ chức                                                                                   | 7                | 1.229.002         | 5,91%         |
| 1.3      | Cá nhân                                                                                   | 165              | 19.324.474        | 92,86%        |
| <b>2</b> | <b>Nước ngoài</b>                                                                         | <b>13</b>        | <b>256.226</b>    | <b>1,23%</b>  |
| 2.1      | Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | 1                | 23.600            | 0,11%         |



| STT       | Cổ đông                          | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Tỷ lệ       |
|-----------|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| 2.2       | Cá nhân                          | 12               | 232.626           | 1,12%       |
|           | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>185</b>       | <b>20.809.702</b> | <b>100%</b> |
| <b>II</b> | <b>Cổ đông lớn, cổ đông khác</b> |                  |                   |             |
| 1         | Cổ đông lớn                      | 4                | 15.971.138        | 76,75%      |
| 2         | Cổ đông khác                     | 181              | 4.838.564         | 23,25%      |
|           | <b>Tổng cộng</b>                 | <b>185</b>       | <b>20.809.702</b> | <b>100%</b> |

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 23/06/2023 do VSDC cung cấp

- Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty theo danh sách chốt của VSDC tại ngày đăng ký cuối cùng 23/6/2023:

| Stt              | Tên cổ đông           | Địa chỉ                                                | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ         |
|------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| 1                | Nguyễn Tiên Long      | 6/10 Nguyễn Ư Dĩ, P Thảo Điền, Quận 2, Tp HCM          | 1.852.458          | 8,9%          |
| 2                | Nguyễn Thị Thanh Bình | 1/4 Ngõ 309 Phan Bá Vành, P. Quang Trung, Tp Thái Bình | 4.109.657          | 19,75%        |
| 3                | Nguyễn Tuấn Kiệt      | Số nhà 150 tổ 11 Ấp 2, Phước Kiển, Nhà Bè, Tp HCM      | 4.883.913          | 23,47%        |
| 4                | Nguyễn Thị Hà         | 152/1A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q Bình Thạnh, Tp HCM   | 5.125.110          | 24,63%        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                       |                                                        | <b>15.971.138</b>  | <b>76,75%</b> |

- Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ:

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 120 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 thì: *"Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp này, cổ đông sáng lập dự định chuyển nhượng cổ phần phổ thông thì không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng cổ phần đó."*

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp năm 2005, do vậy đến thời điểm hiện nay, các hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đều hết hiệu lực.

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty đại chúng, những công ty mà Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty đại chúng:**

- Danh sách công ty mẹ: Không có
- Danh sách công ty con: Không có
- Danh sách những công ty mà Công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối: Không có
- Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối đối với Công ty đại chúng:



Không có

## **6. Hoạt động kinh doanh**

Các lĩnh vực kinh doanh của Công ty bao gồm:

- 6.1.** Lĩnh vực kinh doanh chính của INVESTCO là đầu tư kinh doanh bất động sản – Đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản các dự án thương mại nhà ở, dự án khu công nghiệp, khu nghỉ dưỡng... theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

Kiến tri với mục tiêu và định hướng lâu dài, INVESTCO mong muốn đem vốn kiến thức và kinh nghiệm của mình để định hình và phát triển mạnh ở hướng đi mới trong việc tạo lập cơ sở hạ tầng, xây dựng những dự án thương mại nhà ở, trung tâm công nghiệp, khu đô thị hiện đại, góp phần nâng cao giá trị cuộc sống.

Các dự án của INVESTCO đều hướng tới mục đích là phục vụ và mang lại những tiện ích cho cuộc sống con người. Các thiết kế đều hướng tới việc hài hòa với thiên nhiên, thân thiện với môi trường. INVESTCO mong muốn đem lại cho khách hàng một môi trường sống trong lành và xanh mát của các khu đô thị văn minh.

- 6.2.** INVESTCO cũng thực hiện đầu tư và phát triển trên các lĩnh vực bao gồm: thi công xây lắp các công trình dân dụng, đầu tư tài chính, tư vấn thiết kế xây dựng công trình,... Với xu hướng phát triển của đất nước và định hướng của Công ty, INVESTCO không ngừng đầu tư nghiên cứu và mở rộng các hoạt động kinh doanh, ngành nghề mới để tăng doanh thu và cải thiện cuộc sống cho người lao động, đồng thời góp phần phát triển kinh tế đất nước.

- Một số dự án tiêu biểu của INVESTCO:

- **Dự án đã hoàn thành:**

- **DỰ ÁN INVESTCO BABYLON**

- Vị trí: Số 683 Âu Cơ, Phường Tân Thành, Quận Tân Phú, TP.HCM
- Quy mô: Diện tích đất xây dựng là 5.177 m<sup>2</sup>; diện tích sàn xây dựng là 31.834 m<sup>2</sup>; dự án gồm ba tòa nhà hợp khối cao 18 tầng, với 350 căn hộ chung cư, shophouse và khu thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư: 410.659.482.000 đồng
- Pháp lý của dự án: Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND Thành phố chấp thuận đầu tư dự án xây dựng công trình chung cư cao tầng, được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định.
- Tiến độ thực hiện dự án: Công ty đã và đang tiến hành thủ tục nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho khách hàng mua căn hộ của dự án. Hiện dự án đã cấp được 189/350 căn hộ và sẽ hoàn thành cấp Giấy chứng nhận cho những căn còn lại của dự án trong quý II/2024.
- Thời điểm bàn giao của dự án: 2014 – 2015

- **KHU DÂN CƯ ĐÔNG ĐIỀU**

- Vị trí: Tọa lạc trên đường Tạ Quang Bửu, Phường 4, Quận 8, TP.HCM
- Quy mô: Diện tích đất xây dựng là 39.222 m<sup>2</sup>



- Tổng mức đầu tư: 245.581.465.000 đồng
- Pháp lý của dự án: Dự án đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp chấp thuận đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư Đồng Điều; được đầu tư xây dựng và nghiệm thu theo đúng quy định.
- Tiến độ thực hiện dự án: Đã hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm 2012 và đã hoàn thành công tác cấp Giấy chứng nhận cho khách hàng.
- Thời điểm bàn giao của dự án: 2012

**Hình ảnh dự án:**

**Dự án Investco Babylon nằm trên đường Âu Cơ, Quận Tân Phú, TP.HCM**



**Dự án Investco Đồng Điều nằm trên đường Tạ Quang Bửu, Quận 8, TP.HCM**



**- Dự án đang thực hiện:**

**○ DỰ ÁN KHU DÂN CƯ INVESCO GREEN CITY**

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

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



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

- Được Ban Quản lý Khu Nam chấp thuận địa điểm dự án Khu dân cư tại Khu dân cư (khu số 7) thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố tại văn bản số 434/CV-BQL ngày 12/07/2005;
- Theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/4/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi đất để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tổ chức bồi thường giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh thuộc Khu đô thị mới Nam thành phố, diện tích đất thu hồi tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh – Khu đô thị mới Nam thành phố để Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng tổ chức giải phóng mặt bằng chuẩn bị đầu tư xây dựng khu dân cư là 125.382 m<sup>2</sup>;
- Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 26/04/2011 của Ban quản lý Khu Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Investco Green City - Khu chức năng số 7 - xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh - Đô thị mới Nam thành phố;
- Dự án cũng đã xác nhận chủ đầu tư đã hoàn thành công tác bồi thường 100% diện tích đất của dự án theo văn bản số 3007/UBND ngày 31/7/2019 của UBND xã Bình Hưng và văn bản số 5370/BBT ngày 04/09/2019 của Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng huyện Bình Chánh.
- Về diện tích đất công do nhà nước quản lý (với diện tích 29.528 m<sup>2</sup>, Tổng Cục quản lý đất đai có văn bản số 149/TCQLĐĐ-CKTPTQĐ ngày 22/01/2020), theo đó, xác định Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án đầu tư trước ngày 01/07/2014 (cụ thể là từ ngày 13/04/2006) phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trong phạm vi thực hiện dự án có phần diện tích đất kênh, rạch, đường giao thông do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong phần diện tích đất chủ đầu tư đã nhận chuyển nhượng, giải phóng mặt bằng không thể tách thành dự án riêng biệt thì Ban quản lý Khu Nam rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thu hồi diện tích đất rạch, đường dân sinh để giao cho chủ đầu tư thực hiện dự án đã lựa chọn chủ đầu tư mà không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

○ **Kế hoạch triển khai dự án:**

▪ **Về nguồn vốn:**

- + Hoàn thiện nghĩa vụ đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom của công ty đại chúng theo quy định, để đủ điều kiện nộp hồ sơ tăng vốn điều lệ, nhằm đáp ứng điều kiện về năng lực tài chính của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật (điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai) trong việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
- + Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 01/11/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022 của Công ty thì Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 được chọn là nhà đầu tư chiến lược để chào bán 180.000.000 cổ



phần tương đương 1.800.000.000.000 đồng (Một nghìn tám trăm tỷ đồng) trong đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty và sử dụng vốn thu được để đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM. Ngày 28/06/2023, Công ty Cổ phần Xây Lấp 6 có Văn bản số 03/06/2023/CV-XL6 cam kết sẽ đăng ký mua và thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản nhận đầy đủ tài liệu đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để phục vụ cho mục đích sử dụng vốn theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua.

- + Huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng và các tổ chức khác theo quy định pháp luật.

▪ **Về việc xin chủ trương và giấy phép thực hiện dự án:**

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

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

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



Chánh ... Sau khi đáp ứng điều kiện về quy mô vốn điều lệ theo quy định, Công ty sẽ xin chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến tới thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại về đất đai, xây dựng và đưa vào khai thác kinh doanh dự án như nội dung tiến độ thực hiện dự kiến như trên.

Với các dự án nêu trên, Công ty không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh, nguyên nhân trong giai đoạn này là do:

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

### **6.3. Cơ cấu doanh thu, chi phí qua các năm:**

#### **Cơ cấu doanh thu của INVESTCO giai đoạn 2022-2023**

*Đơn vị: Đồng*

| <b>Chỉ tiêu</b>                                      | <b>2022</b>     | <b>2023</b>     | <b>% Tăng giảm</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Doanh thu thuần                                      | -               | -               | -                  |
| <i>Trong đó: Doanh thu bất động sản</i>              | -               | -               | -                  |
| Doanh thu hoạt động tài chính                        | 664.475.449.630 | 220.734.197.298 | (66,78%)           |
| <i>Trong đó:</i>                                     |                 |                 | -                  |
| <i>Lãi tiền gửi tiết kiệm</i>                        | 586.575         | 2.536.678       | 332,46%            |
| <i>Lãi từ cho vay CTCP Him Lam</i>                   | 662.697.189.590 | 220.653.735.208 | (66,70%)           |
| <i>Lãi từ cho vay Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X</i> | 1.777.673.465   | 77.925.412      | (95,62%)           |
| Thu nhập khác                                        | 9.847.741.525   | 90.166.054      | (99,08%)           |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

Do trong giai đoạn 2022 – 2023, Công ty không có các dự án đủ điều kiện mở bán, nên không phát sinh doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn này, Công ty chủ yếu duy trì hoạt động các phòng ban phục vụ cho việc quản trị, quản lý doanh nghiệp, đồng thời duy trì các phòng ban thiết yếu để xử lý hồ sơ, hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Investco Green City, để dự án này sớm được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật. Chi phí để duy trì các hoạt động này là từ nguồn vốn Công ty vay từ Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn) và ông Nguyễn Tuấn Kiệt (cổ đông – Chủ tịch HĐQT Công ty).

#### **Cơ cấu chi phí của INVESTCO giai đoạn 2022-2023**

*Đơn vị: Đồng*

| <b>Chỉ tiêu</b>                  | <b>Năm 2022</b> | <b>Năm 2023</b> | <b>% Tăng giảm</b> |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|
| Giá vốn hàng bán (i)             | 1.329.309.936   | 280.360.900     | (78,91%)           |
| Chi phí hoạt động tài chính (ii) | 661.811.016.579 | 222.583.772.745 | (66,37%)           |



| Chỉ tiêu                          | Năm 2022      | Năm 2023      | % Tăng giảm |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| Trong đó: chi phí lãi vay         | 2.445.166.716 | 3.187.356.030 | 30,35%      |
| Chi phí bán hàng (iii)            | -             | -             | -           |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp (iv) | 2.824.153.784 | 9.591.012.617 | 239,61%     |
| Chi phí khác (v)                  | 6.972.599.926 | 2.398.009.554 | (65,61%)    |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)

Cụ thể các chi phí như sau:

(i) Giá vốn hàng bán là các khoản chi phí sửa chữa cho Dự án Babylon. Đây là dự án đã bàn giao, Công ty không còn phát sinh doanh thu từ dự án này nữa, tuy nhiên Công ty vẫn cần chi trả một số chi phí sửa chữa (do Công ty là chủ đầu tư của dự án này). Khoản này vào năm 2023 giảm hơn 1,1 tỷ, tương đương giảm 78,91% so với năm 2022.

(ii) Chi phí hoạt động tài chính: Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm 02 khoản mục chính, cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng

| Chỉ tiêu                                                | Năm 2022               | Năm 2023               | % Tăng giảm     |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|
| Lãi tiền vay                                            | 2.445.166.716          | 3.187.356.030          | 30,35%          |
| Chi phí lãi phải trả từ các hợp đồng hợp tác kinh doanh | 659.365.849.863        | 219.396.416.715        | (66,73%)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>661.811.016.579</b> | <b>222.583.772.745</b> | <b>(66,37%)</b> |

(iii) Chi phí bán hàng: Do không có triển khai các hoạt động bán hàng nên Công ty không có các khoản ghi nhận chi phí giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng.

(iv) Chi phí quản lý doanh nghiệp: như đã trình bày về việc duy trì hoạt động các phòng ban phục vụ cho việc quản trị, quản lý doanh nghiệp, đồng thời duy trì các phòng ban thiết yếu để xử lý hồ sơ, hoàn thiện pháp lý dự án,... Vì vậy, Công ty vẫn cần chi các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp, cụ thể như sau:

Đơn vị: Đồng

| Chỉ tiêu                  | Năm 2022             | Năm 2023             | % Tăng giảm    |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ  | 25.878.000           | 34.940.510           | 35,02%         |
| Chi phí nhân công         | 1.802.471.980        | 2.964.420.692        | 64,46%         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 673.052.660          | 6.459.842.564        | 859,78%        |
| Thuế, phí, lệ phí         | 3.000.000            | 3.000.000            | -              |
| Các chi phí QLDN khác     | 319.751.144          | 128.808.851          | (59,72%)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>2.824.153.784</b> | <b>9.591.012.617</b> | <b>239,61%</b> |

Năm 2023, chi phí dịch vụ mua ngoài của Công ty tăng khá mạnh từ hơn 673 triệu lên hơn 6 tỷ đồng, tương đương mức tăng 859,78% đến từ việc phát sinh thêm chi phí thuê nhà tại số 201 Võ Thị Sáu, phường 3, Thành phố Hồ Chí Minh làm văn phòng công ty từ tháng 04/2022 đến tháng 07/2023. Trong giai đoạn thuê văn phòng tại đây, Công ty đã đề nghị Công ty Quản lý Kinh doanh Nhà TP.HCM (đơn vị cho thuê) giảm tiền thuê nhà, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được chi phí này nên phía đơn vị cho thuê cũng không xuất hóa đơn. Đến tháng 09/2023, Công ty thống nhất chi phí thuê theo đề nghị của bên đơn vị cho



thuê, hai bên tiến hành tất toán hợp đồng và Công ty bàn giao lại nhà thuê, theo đó, Công ty thanh toán toàn bộ số tiền thuê nhà từ tháng 04/2022 đến tháng 07/2023 là 5.730.000.000 đồng. Sau khi bàn giao, Công ty cũng chuyển địa chỉ trụ sở chính về số 152/1A Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh cho đến nay.

(v) Chi phí khác:

Đơn vị: Đồng

| Chi tiêu                                                                                                | Năm 2022             | Năm 2023             | % Tăng giảm     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| <b>Các khoản phạt</b>                                                                                   | <b>6.972.599.926</b> | <b>2.313.876.995</b> | <b>(66,81%)</b> |
| Trong đó:                                                                                               |                      |                      |                 |
| Tiền chậm nộp thuế TNCN từ T5-T11.2021                                                                  | 978.566              | -                    |                 |
| Chi phí phạt cho UBCK theo QĐ SO 91/QĐ-XPVPHC 23/02/2022                                                | 450.000.000          | -                    | -               |
| Nộp tiền chậm nộp BHXH tháng 04 và tháng 05.2022                                                        | 38.641               | -                    | -               |
| Chi phí theo quyết định xử phạt số 1601/QĐ-CT ngày 21.06.22- chậm nộp thuế GTGT TM 4931                 | 3.148.969.589        | -                    | -               |
| Chi phí theo quyết định xử phạt số 1601/QĐ-CT ngày 21.06.22- chậm nộp thuế TNDN TM 4918                 | 385.983.501          | -                    | -               |
| Khoản tiền phạt theo quyết định xử phạt số 1601/QĐ-CT ngày 21.06.22- xử phạt vi phạm hành chính         | 2.961.588.306        | -                    | -               |
| Tiền chậm nộp BHXH tháng 06.2022                                                                        | 38.641               | -                    | -               |
| Tiền chậm nộp thuế TNDN năm 2021                                                                        | 24.970.548           | -                    | -               |
| Tiền chậm nộp tháng 12.2022                                                                             | 32.134               | -                    | -               |
| Nộp tiền chậm nộp thuế TNDN năm 2021 ST 37.908.187 và năm 2022 ST 27.050.663                            | -                    | 64.958.850           | -               |
| Nộp tiền chậm nộp thuế đất phi nông nghiệp DA Babylon năm 2012-2016 ST 51.076.178đ                      | -                    | 51.076.178           | -               |
| Nộp tiền chậm nộp thuế đất phi nông nghiệp DA Babylon năm 2017 - 2021 ST 38.114.938 đ                   | -                    | 38.114.938           | -               |
| Nộp tiền chậm nộp thuế đất phi nông nghiệp DA Babylon năm 2022 ST 2.683.757 đ                           | -                    | 2.683.757            | -               |
| Nộp tiền phạt VPHC do chậm nộp tờ khai thuế đất phi nông nghiệp DA Babylon năm 2012-2023 ST 20.000.000đ | -                    | 20.000.000           | -               |
| Nộp tiền chậm nộp thuế GTGT TB số 70677 ngày 14.07.23                                                   | -                    | 2.638.362            | -               |
| Tiền lãi phạt do chậm thanh toán tiền thuê nhà 201 Võ Thị Sáu                                           | -                    | 358.626.000          | -               |
| Nộp phạt vi phạm hành chính không nộp hồ sơ, không cung cấp, cung cấp không đầy đủ giấy tờ để cấp GCN   | -                    | 770.000.000          | -               |
| Tiền chậm nộp thuế GTGT vãng lai tại Thừa Thiên                                                         | -                    | 524.410.631          | -               |



| Chỉ tiêu                                                                  | Năm 2022             | Năm 2023             | % Tăng giảm     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Huế                                                                       |                      |                      |                 |
| Tiền nộp các khoản khác điều tiết 100% ngân sách trung ương theo quy định | -                    | 481.368.279          | -               |
| Các khoản khác                                                            | -                    | 84.132.559           | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                          | <b>6.972.599.926</b> | <b>2.398.009.554</b> | <b>(65,61%)</b> |

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm gần nhất và trong kỳ gần nhất**

**7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty**

Đơn vị: Đồng

| Chỉ tiêu                                              | Năm 2022          | Năm 2023          | % Tăng/Giảm |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Tổng tài sản                                          | 7.820.279.969.831 | 2.704.695.439.542 | (65,41%)    |
| Vốn chủ sở hữu                                        | (7.606.788.804)   | (21.635.581.268)  | -           |
| Doanh thu thuần                                       | -                 | -                 | -           |
| Lợi nhuận gộp                                         | (1.329.309.936)   | (280.360.900)     | -           |
| Doanh thu tài chính                                   | 664.475.449.630   | 220.734.197.298   | 33,22%      |
| Chi phí tài chính                                     | 661.811.016.579   | 222.583.772.745   | 33,63%      |
| Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh | (1.489.030.669)   | (11.720.948.964)  | -           |
| Lợi nhuận khác                                        | 2.875.141.599     | (2.307.843.500)   | -           |
| Lợi nhuận trước thuế                                  | 1.386.110.930     | (14.028.792.464)  | -           |
| Lợi nhuận sau thuế                                    | (285.631.241)     | (14.028.792.464)  | -           |
| Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)                       | -                 | -                 | -           |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức                            | -                 | -                 | -           |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)

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

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

Mặc dù đối mặt với những áp lực tài chính trong giai đoạn vừa qua nhưng Công ty vẫn cố

gắng thu xếp chi trả các khoản nợ đến hạn đi vay Công ty Cổ phần Kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn) và ông Nguyễn Tuấn Kiệt (cố đồng – Chủ tịch HĐQT công ty).

Ngoài ra, Công ty có ghi nhận các khoản lợi nhuận khác của Công ty cụ thể như sau:

| Chỉ tiêu                                   | Năm 2022             | Năm 2023               | % Tăng/<br>Giảm |
|--------------------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|
| Thu nhập khác                              | 9.847.741.525        | 90.166.054             | (99,08%)        |
| Trong đó:                                  |                      |                        | -               |
| <i>Thu nhập từ xóa nợ (i)</i>              | 9.607.740.075        | -                      | -               |
| <i>Thanh lý tài sản cố định (ii)</i>       | -                    | 40.000.000             | -               |
| <i>Tiền phí chuyển nhượng căn hộ (iii)</i> | 175.000.000          | 50.000.000             | (71,43%)        |
| <i>Các khoản khác (iv)</i>                 | 65.001.450           | 166.054                | (99,74%)        |
| Chi phí khác (v)                           | 6.972.599.926        | 2.398.009.554          | (65,61%)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>2.875.141.599</b> | <b>(2.307.843.500)</b> | <b>-</b>        |

(i) Các khoản thu nhập từ xóa nợ cụ thể như sau:

| STT                                    | Tên đối tượng                         | Số tiền được xóa<br>nợ (đồng) | Nguồn gốc công nợ                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Căn cứ xóa nợ                                                                        |
|----------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Số tiền được xóa nợ năm 2020</b> |                                       |                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                      |
| 1                                      | Chi nhánh Công ty TNHH Tân Phú Lợi    | 99.550.000                    | Công nợ phải trả theo hợp đồng số 01/HĐKT-VKS-2013 ngày 07/01/2013 v/v thi công hệ thống gió tại công trình xây dựng trụ sở làm việc Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM                                                                                                                                                            | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 04/2019/INVESTCO/TPL ngày 02/01/2020 |
| 2                                      | Công ty TNHH XD TM DV Toàn Thuận Phát | 19.225.584                    | Công nợ phải trả theo hợp đồng số 06/09/2009 ngày 06/09/2009, HĐ 11.04.2012/TCCT-TTP ngày 11/4/2012, HĐ HD08-TCCT/12/2009 ngày 28/12/2009, HĐ HD09-TCCT/04/2009, HĐ 05/09/2009 ngày 09/09/2009, HĐ 11.04.2012/Epoxy-TTP ngày 11/04/2012 v/v thi công sơn chống thấm, sơn epoxy tại công trình Bệnh viện Đại học Y được TP.HCM | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 01/2020/INVESTCO/TTP ngày 03/01/2020 |



| STT | Tên đối tượng                              | Số tiền được xóa nợ (đồng) | Nguồn gốc công nợ                                                                                                                                                                                               | Căn cứ xóa nợ                                                                                                                                                                                                     |
|-----|--------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3   | Đội Xây dựng số 6                          | 467.239.724                | Tiền thi công còn phải trả sau khi bù trừ công nợ thi công tại các Công trình BVĐK Khu vực Bắc Bình Thuận, Công trình Trường Quốc tế Canada, Công trình Lotte, Công trình Cáp treo Tây Ninh và Công trình Samco | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 24/2020/INVESTCO/DOI XD6 ngày 12/05/2020                                                                                                                          |
| 4   | Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP        | 4.229.708.141              | Gốc vay                                                                                                                                                                                                         | Được Tổng công ty xây dựng Hà Nội -CTCP xóa nợ theo Tờ trình số: 1158/TCT-TCKT ngày 13/10/2020 và Văn bản trích nghị quyết số 26/NQ-HDQT ngày 15/10/2020 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây Dựng Hà Nội -CTCP |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Group | 54.384.238.920             | Tiền nợ gốc theo các Hợp đồng mua bán nợ giữa An Group với MB Bank, AnBinh Bank và Agribank Chi nhánh Sài Gòn                                                                                                   | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận Xử lý nợ tồn đọng ngày 31/12/2020                                                                                                                                    |
| 6   | Đội nhận khoán Trương Phụng                | 15.488.400                 | Công nợ phải trả theo hồ sơ hoàn thành công việc nhận khoán của ông Trương Phụng: thi công bản silicol trần nổi, trần chìm, cửa tại Công trình Bệnh viện Đại học Y Dược TP.HCM                                  | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 12/2020/INVESTCO/TP ngày 25/12/2020                                                                                                                               |
| 7   | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Group | 106.129.656.975            | Tiền nợ lãi theo các Hợp đồng mua bán nợ giữa An Group với MB Bank, An Binh Bank và Agribank Chi nhánh Sài Gòn                                                                                                  | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận Xử lý nợ tồn đọng ngày 31/12/2020                                                                                                                                    |

| STT | Tên đối tượng                                                | Số tiền được xóa nợ (đồng) | Nguồn gốc công nợ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Căn cứ xóa nợ                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8   | Công ty Cổ phần Xây dựng Kinh doanh Sản xuất VLXD Thịnh Phát | 536.937.795                | Công nợ phải trả theo các Hợp đồng: 12/01-09/TP-HĐKT ngày 22/12/2009; 11.10/TP-HĐKT ngày 17/12/2010; 47A/HĐKT-BVĐHYD-2012 ngày 20/11/2012; 16/HĐKT-BVĐHYD-2013 ngày 17/05/2013; 34/HĐKT-BVĐHYD-2013 ngày 30/09/2013; 01/2014/HĐKT-BVĐHYD ngày 15/01/2014 và các phụ lục kèm theo liên quan đến việc thi công các hạng mục tại công trình Bệnh viện Đại học Y được TP.HCM | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 0801/2020/INVESTCO/TP ngày 03/01/2020                                                                                                |
| 9   | Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                          | 3.522.996.959              | Điều chỉnh giảm công nợ phải trả trên sổ sách sau khi đối chiếu công nợ với TCT Xây dựng Hà Nội - CTCP                                                                                                                                                                                                                                                                   | Xóa nợ theo Tờ trình số 1158/TCT-TCKT ngày 13/10/2020 về phương án xử lý công nợ của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng                                                        |
| 10  | Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Nam Trung                  | 25.341.145                 | Điều chỉnh giảm công nợ phải trả sau khi đối chiếu số liệu của đối tác                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận chuyển nợ số 34/BB ngày 08/12/2020 và Bản cam kết và đề nghị ký bởi Ông Phan Cảnh Tân và Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Nam Trung ngày 30/11/2020 |
| 11  | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển An Group                   | 1.677.604.658              | Lãi vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Được đối tác xóa nợ theo thông báo miễn giảm lãi vay số 01/2020/AG ngày 31/12/2020                                                                                                   |
| 12  | Bà Nguyễn Thị Hạnh Lưu                                       | 2.163.773.106              | Công nợ còn lại phải trả sau bù trừ giữa nợ phải thu và nợ phải trả                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận về việc xử lý nợ tồn đọng ngày 31/12/2020                                                                                               |



| STT                                    | Tên đối tượng                                                                                                                                                                | Số tiền được xóa nợ (đồng) | Nguồn gốc công nợ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Căn cứ xóa nợ                                                                                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 13                                     | Công ty Cổ phần Đầu tư & Công nghệ Xây dựng (Inveco Tech);<br>Công ty Cổ phần Đầu tư & Công nghệ Xây dựng 1 - Hà Nội (Investco 1-HN);<br>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP | 40.732.267.514             | Inveco Tech: công nợ phải trả liên quan đến Công trình Hồ Học Lãm; Estella; Hợp đồng 04/09; Hợp đồng 04/12.<br>Investco 1-HN: Công trình Estella; Nợ gốc vay, lãi vay; Dự án P4Q8; Hợp đồng 90/HĐKK; Hợp đồng 26/HĐ; Hợp đồng 16/HĐKT.<br>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP: Điều chỉnh giảm lãi vay phải trả (20.182.561.445 đồng). | Xóa nợ theo Biên bản Hội đồng xử lý nợ số 06/2020/BB-INV ngày 29/06/2020 và Biên bản Hội đồng xử lý nợ số 10/2020/BB-INV ngày 31/10/2020 |
| 14                                     | Xử lý công nợ số lẻ                                                                                                                                                          | 238.000                    | .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | .                                                                                                                                        |
|                                        | <b>Tổng số tiền</b>                                                                                                                                                          | <b>214.004.266.921</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                          |
| <b>2. Số tiền được xóa nợ năm 2021</b> |                                                                                                                                                                              |                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                          |
| 1                                      | Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Thế Hệ Mới                                                                                                                               | 46.628.079                 | Công nợ phải trả theo hợp đồng cung cấp vật tư sơn nước cho công trình Estella số 51/HĐMB.2011 ngày 29/12/2011                                                                                                                                                                                                                         | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 01/2021/INVESTCO/THM ngày 15/01/2021                                                     |
| 2                                      | Xử lý công nợ phải trả các nhà cung cấp theo danh sách                                                                                                                       | 7.690.536.974              | Công nợ phải trả thi công, cung cấp thiết bị các dự án đã nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                                                                                                                              | Điều chỉnh công nợ theo Biên bản hội đồng xử lý nợ số 02/2021/BB-INV ngày 04/03/2021 và nghị quyết 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021      |
| 3                                      | Xử lý sổ sách số dư bên có của tài khoản tạm ứng                                                                                                                             | 6.384.665.370              | Đã nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                          |
| 4                                      | Xử lý xóa nợ phải trả khác theo danh sách                                                                                                                                    | 6.526.329.302              | Đã nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                          |
| 5                                      | Ông Nguyễn Hoàng Công                                                                                                                                                        | 352.000.000                | Lãi vay nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                                                                                                                                                                                | Điều chỉnh công nợ theo Biên bản hội đồng xử lý nợ số 03/2021/BB-INV ngày 05/03/2021                                                     |
| 6                                      | Ông Viên Ngọc Hùng                                                                                                                                                           | 103.518.752                | Số dư có tài khoản tạm ứng nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                          |

| STT                                              | Tên đối tượng                                                      | Số tiền được xóa nợ (đồng) | Nguồn gốc công nợ                                                                                                                                                    | Căn cứ xóa nợ                                                                             |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7                                                | Các khoản phải trả đối tượng khác tồn từ nhiều năm không đối chiếu | 2.667.467.916              | Đã nhiều năm không đối chiếu và yêu cầu thanh toán                                                                                                                   |                                                                                           |
| 8                                                | Công ty TNHH xây dựng thương mại dịch vụ Vượng Thành               | 175.530.338                | Công nợ phải trả theo hợp đồng cung cấp và thi công chống thấm tại công trình Estella số VT-55/2010/INVC ngày 29/11/2010                                             | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 03/2021/INVESTCO/VT ngày 12/03/2021       |
| 9                                                | Công ty CP Bestmix                                                 | 239.261.926                | Công nợ phải trả theo hợp đồng cung cấp và thi công sơn epoxy tầng hầm tại công trình Estella số SC0108/HĐKT/Estella/2012 ngày 01/08/2012                            | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 03/2021/INVESTCO/BES TMIX ngày 15/03/2021 |
| 10                                               | Công ty TNHH XNK TM DV Trang thiết bị y tế Hoàng Kim Phúc          | 37.620.315                 | Công nợ phải trả theo hợp đồng cung cấp, lắp đặt tấm chì và bột batrit cho cửa, tường tại công trình Bệnh viện đại học Y Dược số 41/HĐKT-BVDHYD-2012 ngày 05/11/2012 | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 11/2021/INVESTCO/HKP ngày 30/11/2021      |
| <b>Tổng số tiền</b>                              |                                                                    | <b>24.223.558.972</b>      |                                                                                                                                                                      |                                                                                           |
| <b>3. Số tiền được xóa nợ năm 2022</b>           |                                                                    |                            |                                                                                                                                                                      |                                                                                           |
| 1                                                | Ông Nguyễn Hoàng Công                                              | 109.178.947                | Ông Công cho Investco vay 272.947.368 đồng theo hợp đồng vay số 03/HĐVV/2016 ngày 31/12/2016                                                                         | Được đối tác xóa nợ theo Biên bản thỏa thuận số 03/2022/INVESTCO/NH. CÔNG ngày 24/03/2022 |
| 2                                                | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN HCM              | 8.823.380.467              | BIDV cho Investco vay theo hợp đồng tín dụng số 42/2011/93875/HĐ ngày 24/08/2011                                                                                     | Được ngân hàng xóa nợ theo Thông báo số 2434/TB-BIDV.HCM ngày 22/07/2022                  |
| 3                                                | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN HCM              | 675.180.327                |                                                                                                                                                                      | điều chỉnh giảm chi phí lãi vay phải trả BIDV do trích thừa các năm trước                 |
| 4                                                | Xử lý công nợ số lẻ                                                | 334                        | -                                                                                                                                                                    | -                                                                                         |
| <b>Tổng số tiền</b>                              |                                                                    | <b>9.607.740.075</b>       |                                                                                                                                                                      |                                                                                           |
| <b>4. Số tiền được xóa nợ năm 2023: Không có</b> |                                                                    |                            |                                                                                                                                                                      |                                                                                           |



- (ii) Thanh lý tài sản cố định: Công ty thanh lý 2 chiếc xe ô tô con đã hết thời gian khấu hao.
- (iii) Tiền phí chuyển nhượng căn hộ là khoản phát sinh do khách hàng căn hộ Babylon có nhu cầu chuyển nhượng trước khi Công ty hoàn tất thủ tục cấp sổ. Mỗi bộ hồ sơ chuyển nhượng phát sinh thì khách sẽ đóng phí chuyển nhượng cho Công ty là 5.000.000 đồng.
- (iv) Các khoản khác:
- Các khoản khác phát sinh năm 2022 là 65.001.450 đồng. Bao gồm:
    - o Thanh toán phí kiểm toán 2016 theo BBTT số 1512/2021/Investco/AASC ngày 15.12.2021: 65.000.000 đồng;
    - o Thu nhập khác: 1.450 đồng
  - Các khoản khác phát sinh năm 2023 là 166.054 đồng. Bao gồm:
    - o Xử lý số dư công nợ tài khoản 1313 phải thu khách hàng mua căn hộ Dự án Babylon: những khách hàng đã thanh toán đủ tiền theo hợp đồng và đã nhận sổ.
- (v) Chi phí khác:

| KHOẢN MỤC          | Năm 2022             | Năm 2023             | % Tăng/ Giảm    |
|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------|
| Các khoản phạt (*) | 6.972.599.926        | 2.313.876.995        | (66,81%)        |
| Các khoản khác     | -                    | 84.132.559           | -               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>6.972.599.926</b> | <b>2.398.009.554</b> | <b>(65,61%)</b> |

(\*) Chi tiết khoản này được nêu rõ tại phần ở Mục 6 Chương I (Cơ cấu chi phí)

**Ý kiến kiểm toán đối với các báo cáo tài chính đến thời điểm đăng ký giao dịch:**

❖ **Báo cáo tài chính năm 2023**

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

*Như đã trình bày ở mục số VIII.5 - Thông tin về hoạt động liên tục - Tại ngày 31/12/2023, chỉ tiêu "Vốn chủ sở hữu" của Công ty trên Bảng cân đối kế toán (mã số: 410) bị âm (21.485.581.268) đồng. Chỉ số này có thể ảnh hưởng đến tính hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng nguồn vốn góp bổ sung và nguồn tài trợ tài chính của các Cổ đông. Ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này."*

❖ **Giải trình của Ban Điều hành:**

Đối với ý kiến của kiểm toán tại phần vấn đề cần nhấn mạnh, liên quan đến "Vốn chủ sở hữu" của Công ty trên Bảng cân đối kế toán bị âm (7.606.788.804) đồng tại ngày 31/12/2022 và bị âm (21.485.581.268) đồng tại ngày 31/12/2023, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng



Công ty có thể cân đối được dòng tiền để thanh toán các khoản nợ đến hạn và phục vụ cho hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty bằng nguồn vốn góp bổ sung và nguồn tài trợ tài chính của các Cổ đông, cụ thể Công ty đã có kế hoạch huy động vốn từ các đối tác như sau:

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

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

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

- **Công ty Cổ phần Xây Lắp 6:**

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

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

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

Ông Nguyễn Tuấn Kiệt (hiện đang là cổ đông và là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty) đã hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán công nợ dưới hình thức cho vay/mượn vốn theo Hợp đồng số 25/07/2022/HĐIN-NTK ngày 25/07/2022. Tính đến ngày 31/12/2023, ông Kiệt đã chuyển cho Công ty vay/mượn với tổng số tiền là 51.742.555.904 đồng.

Bằng khả năng tài chính của mình, ông Nguyễn Tuấn Kiệt cam kết tiếp tục hỗ trợ vốn theo nhu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng để bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thanh toán công nợ đến hạn của Công ty dưới hình thức cho vay/cho mượn theo Văn bản ngày 02/10/2023.



## **7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần đây**

### **❖ Thuận lợi**

- Công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư, kinh doanh địa ốc.
- Tinh thần quyết tâm cao của Ban lãnh đạo cùng với trình độ chuyên môn cao và nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên công ty đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung của Công ty.
- Đội ngũ lãnh đạo trình độ cao, năng động.
- Có môi trường làm việc tốt đẹp tạo điều kiện phát huy tối đa khả năng của mỗi thành viên để tạo nên sức mạnh tổng hợp.
- Theo dự báo của các chuyên gia, trong giai đoạn tới nhu cầu nhà ở của Việt Nam còn rất lớn. Việt Nam cần xây mới khoảng 100 triệu m<sup>2</sup> nhà ở, trong đó khoảng 70% nhà ở để đáp ứng nhu cầu của dân cư đô thị. Bên cạnh đó nhu cầu về văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn và công trình thương mại cũng được dự báo là sẽ tăng mạnh trong các năm sắp tới, cơ hội của phân khúc bất động sản căn hộ cho thuê trong giai đoạn tới là khá lớn.

### **❖ Khó khăn**

- Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng.
- Ngân hàng Nhà nước đang có chủ trương kiểm soát chặt với việc cấp tín dụng lĩnh vực bất động sản, theo đó các ngân hàng thương mại cũng dự kiến sẽ giảm dòng vốn đổ vào lĩnh vực bất động sản, nên việc huy động vốn của Công ty cho các dự án kinh doanh bất động sản cũng sẽ chịu sự ảnh hưởng đáng kể.
- Bên cạnh yếu tố vĩ mô nêu trên, Công ty cũng gặp những khó khăn nhất định trong quá trình thực hiện và triển khai phát triển các dự án bất động sản, đơn cử như: công tác bồi thường giải phóng mặt bằng dự án kéo dài đi kèm với đơn giá bồi thường cao; việc thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án để phù hợp với các chính sách pháp luật về đất đai, quy hoạch kéo dài dẫn đến chi phí đầu tư cho dự án tăng cao... gây ra những khó khăn trong việc định hướng đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp.

## **8. Vị thế của công ty trong ngành**

### **❖ Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:**

Trưởng thành và kế thừa nền tảng truyền thống tốt đẹp từ một doanh nghiệp nhà nước lâu đời, trải qua quá trình cổ phần hóa để trở nên năng động và minh bạch hơn trong sự tin nhiệm của đối tác và cổ đông, INVESTCO đã có hơn 19 năm phát triển không ngừng. Tên tuổi của Công ty gắn liền với những công trình quy mô khắp đất nước, khẳng định được uy tín trong các lĩnh vực tổng thầu xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản và tư vấn thiết kế xây dựng, gắn liền với rất nhiều công trình, dự án trải rộng khắp cả nước, trong đó một số công trình tiêu biểu như: (i) Công trình Riviera Villas, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; (ii) Cao ốc FIDECO TOWER, phường Thảo Điền, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh; (iii) Cao ốc Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh,...

Nhằm khẳng định tên tuổi của INVESTCO trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, năm 202, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã nhất trí thông qua định hướng kinh doanh trong giai đoạn tới là tiếp tục phát triển dự án Khu dân cư Investco Green City, với tổng diện tích là



hơn 12,5 ha, dự án tọa lạc tại Khu đô thị mới Nam thành phố, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh.

Với chiến lược phát triển bền vững và tốc độ tăng trưởng mạnh, đẩy mạnh đầu tư trang thiết bị hiện đại, chú trọng đào tạo nguồn nhân lực, INVESTCO đang từng bước khẳng định và lấy lại vị thế doanh nghiệp đầu ngành. Đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, có kinh nghiệm qua nhiều năm làm việc là nhân tố thúc đẩy Công ty ngày càng phát triển và lớn mạnh.

❖ **Triển vọng phát triển của ngành:**

Ngành xây dựng Việt Nam là ngành tăng trưởng khá tốt trong khu vực Châu Á – Thái Bình Dương. Do đối mặt với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của kinh tế thế giới, trong 06 tháng đầu năm 2023, tốc độ tăng trưởng ngành xây dựng tăng 4,74%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 0,07%, 2,54% và 4,19% của cùng kỳ các năm 2011, 2012, 2022 trong giai đoạn 2011-2023. Tuy nhiên, đại dịch COVID-19 dần được kiểm soát, nhu cầu nhà ở của dân cư đã tăng trở lại, bên cạnh đó Chính phủ vẫn đang nỗ lực cải thiện chất lượng cơ sở hạ tầng chung của cả nước, ưu tiên đầu tư để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào phát triển tại Việt Nam do đó ngành xây dựng được dự báo vẫn là ngành khá triển vọng trong giai đoạn tới.

**9. Chính sách đối với người lao động**

❖ **Số lượng người lao động trong công ty:**

Tính đến thời điểm 31/12/2023 tổng số lao động chính thức của Công ty là 11 người (đây là lực lượng lao động chính), tùy vào từng thời điểm và công trình dự án thay đổi, Công ty sẽ cơ cấu bổ sung thêm, với cơ cấu phân theo giới tính, trình độ chuyên môn được thể hiện cụ thể như sau:

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

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng)

❖ **Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp**

- **Chính sách đào tạo**

Nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, phát huy tiềm năng, lợi thế vốn có của Công ty, Công ty đã đặt ra chính sách đào tạo nhân sự, tạo điều kiện cho cán bộ, công nhân lao động ra sức học



tập để nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn nghiệp vụ, nâng cao tay nghề, đáp ứng nhu cầu phát triển của xã hội nói chung, Công ty nói riêng.

**- Chính sách lương**

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

**- Chính sách phụ cấp**

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

**- Chính sách thưởng**

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

**- Chính sách phúc lợi**

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

**❖ Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm (đồng/tháng/người):**

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

(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng)

**10. Chính sách cổ tức**

Căn cứ theo quy định tại điều 55 “Phân phối lợi nhuận” của Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng:

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.



2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi quyết định này.
4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.
5. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.
6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trong những năm gần đây, do tình hình chung của đất nước, bên cạnh dịch bệnh kéo dài, hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty gặp rất nhiều khó khăn, do đó hoạt động kinh doanh của Công ty không đạt hiệu quả nên Công ty không chi trả cổ tức cho cổ đông.

## **11. Tình hình tài chính trong năm gần nhất và kỳ gần nhất**

### **11.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

#### **a) Trích khấu hao Tài sản cố định**

##### **❖ Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá và hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao tài sản cố định được thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian ước tính lợi ích của tài sản như sau:

- |                                    |         |
|------------------------------------|---------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc:          | 18 năm  |
| - Máy móc thiết bị:                | 3-5 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn: | 6 năm   |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý:       | 3-5 năm |



**b) Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Căn cứ báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023, Công ty có các khoản nợ quá hạn như sau: Vay Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Hợp đồng vay vốn số 01.2010/Hancorp-Investco ngày 17/06/2010 và phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng vay vốn số 01.2010/PLHĐ ngày 20/09/2010. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay là 16.000.000.000 VND. Lãi suất vay từ ngày 17/06/2010 đến ngày 19/09/2010 là 13,5%/năm. Lãi suất vay điều chỉnh theo phụ lục từ ngày 20/09/2010 trở đi được sửa đổi phù hợp với lãi suất vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Hà Nội cùng kỳ. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ gốc là 11.770.196.859 VND. Khoản vay đã quá hạn thanh toán.

Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty hiện đang có những khoản phải thu (tổng cộng là: 13.281.476.000 đồng) đồng thời với các khoản phải trả (khoản vay vốn như trên) với Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP. Vì vậy, hai bên đang tiến hành thương thảo để xử lý đồng thời những khoản này.

**c) Các khoản phải nộp luật định**

**Bảng 4: Các khoản phải nộp Nhà nước các năm gần đây**

*Đơn vị tính: đồng*

| STT | Chi tiêu                               | Năm 2022             | Năm 2023          | % tăng/ giảm    |
|-----|----------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| 1   | Thuế GTGT đầu ra                       | 753.575.335          | -                 | -               |
| 2   | Thuế thu nhập doanh nghiệp             | 1.973.318.835        | -                 | -               |
| 3   | Thuế thu nhập cá nhân                  | -                    | 12.543.791        | -               |
| 4   | Các loại thuế khác                     | 27.733.239           | 27.733.239        | -               |
| 5   | Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                    | -                 | -               |
|     | <b>Tổng cộng</b>                       | <b>2.754.627.409</b> | <b>40.277.030</b> | <b>(98,54%)</b> |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

**d) Trích lập các quỹ**

**Bảng 5: Các khoản trích lập quỹ các năm gần đây**

*Đơn vị tính: đồng*

| STT | Chi tiêu                        | Năm 2022              | Năm 2023              | % tăng/ giảm |
|-----|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------|
| 1   | Quỹ đầu tư phát triển           | 14.336.204.255        | 14.336.204.255        | -            |
| 2   | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | -                     | -                     | -            |
| 3   | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu   | -                     | -                     | -            |
| 4   | Quỹ khen thưởng phúc lợi        | 4.540.844.783         | 4.540.844.783         | -            |
|     | <b>Tổng cộng</b>                | <b>18.877.049.038</b> | <b>18.877.049.038</b> | -            |



*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)***e) Vay và nợ thuê tài chính****Bảng 6: Vay và nợ thuê tài chính của Công ty***Đơn vị tính: đồng*

| Khoản mục                                                                                                | Năm 2022              | Năm 2023              | %<br>tăng/giảm  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Vay ngân hàng                                                                                            | -                     | -                     | -               |
| Vay công ty                                                                                              | 55.574.981.433        | 28.800.981.433        | (48,18%)        |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (i)                                                                  | 11.770.196.859        | 11.770.196.859        | -               |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn<br>(Tên cũ là Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc<br>Him Lam) (ii) | 43.804.784.574        | 17.030.784.574        | (61,12%)        |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                                         | <b>55.574.981.433</b> | <b>28.800.981.433</b> | <b>(48,18%)</b> |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

- (i). Vay Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP theo Hợp đồng vay vốn số 01.2010/Hancorp-Investco ngày 17/06/2010 và phụ lục sửa đổi bổ sung hợp đồng vay vốn số 01.2010/PLHD ngày 20/09/2010. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hạn mức vay là 16.000.000.000 VND. Lãi suất vay từ ngày 17/06/2010 đến ngày 19/09/2010 là 13,5%/năm. Lãi suất vay điều chỉnh theo phụ lục từ ngày 20/09/2010 trở đi được sửa đổi phù hợp với lãi suất vay ngắn hạn ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Hà Nội cùng kỳ. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ gốc là 11.770.196.859 VND. Khoản vay đã quá hạn thanh toán.
- (ii). Vay Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn theo Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL ngày 25/03/2021, phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL01 ("PL01") ngày 13/04/2022, phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL02 ("PL02") ngày 24/03/2023 và phụ lục Hợp đồng vay vốn số 01/25/03/2021/HĐ-HLL/PL03 ("PL03") ngày 04/04/2023. Theo PL01, điều chỉnh giá trị hợp đồng vay vốn là 50.000.000.000 VND. Theo PL02, điều chỉnh thời hạn vay là 36 tháng. Theo PL03, điều chỉnh lãi suất vay 13,15%/năm kể từ ngày 04/04/2023. Lãi suất cho vay từ 10,35%/năm đến 13,15%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Tại thời điểm 31/12/2023, số dư nợ gốc là 17.030.784.574 VND.

Lưu ý: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn.

**f) Tình hình công nợ hiện nay****❖ Các khoản phải trả của Công ty:****Bảng 7: Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty các năm gần đây***Đơn vị tính: đồng*



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

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)

Nợ phải trả tại ngày 31/12/2022 của Công ty chủ yếu là các khoản Phải trả ngắn hạn khác (tại mục nợ ngắn hạn) và Khoản phải trả dài hạn khác (tại mục nợ dài hạn). Đây phần lớn đều là các khoản nhận góp vốn của các đối tác từ năm 2021 để hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City. Tuy nhiên, do dịch Covid-19 kéo dài ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City, cũng như thủ tục pháp lý thay đổi, nên Công ty chưa thực hiện đúng tiến độ cam kết với các đối tác. Vì vậy, Công ty đã chủ động đàm phán và hoàn trả tiền góp vốn cho các đối tác. Các khoản được hoàn trả dần theo cam kết với đối tác và đây cũng là nguyên nhân lớn nhất đóng góp vào mức giảm mạnh của khoản nợ phải trả vào ngày 31/12/2023. Theo thỏa thuận giữa Công ty với các đối tác, Công ty sẽ hoàn trả hoàn toàn các khoản này vào quý 01 năm 2026 từ nguồn phải thu Công ty Cổ phần Him Lam, nguồn tăng vốn kế hoạch, và vay Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn (Tên cũ là: Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam),... Cụ thể số dư hiện tại của các khoản góp vốn như sau:

Đơn vị tính: đồng

| STT      | Đối tác                                 | 31/12/2022      | 31/12/2023     | Số hợp đồng                                                                                                             |
|----------|-----------------------------------------|-----------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b> | <b>Ngắn hạn</b>                         |                 |                |                                                                                                                         |
| 1        | Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc (i)  | 55.592.890.411  | -              | Số 02/06/2021/HĐ.INV-BL ngày 14/06/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 04/01/2023 theo BBTL số 02/06/2021/HĐ.INV-BL/BBTL |
| 2        | Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm (ii) | 241.444.536.261 | 54.737.529.411 | Số 01/06/2021/HĐ.INV-BT ngày 08/06/2021                                                                                 |

| STT              | Đối tác                                     | 31/12/2022               | 31/12/2023             | Số hợp đồng                                                                                                             |
|------------------|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3                | Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín (iii)            | 360.700.273.973          | 103.328.429.864        | Số 13/HĐ.INV-HTBT ngày 22/03/2021                                                                                       |
| 4                | Công ty CP XD TM DV DL Hiệp Ân (iv)         | 464.993.232.877          | -                      | Số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 06/02/2023 theo BBTL số 12/HĐ.INV-HA/BBTL                 |
| 5                | Công ty CPĐT và PT Minh Đức LA (v)          | 428.922.006.575          | 24.687.748.493         | Số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 30/06/2023 theo BBTL số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ/BBTL |
| 6                | Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (vi) | 362.500.529.718          | 1.895.543.965          | Số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 01/02/2023 theo BBTL Số 14/HĐ.INV-PTSG/BBTL             |
| 7                | Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An (vii)    | 359.151.307.494          | 102.948.951.330        | Số 11/HĐ.INV-STPA ngày 22/03/2021                                                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                             | <b>2.273.304.777.309</b> | <b>287.598.203.063</b> | -                                                                                                                       |
| <b>II</b>        | <b>Dài hạn</b>                              |                          |                        |                                                                                                                         |
| 1                | Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc (i)      | -                        | -                      | Số 02/06/2021/HĐ.INV-BL ngày 14/06/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 04/01/2023 theo BBTL số 02/06/2021/HĐ.INV-BL/BBTL |
| 2                | Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm (ii)     | 540.000.000.000          | 595.000.000.000        | Số 01/06/2021/HĐ.INV-BT ngày 08/06/2021                                                                                 |
| 3                | Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín (iii)            | 830.000.000.000          | 850.000.000.000        | Số 13/HĐ.INV-HTBT ngày 22/03/2021                                                                                       |
| 4                | Công ty CP XD TM DV DL Hiệp Ân (iv)         | 830.000.000.000          | -                      | Số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 06/02/2023 theo BBTL số 12/HĐ.INV-HA/BBTL                 |
| 5                | Công ty CPĐT và PT Minh Đức LA (v)          | 710.000.000.000          | -                      | Số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 30/06/2023 theo BBTL số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ/BBTL |
| 6                | Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (vi) | 802.000.000.000          | -                      | Số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021<br>Tất toán hợp đồng vào ngày 01/02/2023 theo BBTL Số 14/HĐ.INV-PTSG/BBTL             |
| 7                | Công ty CP Đô thị Sinh thái Phú An (vii)    | 830.000.000.000          | 850.000.000.000        | Số 11/HĐ.INV-STPA ngày 22/03/2021                                                                                       |



| STT | Đối tác          | 31/12/2022               | 31/12/2023               | Số hợp đồng |
|-----|------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
|     | <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>4.542.000.000.000</b> | <b>2.295.000.000.000</b> | <b>-</b>    |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)

Số dư của các khoản góp vốn được ghi nhận tại mục ngắn hạn tại ngày 31/12/2022 và 31/12/2023 đã bao gồm lần lượt là 581.304.777.309 đồng và 287.598.203.063 đồng tiền lãi sử dụng vốn (được thuyết minh tại BCTC kiểm toán 2023 của INVESTCO). Thông tin cụ thể của các khoản này tại ngày 31/12/2023 như sau:

(i) Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Lộc (“Bảo Lộc”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”) Theo hợp đồng hợp tác số 02/06/2021/HĐ.INV-BL ngày 14/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Lộc góp 450 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên, thông tin như sau

- Ngày 31/12/2022, Số dư Bảo Lộc đã góp vào Công ty là 50 tỷ đồng.
- Đến ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Bảo Lộc.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Lộc khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Lộc đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 10,30%/năm. Theo đó, tổng số tiền (bao gồm gốc và lãi sử dụng vốn) Công ty đã hoàn trả hết cho Bảo Lộc là 55.592.890.411 đồng.

(ii) Hợp tác với Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bảo Tâm (“Bảo Tâm”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 01/06/2021/HĐ.INV- BT ngày 08/06/2021. Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tâm góp 770 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên, thông tin như sau:

- Ngày 31/12/2022, Số dư Bảo Tâm đã góp vào Công ty là 770 tỷ đồng.
- Ngày 31/12/2023, Số dư Bảo Tâm đã góp vào Công ty là 595 tỷ đồng.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tâm khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tâm đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,73%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,93%/năm. Tại ngày 31/12/2023, dư nợ bao gồm gốc và lãi sử dụng vốn là 649.737.529.411 đồng.
- Dự kiến khoản này sẽ được tất toán vào Quý 1/2026

(iii) Hợp tác với Công ty CP Hạ tầng Bảo Tín (“Bảo Tín”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác số 13/HĐ.INV-HTBT ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Bảo Tín góp 1.100 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên,



thông tin như sau:

- Ngày 31/12/2022, Số dư Bảo Tín đã góp vào Công ty là 1.100 tỷ đồng.
- Ngày 31/12/2023, Số dư Bảo Tín đã góp vào Công ty là 850 tỷ đồng.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Bảo Tín khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Bảo Tín đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,18%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,8%/năm. Tại ngày 31/12/2023, dư nợ bao gồm gốc và lãi sử dụng vốn là 953.328.429.864 đồng.
- Dự kiến khoản này sẽ được tất toán vào Quý 1/2026

(iv) Hợp tác với Công ty CP Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Du lịch Hiệp Ân (“Hiệp Ân”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 12/HĐ.INV-HA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Hiệp Ân góp 1.100 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên, thông tin như sau:

- Ngày 31/12/2022, Số dư Hiệp Ân đã góp vào Công ty là 1.100 tỷ đồng.
- Đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Hiệp Ân.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Hiệp Ân khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Hiệp Ân đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 13,06%/năm. Theo đó, trong năm 2023, tổng số tiền (bao gồm gốc và lãi sử dụng vốn) Công ty đã hoàn trả hết cho Hiệp Ân là 1.294.993.232.877 đồng.

(v) Hợp tác với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Minh Đức LA (“Minh Đức LA”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 02/07/2021/HĐ.INV-MĐ ngày 16/07/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Minh Đức LA góp 1.050 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên, thông tin như sau:

- Ngày 31/12/2022, Số dư Minh Đức LA đã góp vào Công ty là 1.042 tỷ đồng.
- Ngày 31/12/2023, Số dư Minh Đức LA đã góp vào Công ty là 0 tỷ đồng.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Minh Đức LA khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Minh Đức LA đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,02%/năm, 6 tháng cuối năm là 13,15%/năm. Tại ngày 31/12/2023, dư nợ lãi sử dụng vốn mà Công ty phải trả cho Minh Đức LA là 24.687.748.493 đồng. Tại ngày 15/03/2024 Công ty đã hoàn trả toàn bộ số nợ lãi nói trên Minh Đức LA.

(vi) Hợp tác với Công ty CP Xây dựng Phát triển Sài Gòn (“Phát triển Sài Gòn”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh



doanh số 14/HĐ.INV-PTSG ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phát triển Sài Gòn góp 1.100 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên.

- Ngày 31/12/2022, Số dư Phát Triển Sài Gòn đã góp vào Công ty là 1.072 tỷ đồng.
- Ngày 31/12/2023, Công ty đã hoàn trả hết nợ gốc cho Phát triển Sài Gòn.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phát triển Sài Gòn khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phát triển Sài Gòn đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong năm 2023 là 9,78%/năm. Tại ngày 31/12/2023, dư nợ lãi sử dụng vốn mà Công ty còn phải trả cho Phát triển Sài Gòn là 1.895.543.965 đồng.
- Dự kiến khoản này sẽ được tất toán vào ngày 30/06/2024.

(vii) Hợp tác với Công ty CP Đô Thị Sinh Thái Phú An (“Phú An”) để kinh doanh Dự án “Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Xã Bình Hưng – Huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam thành phố” (“Dự án”). Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 11/HĐ.INV-STPA ngày 22/03/2021: Tổng mức đầu tư của Dự án là 13.470,727 tỷ đồng, trong đó Phú An góp 1.100 tỷ đồng (vốn gốc), thời gian hợp tác là 05 năm và được chia lợi nhuận gộp trước thuế căn cứ theo kết quả kinh doanh thực tế dựa trên cơ sở vốn góp của các bên, thông tin như sau:

- Ngày 31/12/2022, Số dư Phú An đã góp vào Công ty là 1.100 tỷ đồng.
- Ngày 31/12/2023, Số dư Phú An đã góp vào Công ty là 850 tỷ đồng.
- Theo thỏa thuận giữa các bên, Công ty đồng ý trả cho Phú An khoản lãi sử dụng vốn tương ứng số tiền Phú An đã góp do Công ty chưa kịp tiến độ pháp lý của Dự án; lãi suất trong 6 tháng đầu năm 2023 là 11,71%/năm, 6 tháng cuối năm là 12,8%/năm. Tại ngày 31/12/2023, dư nợ bao gồm gốc và lãi sử dụng vốn là 952.948.951.330 đồng.
- Dự kiến khoản này sẽ được tất toán vào Quý 1/2026.

Ngoài ra, việc tiến hành hoàn trả khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X, là một nguyên nhân làm cho nợ dài hạn tại ngày 31/12/2023 của Công ty giảm. Đây là khoản đặt cọc và chi phí mà Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đã chi trả cho hợp đồng cọc tham gia hợp tác kinh doanh Dự án Green City ngày 28/07/2015. Hợp đồng này được hai bên ký kết với kế hoạch để Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X được ghi nhận là đồng chủ đầu tư Dự án Green City hoặc chuyển chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X hoặc công ty do Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X chỉ định thực hiện Dự án trên văn bản phê duyệt Dự án và/hoặc trên Giấy chứng nhận đầu tư hoặc trên văn bản Chấp thuận đầu tư thực hiện Dự án.

Cụ thể hơn, sau khi hợp đồng ký kết, Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đã thực hiện các công việc theo phạm vi hợp đồng, khoản đó vừa được ghi nhận vào nợ dài hạn, đồng thời cũng ghi nhận vào khoản mục tài sản dở dang dài hạn, bao gồm:



| STT              | Khoản mục                                                                                                                                                                                                             | Số tiền (đồng)         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1                | Khoản đóng góp của VREMAX chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của Dự án Khu dân cư Investco Green City (Theo biên bản xác nhận kết quả thực hiện ngày 21/03/2021 đính kèm phụ lục 02) | 425.625.769.000        |
| 2                | Khoản đóng góp của VREMAX từ việc tiếp nhận toàn bộ khoản nợ, lãi của Investco đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB bank)                                                                                | 275.000.000.000        |
| 3                | Tiền đặt cọc cho hợp đồng BCC                                                                                                                                                                                         | 150.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                                                                                                                                                                                                       | <b>850.625.769.000</b> |

Tuy nhiên, do Luật Đầu tư năm 2020 ban hành sau thời điểm Các Bên ký Hợp Đồng có thay đổi các quy định pháp luật về thủ tục Chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư dự án dẫn đến việc Các Bên không thể thực hiện được cam kết như hợp đồng. Vì vậy, ngày 21/03/2021 hai bên đã thỏa thuận nguyên tắc về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc tham gia hợp tác kinh doanh Dự án Green City và chính thức ký thanh lý hợp đồng cọc vào ngày 16/01/2023. Theo đó, ngoài việc phải hoàn trả những khoản mà Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X bỏ ra để thực hiện hợp đồng, Công ty phải trả tiền bồi thường hợp đồng cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X một khoản trị giá 1.274.374.231.000 đồng (việc chấm dứt và thanh lý Hợp đồng đặt cọc tham gia hợp tác kinh doanh Dự án Green City đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng thông qua tại Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 01/11/2022/BBH-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 01/11/2022/BBH-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022).

Vì vậy, tổng giá trị thanh lý hợp đồng bao gồm các khoản mục như sau:

| STT       | Khoản mục                                                                                                                                                                                                             | Số tiền (đồng)           | Ghi chú                                                                                                            |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Tổng cộng chi phí Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đã chi trả</b>                                                                                                                                                    | <b>850.625.769.000</b>   | Sau khi hoàn trả, khoản này được ghi nhận giảm trong nợ dài hạn (không thay đổi trong mục tài sản dở dang dài hạn) |
| 1         | Khoản đóng góp của VREMAX chi trả tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của Dự án Khu dân cư Investco Green City (Theo biên bản xác nhận kết quả thực hiện ngày 21/03/2021 đính kèm phụ lục 02) | 425.625.769.000          |                                                                                                                    |
| 2         | Khoản đóng góp của VREMAX từ việc tiếp nhận toàn bộ khoản nợ, lãi của Investco đối với Ngân hàng Thương mại cổ phần Quân đội (MB bank)                                                                                | 275.000.000.000          |                                                                                                                    |
| 3         | Tiền đặt cọc cho hợp đồng BCC                                                                                                                                                                                         | 150.000.000.000          |                                                                                                                    |
| <b>II</b> | <b>Tiền bồi thường hợp đồng Công ty trả Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X</b>                                                                                                                                            | <b>1.274.374.231.000</b> | Được ghi nhận tăng trong tài sản dở dang dài hạn                                                                   |



| STT | Khoản mục                                 | Số tiền (đồng)           | Ghi chú |
|-----|-------------------------------------------|--------------------------|---------|
|     | <b>TỔNG GIÁ TRỊ THANH LÝ HỢP ĐỒNG CỌC</b> | <b>2.125.000.000.000</b> |         |

Tính tại ngày 31/12/2023, Công ty đã tiến hành hoàn trả toàn bộ giá trị thanh lý hợp đồng cọc này cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X. Khoản này được xử lý riêng biệt với các khoản công nợ của Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đối với Công ty. Đồng thời, sau khi hoàn trả, khoản tiền bồi thường hợp đồng 1.274.374.231.000 đồng được ghi nhận vào chi phí đền bù trong mục tài sản dở dang dài hạn, không ảnh hưởng đến hàng tồn kho của Công ty do Dự án Khu dân cư Investco Green City chưa đủ điều kiện mở bán. Cụ thể khoản mục hàng tồn kho và tài sản dở dang dài hạn của Công ty như sau:

❖ **Hàng tồn kho:**

| Chỉ tiêu     | Năm 2022 | Năm 2023 | % Tăng/Giảm |
|--------------|----------|----------|-------------|
| Hàng tồn kho | -        | -        | -           |

Từ năm 2022 đến nay, Công ty không có hàng tồn kho, nguyên nhân là do ông ty đã hoàn tất bàn giao các dự án đủ điều kiện bàn giao (bao gồm: dự án Investco Babylon, Dự án Khu dân cư Đồng Điều), đồng thời dự án mới chưa đủ điều kiện mở bán, chưa đưa vào kinh doanh nên chưa ghi nhận vào khoản mục hàng tồn kho.

❖ **Tài sản dở dang dài hạn:**

Đây là các khoản dùng để triển khai dự án “Dự án Investco Green City” (hay “Hưng Long 1” tại Khu chức năng số 7, Khu đô thị phía nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM) do Công ty làm chủ đầu tư, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

| Stt | Khoản mục                      | Năm 2022               | Năm 2023                 | % Tăng/Giảm    |
|-----|--------------------------------|------------------------|--------------------------|----------------|
| 1   | Chi phí đền bù                 | 722.240.867.701        | 1.996.615.098.701        | 176,45%        |
| 2   | Hoa hồng môi giới              | 6.215.490.230          | 6.215.490.230            | -              |
| 3   | Chi phí quy hoạch              | 5.615.372.688          | 5.615.372.688            | -              |
| 4   | Chi phí lãi vay                | 169.774.489.742        | 309.269.126.727          | 82,16%         |
| 5   | Chi phí dịch vụ thuê ngoài     | 6.019.836.412          | 6.019.836.412            | -              |
| 6   | Khác                           | 7.166.133.135          | 7.011.631.815            | (2,16%)        |
|     | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b> | <b>917.032.189.908</b> | <b>2.330.746.556.573</b> | <b>154,16%</b> |

Chi phí đền bù tại thời điểm 31/12/2023 tăng **1.274.374.231.000 đồng** do Công ty ghi nhận khoản tiền bồi thường cho công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X vào chi phí đền bù.

Như đã trình bày, dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP HCM quy mô hơn 12,5 ha. Đây được xem là dự án có quỹ đất tương đối lớn với vị trí vô cùng thuận lợi và được xem là hiếm tại thời điểm hiện nay. Dự án nằm ngay vị trí đắc địa mặt tiền đường Nguyễn Văn Linh, trực chính tiếp giáp khu đô thị Phú Mỹ Hưng sầm uất và kết nối trực tiếp đi các quận 4, 8, và tỉnh Long An. Dự án được Ủy ban nhân dân xã Bình Hưng và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Bình Chánh xác nhận đã hoàn thành công tác bồi thường



giải phóng mặt bằng 100% diện tích đất của Dự án. Vừa qua, ngày 06/12/2023, Ban quản lý Khu Nam đã ban hành văn bản chấp thuận cho INVESTCO được san lấp dự án. Hiện nay, Công ty đang làm việc với các nhà thầu, đơn vị tư vấn giám sát để lên phương án và sẽ tiến hành san lấp dự án trong thời gian tới. Công ty cũng đã nộp hồ sơ xin Chấp thuận chủ trương đầu tư tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, hiện cán bộ thụ lý đang xem xét giải quyết theo quy định. Bên cạnh đó Công ty cũng đang xin đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm và Kế hoạch phát triển nhà ở tại Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh ... Như vậy pháp lý dự án Công ty vẫn đang tiếp tục thực hiện và đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại theo quy định.

Với quy mô, vị trí dự án, tiềm năng của thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh, và thương hiệu Investco – là thương hiệu có truyền thống, bề dày lịch sử với nhiều thành tích và công trình ghi dấu ấn, tạo niềm tin và sự mong muốn cho các đối tác hợp tác cùng khai thác kinh doanh dự án.

❖ **Các khoản phải thu của Công ty**

**Bảng 8: Tình hình các khoản phải thu của Công ty các năm gần đây**

*Đơn vị tính: đồng*

| Chi tiêu                               | Năm 2022                 | Năm 2023               | % Tăng/<br>Giảm  |
|----------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------|
| <b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>  | <b>3.132.364.883.321</b> | <b>359.242.121.639</b> | <b>(88,53%)</b>  |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (i)   | 56.484.313.393           | 42.974.903.128         | (23,92%)         |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn       | 11.274.975.691           | 11.310.475.691         | 0,31%            |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn (ii)          | 57.059.656.754           | 57.059.656.754         | -                |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn (iii)     | 2.494.000.000.000        | 170.000.000.000        | (93,18%)         |
| Phải thu ngắn hạn khác (iv)            | 595.087.435.869          | 159.438.584.452        | (73,21%)         |
| Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn (v) | (88.690.734.763)         | (88.690.734.763)       | -                |
| Tài sản thiếu chờ xử lý (vi)           | 7.149.236.377            | 7.149.236.377          | -                |
| <b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>  | <b>3.770.370.621.681</b> | <b>34.615.350</b>      | <b>(100,00%)</b> |
| Phải thu về cho vay dài hạn (vii)      | 3.760.670.621.681        | -                      | -                |
| Phải thu dài hạn khác (viii)           | 9.700.000.000            | 34.615.350             | (99,64%)         |
| <b>Tổng cộng</b>                       | <b>6.902.735.505.002</b> | <b>359.276.736.989</b> | <b>(94,80%)</b>  |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

**(i) Chi tiết khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

*Đơn vị tính: đồng*

| STT      | Khoản mục                          | Năm 2022              | Năm 2023              |
|----------|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1</b> | <b>Phải thu khách hàng xây lắp</b> | <b>25.381.666.635</b> | <b>25.381.666.635</b> |
| 1.1      | Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội       | 6.132.239.823         | 6.132.239.823         |



| STT                             | Khoản mục                                | Năm 2022              | Năm 2023              |
|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1.2                             | Trường Đại học Y Dược TP. HCM            | 15.022.240.002        | 15.022.240.002        |
| 1.3                             | Công ty TNHH Liên doanh Estella          | 2.519.814.000         | 2.519.814.000         |
| 1.4                             | Quỹ Phát triển Nhà Ở TP. HCM             | 1.704.019.409         | 1.704.019.409         |
| 1.5                             | Đối tượng khác                           | 3.353.401             | 3.353.401             |
| <b>2</b>                        | <b>Phải thu khách hàng mua dự án</b>     | <b>31.102.646.758</b> | <b>17.593.236.493</b> |
| 2.1                             | Phải thu khách hàng mua chung cư Babylon | 31.102.646.758        | 17.593.236.493        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                |                                          | <b>56.484.313.393</b> | <b>42.974.903.128</b> |
| <b>Tỷ lệ trích lập dự phòng</b> |                                          | <b>34,00%</b>         | <b>45,00%</b>         |

**(ii) Khoản Phải thu nội bộ ngắn hạn:**

| STT              | Khách hàng              | Năm 2022              | Năm 2023              |
|------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1                | Xí nghiệp Cơ Giới       | 1.985.191.392         | 1.985.191.392         |
| 2                | Khu dân cư Đồng Điều    | 427.247.607           | 427.247.607           |
| 3                | Xí nghiệp Xây dựng số 4 | 4.121.989.480         | 4.121.989.480         |
| 4                | Xí nghiệp Xây dựng số 5 | 43.306.251.304        | 43.306.251.304        |
| 5                | Bệnh viện Thống Nhất    | 7.218.976.971         | 7.218.976.971         |
| <b>Tổng cộng</b> |                         | <b>57.059.656.754</b> | <b>57.059.656.754</b> |

Đây là khoản phải thu đối với các xí nghiệp (trực thuộc Công ty). Hiện tại, các xí nghiệp này đã ngừng hoạt động và giải thể. Các khoản phải thu này đã trích lập dự phòng 100%.

**(iii), (vii) Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và khoản phải thu về cho vay dài hạn**

| STT              | Đối tác                             | Năm 2022                 | Năm 2023               |
|------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>I</b>         | <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b> | <b>2.494.000.000.000</b> | <b>170.000.000.000</b> |
| 1                | Công ty Cổ phần Him Lam             | 2.494.000.000.000        | 170.000.000.000        |
| <b>II</b>        | <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>  | <b>3.760.670.621.681</b> | <b>-</b>               |
| 1                | Công ty Cổ phần Him Lam             | 3.740.000.000.000        | -                      |
| 2                | Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X      | 20.670.621.681           | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                     | <b>6.254.670.621.681</b> | <b>170.000.000.000</b> |

Trong thời gian chờ hoàn thiện pháp lý dự án, Công ty sử dụng khoản nhận góp vốn (từ các đối tác từ năm 2021 để hợp tác đầu tư, kinh doanh dự án Khu dân cư Investco Green City) để cho Công ty Cổ phần Him Lam vay (với mức lãi suất đàm phán được tương đối cao), lãi vay thu được sẽ được dùng để trả chi phí sử dụng vốn cho các đối tác góp vốn thực hiện dự án



Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh quy mô hơn 12,5 ha.

Khoản này đạt giá trị 6.520 tỷ đồng vào năm 2021 và có sự cơ cấu lại trong năm 2022, khi Công ty hoàn tất việc đàm phán để kết thúc sớm kỳ hạn các khoản vay, thu hồi lại tiền và hoàn trả cho các đối tác góp vốn, theo đó có 2.494 tỷ đã được cơ cấu lại vào khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn. Tại thời điểm 31/12/2023, các khoản cho vay dài hạn đối với Công ty Cổ phần Him Lam gần như đã được tất toán toàn bộ, chỉ còn lại khoản 170 tỷ đồng được ghi nhận tại mục phải thu về cho vay ngắn hạn và dự kiến sẽ tất toán vào ngày 30/06/2024.

Ngoài ra, trong năm 2023, Công ty cũng thực hiện tất toán hợp đồng để thu về khoản cho vay từ năm 2018 đối với Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X, để bên này thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án Khu dân cư Investco Green City.

**(iv) Chi tiết khoản phải thu ngắn hạn khác:**

*Đơn vị tính: đồng*

| STT              | Đối tác                                    | Năm 2022               | Năm 2023               |
|------------------|--------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 1                | Tạm ứng                                    | 5.124.675.506          | 5.823.975.506          |
|                  | + Đỗ Lương Ngọc                            | 3.736.190.045          | 3.736.190.045          |
|                  | + Viên Thị Minh Phương và Nguyễn Chí Linh  | 1.388.485.461          | 1.388.485.461          |
|                  | + Đối tượng khác                           | -                      | 699.300.000            |
| 2                | Phải thu khác                              | 589.962.760.363        | 153.614.608.946        |
|                  | + Nguyễn Văn Liêm                          | 1.410.000.000          | -                      |
|                  | + Công ty Cổ phần Him Lam (Lãi vay)        | 586.775.086.898        | 153.526.547.585        |
|                  | + Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X (Lãi vay) | 1.777.673.465          | -                      |
|                  | + Đối tượng khác                           | -                      | 88.061.361             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                            | <b>595.087.435.869</b> | <b>159.438.584.452</b> |

**(v) Chi tiết các khoản Dự phòng phải thu khó đòi ngắn hạn**

*Đơn vị tính: đồng*

| STT       | Khách hàng                                               | Năm 2022                | Năm 2023                |
|-----------|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>I</b>  | <b>Phải thu khách hàng</b>                               | <b>(19.249.426.812)</b> | <b>(19.249.426.812)</b> |
| 1         | Trường Đại học Y Dược TP. HCM                            | (15.022.240.002)        | (15.022.240.002)        |
| 2         | Công ty TNHH Liên doanh Estella                          | (2.519.814.000)         | (2.519.814.000)         |
| 3         | Quỹ Phát triển Nhà Ở TP. HCM                             | (1.704.019.409)         | (1.704.019.409)         |
| 4         | Đối tượng khác                                           | (3.353.401)             | (3.353.401)             |
| <b>II</b> | <b>Trả trước cho người bán</b>                           | <b>(7.256.975.691)</b>  | <b>(7.256.975.691)</b>  |
| 1         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Inveco               | (1.878.056.671)         | (1.878.056.671)         |
| 2         | Công ty Cổ phần Xây dựng Đô thị và Khu Công nghiệp       | (2.168.075.407)         | (2.168.075.407)         |
| 3         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng I - Hà Nội | (2.866.285.613)         | (2.866.285.613)         |



| STT       | Khách hàng                | Năm 2022         | Năm 2023         |
|-----------|---------------------------|------------------|------------------|
| 4         | Đối tượng khác            | (344.558.000)    | (344.558.000)    |
| III       | Các khoản tạm ứng         | (5.124.675.506)  | (5.124.675.506)  |
| IV        | Các khoản phải thu nội bộ | (57.059.656.754) | (57.059.656.754) |
| TỔNG CỘNG |                           | (88.690.734.763) | (88.690.734.763) |

**g) Các khoản đầu tư tài chính**

Tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính gần nhất 31/12/2023, Công ty không có hoạt động đầu tư tài chính.

**11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 9: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của công ty**

| Chỉ tiêu                                    | Đơn vị tính | Năm 2022 | Năm 2023 |
|---------------------------------------------|-------------|----------|----------|
| <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>      |             |          |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                   | Lần         | 1,34     | 1,08     |
| Hệ số thanh toán nhanh                      | Lần         | 1,34     | 1,08     |
| <b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>               |             |          |          |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản                       | %           | 100,10%  | 100,08%  |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                     | %           | -        | -        |
| <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>       |             |          |          |
| Vòng quay hàng tồn kho                      | Lần         | -        | -        |
| Vòng quay tổng tài sản                      | Lần         | -        | -        |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>        |             |          |          |
| Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần          | %           | -        | -        |
| Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân | %           | -        | -        |
| Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân   | %           | -        | -        |
| Lợi nhuận từ SXKD/Doanh thu thuần           | %           | -        | -        |

(Nguồn: Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)

**❖ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**

Do Công ty không có hàng tồn kho nên hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty không có sự chênh lệch. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2023 giảm nhẹ so với năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn cũng như hệ số thanh toán nhanh của Công ty giảm từ 1,34 lên 1,08, chủ yếu là do tài sản ngắn hạn giảm mạnh từ việc tất toán các khoản vay với Công ty Cổ phần Him Lam để thu tiền về và hoàn trả cho các đối tác góp vốn thực hiện dự án Khu dân cư Investco Green City.

**❖ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**

Các hệ số Nợ/tổng tài sản của Công ty khá cao, với tỷ lệ 100,10% vào năm 2022 và 100,08% vào năm 2023, cụ thể nợ phải trả của Công ty bao gồm:

- Nợ ngắn hạn: Công ty cố gắng thu xếp nguồn tiền để trả các khoản nợ đến hạn.

- Nợ dài hạn: Chiếm tỷ trọng cao, trong đó chủ yếu là các khoản góp vốn để triển khai dự án đầu tư. Các khoản này dự kiến sẽ hoàn trả lại dần cho các nhà đầu tư (đã báo cáo tiến độ tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023).

❖ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động và chỉ tiêu về khả năng sinh lời**

Trong năm 2022, 2023, Công ty không có hàng tồn kho, đồng thời, Công ty không có doanh thu và lợi nhuận do các dự án đều đang trong thời gian hoàn thiện (không triển khai các công tác bán hàng) và vốn chủ sở hữu hiện tại đạt giá trị âm, nên không tính toán được các chỉ tiêu về năng lực hoạt động cũng như chỉ tiêu về khả năng sinh lời.

**12. Tài sản**

**Bảng 10: Tổng tài sản của Công ty**

*Đơn vị tính: đồng*

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

*(Nguồn: Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

Tài sản dài hạn luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty, tuy năm 2022 có sự cơ cấu mạnh từ việc xử lý khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam (đã đề cập tại mục 11.1.f nói trên). Tại thời điểm 31/12/2023, tổng tài sản giảm mạnh từ còn 2.704 tỷ, tương ứng mức giảm 65,41% so với tổng tài sản tại ngày 31/12/2022 (tài sản dài hạn vẫn chiếm tỷ trọng cao). Sự sụt giảm này đến từ việc Công ty tắt toán các khoản cho vay đối với Công ty Cổ phần Him Lam, đồng thời hoàn trả vốn góp để phát triển dự án Investco Green City cho các đối tác đã góp trước đây.



**\* Giá trị TSCĐ của Công ty tại thời điểm 31/12/2023 như sau:**

*Đơn vị tính: đồng*

| Stt       | Khoản mục                       | Nguyên giá | Hao mòn lũy kế | Giá trị còn lại | Giá trị còn lại /Nguyên giá |
|-----------|---------------------------------|------------|----------------|-----------------|-----------------------------|
| <b>I</b>  | <b>TSCĐ hữu hình</b>            | -          | -              | -               | -                           |
| 1         | Nhà cửa, vật kiến trúc          | -          | -              | -               | -                           |
| 2         | Máy móc thiết bị                | -          | -              | -               | -                           |
| 3         | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | -          | -              | -               | -                           |
| 4         | Thiết bị văn phòng              | -          | -              | -               | -                           |
| <b>II</b> | <b>TSCĐ vô hình</b>             | -          | -              | -               | -                           |
|           | <b>Tổng cộng</b>                | -          | -              | -               | -                           |

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022 của INVESTCO)*

**13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

*Đơn vị tính: đồng*

| Chỉ tiêu                                 | Năm 2023         | Năm 2024          |                             |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------|
|                                          |                  | Kế hoạch (*)      | % tăng giảm so với năm 2023 |
| Vốn chủ sở hữu                           | (21.635.581.268) | 1.769.799.350.221 | -                           |
| Doanh thu thuần                          | -                | -                 | -                           |
| Lợi nhuận sau thuế                       | (14.028.792.464) | (8.565.068.511)   | -                           |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | -                | -                 | -                           |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu  | -                | -                 | -                           |
| Tỷ lệ cổ tức                             | -                | -                 | -                           |

*(Nguồn: Nghị quyết của ĐHĐCĐ về kế hoạch năm 2023 và BCTC kiểm toán năm 2023 của INVESTCO)*

**(\*) Số liệu Kế hoạch năm 2024:**

- Số liệu kế hoạch năm 2024 này chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua (là số liệu dự kiến sẽ trình tại Đại hội đồng cổ đông năm 2024).
- Số liệu kế hoạch Vốn chủ sở hữu 2024 đã bao gồm kế hoạch tăng vốn bằng cách phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (Công ty Cổ phần Xây Lắp 6) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021 và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2022 số 01/11/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022 của Công ty. Ngày 28/06/2023, Công ty Cổ phần Xây Lắp 6 có Văn bản số 03/06/2023/CV-XL6 cam kết sẽ đăng ký mua và thanh toán toàn bộ số tiền mua cổ phần của Công ty sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà



nước có văn bản nhận đầy đủ tài liệu đăng ký phát hành cổ phiếu riêng lẻ để phục vụ cho mục đích sử dụng vốn theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua.

**Căn cứ để đạt được lợi nhuận:**

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

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

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

❖ **Về công tác tổ chức, quản lý:**

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



❖ **Về công tác kinh doanh:**

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

❖ **Về tài chính:**

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

❖ **Chế độ chính sách:**

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

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện được**

Không có.

**15. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh**

❖ **Ổn định dòng tiền để phục vụ hoạt động Công ty:**

Với tình hình tài chính hiện tại, thì việc ổn định dòng tiền là công tác cần tập trung của Công ty, để có thể duy trì hoạt động liên tục trong thời gian chờ nguồn doanh thu từ dự án mới (đang trong giai đoạn triển khai).

- ❖ **Hoàn thiện pháp lý dự án Khu dân cư Investco Green City:** Kế hoạch trọng tâm trong giai đoạn 01 - 02 năm sắp tới là hoàn thiện pháp lý cho dự án còn lại về đất đai, xây dựng và đưa dự án Khu dân cư Investco Green City – xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ

Chỉ Minh vào khai thác kinh doanh.

- ❖ Ngoài ra, Investco đã chú trọng nhiều hơn đến các vấn đề về con người và sự hòa hợp nội bộ, cùng với sự thay đổi đáng kể về chính sách tuyển dụng, đáp ứng yêu cầu của số lượng nhân sự hiện tại và chuẩn bị nội lực cho tương lai, Công ty đã cải thiện đáng kể về chất lượng của đội ngũ quản lý cấp cao và cấp trung góp phần gia tăng năng lực và chuyên môn nghề nghiệp.

**16. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan với công ty**

Hiện nay, Công ty đang xử lý một số vụ kiện tại các Tòa án nhân dân (“TAND”), bao gồm:



| STT | Cơ quan giải quyết | Vai trò của Công ty | Bên có tranh chấp                                      | Vụ án                           | Yêu cầu khởi kiện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tình trạng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | TAND Quận 5        | Nguyên đơn          | Bệnh viện Đại học Y dược TP.HCM                        | Tranh chấp Hợp đồng thi công    | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng yêu cầu buộc Bệnh viện Đại học Y Dược TP.HCM thanh toán cho Công ty tổng số tiền là <b>20.619.207.800 đồng</b><br>Trong đó:<br>- Gốc: 13.520.792.000 đồng<br>- Lãi chậm trả (tạm tính): 7.098.415.800 đồng                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 11/11/2020, Tòa án Nhân dân Quận 5, TP.HCM thụ lý Vụ án theo Thông báo Thụ lý vụ án số 35/TB-TLVA</li> <li>Ngày 17/01/2024, Tòa án Nhân dân Quận 5, TP.HCM ra Bản án số 02/2024/KDTM-ST chấp thuận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng</li> </ul> |
| 2   | TAND Quận 1        | Nguyên đơn          | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV)    | Tranh chấp Hợp đồng bảo lãnh    | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng yêu cầu buộc Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) hoàn trả số tiền mà Công ty đã tạm ứng và lãi chậm trả là <b>16.266.073.617 đồng</b> . Sau đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng đã sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc BIDV hoàn trả số tiền mà Công ty đã tạm ứng và lãi chậm trả là <b>14.102.570.848 đồng</b> | Ngày 17/11/2022, Tòa án Nhân dân Quận 1, TP.HCM thụ lý Vụ án theo Thông báo Thụ lý vụ án số 286/TB-TLVA                                                                                                                                                                                                                               |
| 3   | TAND Q.Bình Thạnh  | Bị đơn              | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng 1 Hà Nội | Tranh chấp Hợp đồng vay tài sản | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng 1 Hà Nội yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng thanh toán tổng số tiền (tạm tính): <b>12.521.558.524 đồng</b>                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ngày 07/04/2023, Tòa án Nhân dân Q.Bình Thạnh, TP.HCM thụ lý Vụ án theo Thông báo Thụ lý vụ án số 0689/2023/TB-TLVA.</li> <li>Sau đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng đã gửi đơn phản tố, theo đó Công ty</li> </ul>                                                             |

| STT | Cơ quan giải quyết | Vai trò của Công ty | Bên có tranh chấp                                                                          | Vụ án                                     | Yêu cầu khởi kiện                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tình trạng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|--------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    |                     |                                                                                            |                                           | <p>Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gốc và lãi (đến ngày 30/06/2017) là 7.417.667.211 đồng</li> <li>- Lãi tạm tính (từ ngày 01/07/2017 đến 24/02/2023) là 5.003.891.313 đồng</li> <li>- Chi phí đi lại, ăn ở: 50.000.000 đồng</li> <li>- Chi phí Luật sư: 50.000.000 đồng</li> </ul> | <p>buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty tổng số tiền là <b>3.699.756.555 đồng</b> (ba tỷ sáu trăm chín mươi chín triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn năm trăm năm mươi năm đồng), trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Số tiền sau khi cần trừ công nợ là 2.845.966.581 đồng</li> <li>+ Lãi chậm trả từ ngày 05/06/2020 đến ngày 23/6/2023 tạm tính là: 2.845.966.581 đồng x 10%/năm x 3 năm = 853.789.974 đồng.</li> </ul>                                                                                                                                                                              |
| 4   | TAND TP.HCM        | Nguyên đơn          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giang Từ Cường</li> <li>- Thái Bích Lệ</li> </ul> | Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận bồi thường | Yêu cầu ông Giang Từ Cường và bà Thái Bích Lệ giao đất                                                                                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày 12/9/2018, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, TP.HCM thụ lý Vụ án theo Thông báo Thụ lý vụ án số 521/TB-TA.</li> <li>- Ngày 28/9/2022, Tòa án Nhân dân huyện Bình Chánh ra Bản án sơ thẩm tuyên hiệu lực của Biên bản thỏa thuận bồi thường, các bên thực hiện theo Biên bản thỏa thuận bồi thường đã ký giữa các bên.</li> <li>- Ngày 01/12/2022, Tòa án Nhân dân TP.HCM thụ lý Vụ án theo Thông báo về việc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm số 557/2022/TLPT-DS.</li> <li>- Ngày 21/02/2023, Tòa án Nhân dân TP.HCM ra Bản án phúc thẩm số 183/2023/DS-PT tuyên hủy Biên bản thỏa thuận bồi thường đã ký giữa các bên.</li> </ul> |



| STT | Cơ quan giải quyết | Vai trò của Công ty | Bên có tranh chấp | Vụ án | Yêu cầu khởi kiện | Tình trạng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------|---------------------|-------------------|-------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                    |                     |                   |       |                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ngày 26/ 6/2023, Invetsco đã gửi Đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm của Tòa án Nhân dân TP.HCM đến Viện Kiểm sát Nhân dân cấp cao, Tòa án Nhân dân cấp cao.</li><li>- Ngày 30/11/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.HCM ra Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 335/QĐ-VKS-DS quyết định kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án số 183/2023/DS-PT ngày 21/02/2023 của Tòa án nhân dân TP.HCM.</li></ul> |

## **II. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

### **1. Cơ cấu, thành phần và hoạt động của Hội đồng quản trị**

#### **1.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

| <b>STT</b> | <b>Họ và tên</b>     | <b>Chức vụ</b>                  |
|------------|----------------------|---------------------------------|
| 1          | Ông Nguyễn Tuấn Kiệt | Chủ tịch HĐQT (không điều hành) |
| 2          | Ông Phan Văn Danh    | Thành viên HĐQT điều hành       |
| 3          | Ông Lê Hoàng Ân      | Thành viên HĐQT                 |

#### **1.2. Thông tin thành viên Hội đồng quản trị**

##### **❖ Ông Nguyễn Tuấn Kiệt – Chủ tịch HĐQT**

Ngày sinh : 27/6/1977

Nơi sinh : Tp Hồ Chí Minh

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 11/2000 đến tháng 03/2006: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn.
- + Từ tháng 04/2006 đến tháng 08/2008: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương tín kiêm kế toán trưởng tại Công ty TNHH MTV Thương Tín.
- + Từ tháng 9/2008 đến tháng 6/2012: Kế toán trưởng tại Công ty CP BDS Sài Gòn Phương Nam.
- + Từ tháng 10/2012 đến nay: Kế toán trưởng, đến Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 11/2020 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Him Lam An Phát.
- + Từ tháng 03/2021 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng

Các chức vụ công tác hiện nay tại CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Chủ tịch HĐQT.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn và Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Him Lam An Phát.

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 4.883.913 cổ phần chiếm tỷ lệ 23,47% số lượng cổ phần đang lưu hành.

❖ Đại diện công ty: 0 cổ phần

❖ Cá nhân sở hữu: 4.883.913 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.



Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

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

Ngày sinh : 11/11/1981

Nơi sinh : Quảng Ngãi

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kỹ thuật

Quá trình công tác:

- + Từ 01/2018 đến nay: Phó trưởng phòng Dự án, đến Trưởng Phòng Dự án, đến Giám đốc dự án tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 04/2023 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
- + Từ tháng 07/2023 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

Các chức vụ công tác hiện nay tại CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc – đại diện pháp luật công ty.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

❖ Đại diện công ty: 0 cổ phần

❖ Cá nhân sở hữu: Không

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

❖ **Ông Lê Hoàng Ân – Thành viên HĐQT**

Ngày sinh : 08/04/1991

Nơi sinh : Khánh Hòa

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Tài chính Ngân hàng

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 10/2016 đến tháng 02/2021: Chuyên viên Nguồn vốn - Phòng Tài Chính - Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh.
- + Từ tháng 10/2021 đến nay: Chuyên viên đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây

dựng.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên HĐQT.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Đại diện công ty: 0 cổ phần

- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

## **2. Ban Kiểm soát**

| STT | Họ và tên            | Chức vụ                  |
|-----|----------------------|--------------------------|
| 1   | Bà Đỗ Thị Hồng       | Trưởng Ban Kiểm soát     |
| 2   | Nguyễn Trang Kim Yến | Thành viên Ban kiểm soát |
| 3   | Mai Thị Diệu         | Thành viên Ban kiểm soát |

### **❖ Bà Đỗ Thị Hồng – Trưởng Ban Kiểm soát**

Ngày sinh : 06/12/1985

Nơi sinh : Đồng Nai

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 08/2007 đến tháng 07/2010: Công ty kiểm toán phía Nam (AASCS)
- + Từ tháng 08/2010 đến nay: Kế toán tổng hợp, Phó phòng Kế toán, Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần kinh doanh địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 07/2019 đến tháng 07/2022: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Phố Nam Sài Gòn.
- + Từ tháng 08/2022 đến nay: Trưởng phòng Kế toán Công ty cổ phần Đầu tư thương mại Dịch vụ Phố Nam Sài Gòn.
- + Từ tháng 03/2021 đến nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Trưởng ban Kiểm soát.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không



Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Đại diện công ty: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có

❖ **Bà Nguyễn Trang Kim Yến – Thành viên Ban kiểm soát**

Ngày sinh : 29/5/1994

Nơi sinh : Tây Ninh

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 04/2017 đến nay: Nhân viên phòng kế toán Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Hím Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 02/2023 đến tháng 10/2023: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang.
- + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên Ban kiểm soát.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Đại diện công ty: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,00 % số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

❖ **Bà Mai Thị Diệu – Thành viên Ban kiểm soát**

Ngày sinh : 25/04/1991

Nơi sinh : Thanh Hóa

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 11/2014 đến tháng 04/2019: Kế toán tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sài Gòn (SDI).
- + Từ tháng 05/2019 đến nay: Kế toán tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 11/2022 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.
- + Từ tháng 11/2022 đến nay: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đại Đồng Tiến.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Thành viên Ban Kiểm soát.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đại Đồng Tiến.

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Đại diện công ty: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

### **3. Tổng giám đốc và người quản lý khác**

- ❖ **Ông Phan Văn Danh – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc – đại diện pháp luật Công ty.**

Đã trình bày tại mục **Thông tin thành viên Hội đồng quản trị.**

- ❖ **Bà Nguyễn Thị Liễu – Kế toán trưởng**

Ngày sinh : 12/11/1978

Nơi sinh : Thái Bình

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân tài chính ngân hàng

Quá trình công tác:

- + Từ tháng 01/1997 đến tháng 02/2003: nhân viên phòng kế toán Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 586.
- + Từ tháng 03/2003 đến tháng 12/2006: Phó phòng Kế toán Công Ty Xây Dựng Công Trình Giao Thông 586.
- + Từ tháng 01/2007 đến tháng 06/2007: Nhân viên phòng tài chính kế toán Công ty Cổ phần xây dựng Công Trình Và Đầu tư Địa ốc Hồng Quang.



- + Từ tháng 07/2007 đến tháng 02/2012: Phó phòng kế toán tài chính, Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác công trình giao thông 584.
- + Từ tháng 03/2012 đến tháng 05/2012: Kế toán Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Ngân Bình.
- + Từ tháng 06/2012 đến tháng 07/2013: Kế toán, Công ty Cổ phần xây dựng công trình 559.
- + Từ tháng 08/2013 đến tháng 09/2015: Kế toán, Công ty Cổ phần xây dựng Huỳnh Ngọc Sài Gòn.
- + Từ tháng 10/2015 đến tháng 06/2019: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần xây dựng công trình Phạm Gia.
- + Từ tháng 05/2019 đến nay: Kế toán Tổng hợp Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn).
- + Từ tháng 08/2022 đến nay: Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng: Kế toán trưởng.

Các chức vụ quản lý hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ đến thời điểm hiện nay: 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

- Đại diện công ty: 0 cổ phần
- Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% số lượng cổ phần đang lưu hành.

Lợi ích liên quan đối với INVESTCO: Không có.

Các khoản nợ đối với INVESTCO: Không có.

#### **4. Kế hoạch tăng cường quản trị công ty**

Rà soát lại toàn bộ bộ máy nhân sự, kiện toàn tổ chức, tái cấu trúc lại bộ máy quản lý, điều hành phù hợp với mô hình mới theo hướng tinh gọn; Tuyển nhân lực có đủ trình độ chuyên môn, năng lực, nhiệt tình công tác phù hợp theo ngành nghề Công ty đã, đang sẽ hoạt động, đặc biệt trẻ hóa lực lượng lao động có kết hợp với một số cán bộ, nhân viên có trình độ, có năng lực công tác, kinh nghiệm làm việc. Ngoài ra, Công ty luôn đảm bảo đời sống vật chất tinh thần cho CBCNV, chính sách lương, thưởng đảm bảo công bằng, công khai, gắn với hiệu quả chất lượng làm việc nhằm tạo động lực để CBCNV phát huy sáng tạo trong công việc.

Đổi mới phương thức quản trị doanh nghiệp theo hướng phân quyền cụ thể cho từng cấp quản trị, gắn trách nhiệm với quyền lợi theo hướng đạt hiệu quả cao thì được hưởng lương cao, được đề bạt giữ trọng trách cao hơn trong bộ máy quản lý; ngược lại có biện pháp xử lý khi thực thi công việc không hiệu quả hoặc không đạt kế hoạch được giao.

#### **5. Danh sách người nội bộ và người có liên quan của người nội bộ**

- ❖ Danh sách người nội bộ

| Stt      | Họ và tên                                  | Chức vụ                            |
|----------|--------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Hội đồng quản trị</b>                   |                                    |
| 1        | Ông Nguyễn Tuấn Kiệt                       | Chủ tịch HĐQT                      |
| 2        | Ông Phan Văn Danh                          | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc |
| 3        | Ông Lê Hoàng Ân                            | Thành viên HĐQT                    |
| <b>B</b> | <b>Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b> |                                    |
| 1        | Ông Phan Văn Danh                          | Tổng giám đốc                      |
| 2        | Bà Nguyễn Thị Liễu                         | Kế toán trưởng                     |
| <b>C</b> | <b>Ban kiểm soát</b>                       |                                    |
| 1        | Bà Đỗ Thị Hồng                             | Trưởng Ban Kiểm soát               |
| 2        | Bà Nguyễn Trang Kim Yến                    | Thành viên BKS                     |
| 3        | Bà Mai Thị Diệu                            | Thành viên BKS                     |
| <b>D</b> | <b>Người phụ trách quản trị Công ty</b>    |                                    |
| -        | Nguyễn Lê Thanh Liêm                       | Người phụ trách quản trị Công ty   |

❖ **Danh sách người có liên quan của người nội bộ:**

| Stt                                            | Họ và tên                | Mối quan hệ | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| <b>A</b>                                       | <b>Hội đồng quản trị</b> |             |                    |                   |
| <b>I. Ông Nguyễn Tuấn Kiệt – Chủ tịch HĐQT</b> |                          |             |                    |                   |
| 1                                              | Nguyễn Thị Tuyết         | Vợ          | -                  | -                 |
| 2                                              | Nguyễn Thị Dục           | Mẹ          | -                  | -                 |
| 3                                              | Nguyễn Đức Thịnh         | Con         | -                  | -                 |
| 4                                              | Nguyễn Minh Khoa         | Con         | -                  | -                 |
| 5                                              | Nguyễn Văn Được          | Anh ruột    | -                  | -                 |
| 6                                              | Nguyễn Thị Nga           | Chị ruột    | -                  | -                 |
| 7                                              | Nguyễn Thị Tuyết         | Chị ruột    | -                  | -                 |
| 8                                              | Nguyễn Thành Tâm         | Anh ruột    | -                  | -                 |
| 9                                              | Nguyễn Thị Út            | Em ruột     | -                  | -                 |
| 10                                             | Nguyễn Thị Út Em         | Em ruột     | -                  | -                 |
| 11                                             | Huỳnh Thị Miêng          | Mẹ vợ       | -                  | -                 |
| 12                                             | Nguyễn Thị Sánh          | Chị dâu     | -                  | -                 |



| Stt                                            | Họ và tên                                                                                  | Mối quan hệ          | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| 13                                             | Trần Ngọc Ân                                                                               | Anh rể               | -                  | -                 |
| 14                                             | Đổng Ngọc Long                                                                             | Anh rể               | -                  | -                 |
| 15                                             | Huỳnh Thanh Tòng                                                                           | Em rể                | -                  | -                 |
| 16                                             | Bùi Thị Kim Tuyết                                                                          | Chị dâu              | -                  | -                 |
| 17                                             | Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Trường Sơn) | Tổ chức có liên quan | -                  | -                 |
| 18                                             | Công ty Cổ phần Him Lam An Phát                                                            | Tổ chức có liên quan | -                  | -                 |
| <b>II. Ông Phan Văn Danh – Thành viên HĐQT</b> |                                                                                            |                      |                    |                   |
| 1                                              | Phan Văn Nga                                                                               | Cha                  | -                  | -                 |
| 2                                              | Lê Thị Mai Huyền                                                                           | Mẹ                   | -                  | -                 |
| 3                                              | Huỳnh Đăng Xích                                                                            | Cha vợ               | -                  | -                 |
| 4                                              | Đặng Thị Hoa                                                                               | Mẹ vợ                | -                  | -                 |
| 5                                              | Phan Văn Thanh                                                                             | Anh                  | -                  | -                 |
| 6                                              | Huỳnh Thị Huyền Trang                                                                      | Vợ                   | -                  | -                 |
| 7                                              | Phan Thị Thùy Nhiên                                                                        | Con                  | -                  | -                 |
| 8                                              | Phan Thị Ánh Dương                                                                         | Con                  | -                  | -                 |
| 9                                              | Phan Minh Thành                                                                            | Con                  | -                  | -                 |
| <b>III. Ông Lê Hoàng Ân – Thành viên HĐQT</b>  |                                                                                            |                      |                    |                   |
| 1                                              | Lê Hoàng Thọ                                                                               | Cha                  |                    |                   |
| 2                                              | Đặng Thị Chính                                                                             | Mẹ                   |                    |                   |
| 3                                              | Lê Hoàng Đức                                                                               | Anh ruột             |                    |                   |
| 4                                              | Phạm Thị Minh Thanh                                                                        | Chị dâu              |                    |                   |
| <b>B. Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b>  |                                                                                            |                      |                    |                   |
| <b>I</b>                                       | <b>Ông Phan Văn Danh – Tổng giám đốc: như trên</b>                                         |                      | -                  | -                 |
| <b>II</b>                                      | <b>Bà Nguyễn Thị Liễu – Kế toán trưởng</b>                                                 |                      |                    |                   |
| 1                                              | Nguyễn Công Trình                                                                          | Chồng                | -                  | -                 |

| Stt       | Họ và tên                      | Mối quan hệ       | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|-----------|--------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| 2         | Nguyễn Công Khánh              | Con               | -                  | -                 |
| 3         | Nguyễn Ngọc Lâm                | Con               | -                  | -                 |
| 4         | Nguyễn Đức Tú                  | Bố đẻ             | -                  | -                 |
| 5         | Chữ Thị Gái                    | Mẹ đẻ             | -                  | -                 |
| 6         | Tạ Thị Hồi                     | Mẹ chồng          | -                  | -                 |
| 7         | Nguyễn Văn Năng                | Anh ruột          | -                  | -                 |
| 8         | Vũ Thị Duyên                   | Chị dâu           | -                  | -                 |
| 9         | Nguyễn Đức Thuận               | Em ruột           | -                  | -                 |
| 10        | Trần Thị Kim Phụng             | Em dâu            | -                  | -                 |
| <b>C</b>  | <b>Ban Kiểm Soát</b>           |                   |                    |                   |
| <b>I</b>  | <b>Bà Đỗ Thị Hồng</b>          | <b>Trưởng BKS</b> |                    |                   |
| 1         | Đỗ Văn Bộn                     | Cha               | -                  | -                 |
| 2         | Vũ Tiến Thành                  | Chồng             | -                  | -                 |
| 3         | Đỗ Văn Bản                     | Anh trai          | -                  | -                 |
| 4         | Đỗ Thị Hương                   | Em gái            | -                  | -                 |
| 5         | Nguyễn Minh Khuê               | Em rể             | -                  | -                 |
| 6         | Vũ Ngọc Tuyên                  | Bố chồng          | -                  | -                 |
| 7         | Đỗ Thị Chính                   | Mẹ chồng          | -                  | -                 |
| 8         | Vũ Minh Khang                  | Con đẻ            | -                  | -                 |
| 9         | Vũ Hoàng Vinh                  | Con đẻ            | -                  | -                 |
| <b>II</b> | <b>Bà Nguyễn Trang Kim Yến</b> | <b>TV BKS</b>     |                    |                   |
| 1         | Nguyễn Văn Dữ                  | Cha               | -                  | -                 |
| 2         | Trang Kim Dung                 | Mẹ                | -                  | -                 |
| 4         | Nguyễn Thành Hưng              | Anh ruột          | -                  | -                 |
| 5         | Lê Đình Kiên                   | Chồng             | -                  | -                 |
| 6         | Lê Đình Nguyên                 | Con               | -                  | -                 |
| 7         | Lê Đình Chính                  | Cha chồng         | -                  | -                 |



| Stt        | Họ và tên                                                 | Mối quan hệ                 | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| 8          | Phạm Thị Sáu                                              | Mẹ chồng                    | -                  | -                 |
| <b>III</b> | <b>Bà Mai Thị Diệu</b>                                    | <b>TV BKS</b>               |                    |                   |
| 1          | Mai Sỹ Huynh                                              | Bố đẻ                       | -                  | -                 |
| 2          | Nguyễn Thị Hữu                                            | Mẹ đẻ                       | -                  | -                 |
| 3          | Chu Đình Xuân                                             | Bố chồng                    | -                  | -                 |
| 4          | Trịnh Thị Diễm                                            | Mẹ chồng                    | -                  | -                 |
| 5          | Chu Đình Xinh                                             | Chồng                       | -                  | -                 |
| 6          | Chu Đình Việt Anh                                         | Con đẻ                      | -                  | -                 |
| 7          | Chu Đình Nguyên                                           | Con đẻ                      |                    |                   |
| 8          | Mai Sỹ Hùng                                               | Anh trai                    | -                  | -                 |
| 9          | Nguyễn Thị Thu                                            | Chị dâu                     | -                  | -                 |
| 10         | Mai Thị Dung                                              | Chị gái                     | -                  | -                 |
| 11         | Lê Nguyên Hồng                                            | Anh rể                      | -                  | -                 |
| 12         | Mai Sỹ Duẩn                                               | Em trai                     | -                  | -                 |
| 13         | Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Đại Đồng Tiến | Tổ chức liên quan           | -                  | -                 |
| <b>D</b>   | <b>Người phụ trách quản trị công ty</b>                   |                             |                    |                   |
| <b>I</b>   | <b>Nguyễn Lê Thanh Liêm</b>                               | <b>Người phụ trách QTCT</b> | -                  | -                 |
| 1          | Lê Thúy Hằng                                              | Vợ                          | -                  | -                 |
| 2          | Nguyễn Thanh Lịch                                         | Cha                         | -                  | -                 |
| 3          | Lê Phương Trúc                                            | Mẹ                          | -                  | -                 |
| 4          | Lê Mạnh Hùng                                              | Cha vợ                      | -                  | -                 |
| 5          | Trịnh Thị Thanh Huyền                                     | Mẹ vợ                       | -                  | -                 |
| 6          | Nguyễn Lê Phương Hà                                       | Chị                         | -                  | -                 |
| 7          | Phan Thanh Tuấn                                           | Anh rể                      | -                  | -                 |
| 8          | Nguyễn Lê Trúc Phương                                     | Chị                         | -                  | -                 |
| 9          | Trần Hữu Tín                                              | Anh rể                      | -                  | -                 |

| Stt | Họ và tên            | Mối quan hệ | SL cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ (%) |
|-----|----------------------|-------------|--------------------|-------------------|
| 10  | Nguyễn Lê Thanh Luân | Em          | -                  | -                 |
| 11  | Vũ Hải My            | Em dâu      | -                  | -                 |

**6. Thống kê các giao dịch giữa công ty với người có liên quan theo quy định khác:**

| Stt | Đối tượng giao dịch  | Mối liên quan        | Nội dung giao dịch        | Giá trị giao dịch (đồng) | Căn cứ theo Quyết định/ Nghị quyết            | Thời gian giao dịch |
|-----|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| 1   | Ông Nguyễn Tuấn Kiệt | Người nội bộ Công ty | Cho mượn tiền             | 41.682.483.758           | Nghị quyết 01/07/2022/NQ-HĐQT ngày 25/07/2022 | Năm 2022            |
| 2   | Ông Nguyễn Tuấn Kiệt | Người nội bộ Công ty | Thu lại tiền cho mượn (*) | 610.530.222              |                                               | Năm 2023            |
| 3   | Ông Nguyễn Tuấn Kiệt | Người nội bộ Công ty | Cho mượn tiền             | 10.670.602.368           |                                               | Năm 2023            |



TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2024

**Đại diện tổ chức đăng ký giao dịch**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**  
**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**PHAN VĂN DANH**

**Đại diện tổ chức tư vấn**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT**  
**GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP**



**ĐÌNH QUANG THUẬN**



**PHỤ LỤC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM:**

1. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Điều lệ công ty;
3. Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán của CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng;
4. Và các hồ sơ tài liệu khác liên quan.

