

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: .01/04./2024./T.Tr....B.K.S...

TP.HCM, ngày .15. tháng 04. năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Về việc thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Ban Kiểm soát (Đính kèm Báo cáo)

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Đỗ Thị Hồng

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: 01/04/2024/TTc.HĐQT...

TP.HCM, ngày 15. tháng 04. năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
VỀ VIỆC THÔNG QUA BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ("Công ty").

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Báo cáo hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị (Đính kèm Báo cáo).

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Về việc thông qua Danh sách tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét/kiểm toán các
Báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ("Công ty").

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Danh sách tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét/kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty như sau:

I. Danh sách tổ chức kiểm toán (được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024) thực hiện soát xét/kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2024 của Công ty:

1. Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
2. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC
3. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
4. Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC (AISC)
5. Công ty TNHH PWC (Việt Nam)
6. Công ty TNHH KPMG
7. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
8. Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam
9. Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán AAC
10. Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam
11. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)
12. Công ty TNHH Kiểm toán BDO
13. Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
14. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K
15. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt
16. Công ty TNHH Tư vấn - Kiểm toán S&S
17. Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)
18. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/04/2024/TTC-HĐQT...

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Về việc thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ("Công ty").

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty như sau:

1. Mục tiêu kinh doanh năm 2024:

- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ: 0 đồng
- Lợi nhuận trước thuế: -8.565.068.511 đồng
- Lợi nhuận sau thuế: -8.565.068.511 đồng

2. Định hướng chiến lược năm 2024:

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục phát triển, nhưng không giới hạn dự án sau đây:

STT	Tên dự án	Địa điểm	Diện tích
1	Khu dân cư Investco Green City	Khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Sài Gòn – Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	125.599,9 m ²

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

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: 03/04/2024/T.T.C.../HĐQT.

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty như sau:

I. Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán

Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS) và đã được Hội đồng quản trị Công ty công bố công khai theo quy định (Đính kèm Báo cáo tài chính đã kiểm toán).

II. Kết quả kinh doanh năm 2023

Chỉ tiêu	2022	2023	Tăng/Giảm (%)
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	1.386.110.930	(14.028.792.464)	-
Lợi nhuận sau thuế	(285.631.241)	(14.028.792.464)	-

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 04/04/2024/TT-HĐQT

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024
Về việc thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ("Công ty").

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và chia cổ tức năm 2023 như sau:

- Lợi nhuận kế toán trước thuế: -14.028.792.464 đồng
- Lợi nhuận kế toán sau thuế: -14.028.792.464 đồng
- Phân phối lợi nhuận sau thuế: Không phân phối lợi nhuận sau thuế
- Kế hoạch chia cổ tức năm 2023: Không chia cổ tức

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

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: 05/04/2024/TTC-HĐQT

TP.HCM, ngày 15 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Về việc thông qua mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị
và mức tiền lương, thù lao, thưởng của Ban Kiểm soát năm 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng ("Công ty").

Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị và mức tiền lương, thù lao, thưởng của Ban Kiểm soát Công ty năm 2024 như sau:

I. Thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị năm 2024

- Chủ tịch Hội đồng quản trị: 10.000.000 VNĐ (Mười triệu đồng)/tháng
- Thành viên Hội đồng quản trị: 5.000.000 VNĐ (Năm triệu đồng)/tháng

II. Tiền lương, thù lao, thưởng của Ban Kiểm soát năm 2024

- Trưởng Ban Kiểm soát: 5.000.000 VNĐ (Năm triệu đồng)/tháng
- Thành viên Ban Kiểm soát: 2.000.000 VNĐ (Hai triệu đồng)/tháng

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

Đỗ Thị Hồng



Nguyễn Tuấn Kiệt

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính trình Đại hội đồng Cổ đông thảo luận và thông qua Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

I. Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ

1. Phương án phát hành

1	Tên cổ phiếu chào bán:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng
2	Vốn điều lệ:	208.097.020.000 VNĐ (Hai trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
3	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
4	Mã cổ phiếu:	ING
5	Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
6	Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	20.809.702 cổ phiếu
7	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:	240.000.000 (Hai trăm bốn mươi triệu) cổ phiếu
8	Giá chào bán:	10.000 đồng/cổ phiếu
9	Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá:	2.400.000.000.000 VNĐ (Hai nghìn bốn trăm tỷ đồng)
10	Vốn điều lệ của Công ty dự kiến sau phát hành:	2.608.097.020.000 VNĐ (Hai nghìn sáu trăm lẻ tám tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm hai mươi nghìn đồng)
11	Phương thức chào bán:	Chào bán riêng lẻ
12	Đối tượng chào bán	Nhà đầu tư chiến lược
13	Số lượng nhà đầu tư	Dưới 100 nhà đầu tư
14	Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:	Nhà đầu tư cá nhân hoặc tổ chức trong nước đáp ứng một trong các tiêu chí sau: - Là đối tác của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh; - Là các nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính (có tài sản trên 100 tỷ), có khả năng đóng góp vốn nhanh và/hoặc

		có cam kết trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp về: Chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp mà Hội đồng quản trị Công ty xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động kinh doanh của Công ty nhằm mang lại lợi ích cho Công ty trong tương lai.
15	Danh sách nhà đầu tư được chào bán:	ĐHĐCĐ thông qua chào bán toàn bộ cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ này cho các nhà đầu tư chiến lược như sau: <ul style="list-style-type: none"> - Công ty Cổ phần Đô thị Sinh Thái Phú An (Mã số doanh nghiệp: 0314927476). - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long (Mã số doanh nghiệp: 0314876077). - Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang (Mã số doanh nghiệp: 0316729448). Thông tin cụ thể của các nhà đầu tư được trình bày tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.
16	Xử lý cổ phiếu trong trường hợp không chào bán hết:	Trường hợp số cổ phiếu chào bán không được các nhà đầu tư mua hết, HĐQT sẽ kết thúc đợt chào bán và tổng số lượng cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư được tính theo số lượng thực tế phát hành được.
17	Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 03 (ba) năm đối với nhà đầu tư chiến lược kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
18	Thời gian thực hiện:	Sau khi được UBCKNN chấp thuận, dự kiến trong năm 2024, thời gian cụ thể ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
19	Đăng lý lưu ký và đăng ký giao dịch chứng khoán:	Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định của pháp luật.
21	Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa:	Đối tượng phát hành là nhà đầu tư trong nước nên việc phát hành đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật.
22	Chào mua công khai:	Đồng ý cho nhà đầu tư mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này sẽ không phải thực hiện chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật Chứng khoán.
23	Mục đích chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, đảm bảo năng lực về tài chính để xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư Dự án theo quy định.

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 2.400.000.000.000 VNĐ (Hai nghìn bốn trăm tỷ đồng) dự kiến được sử dụng như sau:

Đầu tư thực hiện Dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (bao gồm các chi phí đã phát sinh) nhằm đáp ứng quy định điều kiện về năng lực tài chính đối với nhà đầu tư để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định tại

điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (cụ thể: “Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta”).

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định chi tiết và được phép điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán phù hợp theo các quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật tùy thuộc vào tình hình thị trường thực tế theo từng thời điểm. HĐQT có thể cân nhắc gửi tiết kiệm kỳ hạn 03-06 tháng để tối ưu hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chưa sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Trong trường hợp việc thực hiện các dự án đầu tư, kinh doanh của Công ty như liệt kê tại phương án này không thực hiện được vì các điều kiện khách quan hoặc chủ quan, HĐQT có trách nhiệm xây dựng tờ trình điều chỉnh Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và trình ĐHĐCĐ thông qua theo thẩm quyền.

Phương án xử lý trong trường hợp không huy động đủ nguồn vốn dự kiến từ việc chào bán: Công ty sẽ đàm phán với các Ngân hàng/Tổ chức tín dụng khác để tài trợ vốn thêm cho các nhu cầu đầu tư bị thiếu hụt.

(*) Thông tin về dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu Đô thị mới Nam Thành Phố:

- Năm 2005, Công ty đã được Ban Quản lý Khu Nam chấp thuận đầu tư Dự án Khu Dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành Phố, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với quy mô diện tích khoảng 12,53 ha theo Văn bản số 434/CV-BQL ngày 12/07/2005.
- Năm 2006, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định thu hồi 125.382 m² đất 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 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 theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 13/04/2006.
- Năm 2011, Ban quản lý khu Nam đã phê duyệt Quy hoạch chi tiết 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 theo Quyết định số 24/QĐ-BQLKN ngày 26/04/2011.
- Năm 2019, Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng đã có văn bản xác nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với các hộ dân trong dự án theo Văn bản số 5370/BBT ngày 04/09/2019.
- Công ty đã nộp hồ sơ đến Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư Dự án theo Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020, cụ thể:

Dự án có tổng mức đầu tư trình bày tại Văn bản về đề xuất thực hiện dự án đầu tư được Công ty trình Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh ngày 28/11/2023 như sau:

STT	Loại chi phí	Giá trị (triệu VNĐ)
1	Chi phí đất	1.906.971
1.1	Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng	733.028
1.2	Chi phí tiền sử dụng đất	1.173.942
2	Tổng dự toán xây lắp	5.774.821

4422
 CÔNG T
 Ồ PH
 VÀ PH
 ÂY D
 NH - T

2.1	Chi phí xây dựng, thiết bị, tư vấn và quản lý dự án	5.222.564
2.2	Chi phí dự phòng, chi phí khác	552.256
3	Lãi vay	903.339
	Tổng	8.585.130

Hiện nay, Công ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng và chi trả các chi phí phát sinh gồm:

STT	Loại chi phí	Giá trị (triệu VNĐ)
1	Chi phí đất	
1.1	Chi phí bồi thường và giải phóng mặt bằng	1.996.615
1.2	Chi phí tiền sử dụng đất	
2	Chi phí xây lắp	
2.1	Chi phí xây dựng, thiết bị, tư vấn và quản lý dự án	5.615
2.2	Chi phí dự phòng, chi phí khác	19.277
3	Lãi vay	374.189
	Tổng	2.395.696

Để Công ty đủ điều kiện về năng lực tài chính (theo điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai là “*có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta*”) xin chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận chủ đầu tư Dự án theo Luật Đầu tư, Công ty cần phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ với giá trị phát hành là 2.400.000.000.000 đồng như đã trình bày ở trên.

II. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Quyết định chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung Phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền;
- Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công ty;
- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng Điều lệ Công ty và quy định pháp luật;
- Cân đối và sử dụng nguồn vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo như mục đích tại Phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua. Chủ động điều chỉnh/thay đổi mục đích sử dụng nguồn vốn thu được từ việc chào bán riêng lẻ theo nguyên tắc đảm bảo lợi ích tối đa cho Công ty và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn trong Điều lệ Công ty, sửa đổi/bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch toàn bộ cổ phiếu của Công ty trên hệ thống giao dịch Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo quy định;
- Quyết định các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ Công ty năm 2024 và huỷ bỏ các Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tại các Tờ trình và Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua trước đây và thay thế hoàn toàn bằng phương án này, cụ thể thay thế cho các phương án sau:

- (i) Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tại Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 03/03/2021 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021;
- (ii) Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ tại Tờ trình số 14/12/HĐQT ngày 14/12/2021 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/12/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/12/2021;
- (iii) Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ tại Tờ trình số 03/10/2022/TTr-HĐQT ngày 03/10/2022 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 01/11/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/11/2022.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

5
10
15
20
25



PHỤ LỤC: DANH SÁCH DỰ KIẾN NHÀ ĐẦU TƯ THAM GIA ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

STT	Tên nhà đầu tư	Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Đối tượng		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán	Mối quan hệ với ING, thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên và Ban Tổng giám đốc
			Nhà đầu tư (NĐT) chiến lược/ NĐT chuyên nghiệp	NĐT nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/ Nhà đầu tư trong nước				
1	Công ty Cổ phần Đô thị Sinh Thái Phú An	0314927476	Nhà đầu tư chiến lược	Trong nước	0	57.433.208	22%	không
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tân Long	0314876077	Nhà đầu tư chiến lược	Trong nước	0	91.283.396	35%	không
3	Công ty Cổ phần Xây dựng Dịch vụ Sản xuất Trường Giang	0316729448	Nhà đầu tư chiến lược	Trong nước	0	91.283.396	35%	không
	Tổng cộng					240.000.000	92%	

1000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 02/06/2024/TTr-ĐHĐCĐ.....

TP.HCM, ngày 25 tháng 06 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Báo cáo việc thay đổi ngành nghề công ty

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty về việc thay đổi ngành nghề Công ty như sau:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/07/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/07/2023, ĐHĐCĐ Công ty đã thông qua việc thay đổi ngành nghề của Công ty theo nội dung Tờ trình số 08/06/2023/TTr-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2023 của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc đã thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM. Tuy nhiên, theo Phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM thì đối với các ngành nghề bổ sung của doanh nghiệp tương ứng có mã CPC511, CPC512, CPC513, CPC514, CPC516 theo Biểu cam kết cụ thể về dịch vụ Việt Nam trong WTO quy định: “Không hạn chế, ngoại trừ: Trong vòng 2 năm kể từ ngày gia nhập, các doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài chỉ được cung cấp dịch vụ cho các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và các dự án có sự tài trợ của nước ngoài tại Việt Nam. Doanh nghiệp nước ngoài phải là pháp nhân của một thành viên WTO. Sau 3 năm kể từ ngày gia nhập sẽ cho phép thành lập chi nhánh.” Như vậy, căn cứ các quy định nêu trên và thông tin doanh nghiệp có nhà đầu tư nước ngoài là cá nhân góp vốn không thuộc trường hợp cam kết mở cửa thị trường đối với ngành nghề kinh doanh có mã CPC511, CPC512, CPC513, CPC514, CPC516. Do đó, chưa đủ cơ sở xem xét đề nghị bổ sung các ngành nghề kinh doanh 4101, 4102, 4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4291, 4292, 4293, 4299, 4321, 4322, 4330, 4390.

Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua (i) Hủy bỏ việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty theo nội dung Tờ trình số 08/06/2023/TTr-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2023 của Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/07/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/07/2023; (ii) Điều chỉnh/Cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty trong Điều lệ hiện hành của Công ty theo nội dung

ngành nghề kinh doanh của Công ty đã được cơ quan nhà nước chấp thuận gần nhất.

Trên đây là báo cáo việc thay đổi ngành nghề kinh doanh của Công ty. Kính trình ĐHĐCĐ thảo luận và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 03/06/2024/TTC.HĐĐT.....

TP.HCM, ngày 25 tháng 06 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Báo cáo việc hợp tác đầu tư kinh doanh các dự án Khu công nghiệp thành phần thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa III tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng kính báo cáo Đại hội đồng Cổ đông Công ty về hợp tác đầu tư kinh doanh các dự án Khu công nghiệp thành phần thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa III tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An như sau:

1. Báo cáo các Hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác góp vốn đầu tư thực hiện các dự án Khu công nghiệp thành phần thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa III tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà Công ty đã ký kết với các đối tác và hiện trạng/tiến độ thực hiện các Hợp đồng này như sau:

Ngày ký HĐ	Đối tác	Tổng giá trị đặt cọc (tỷ đồng)	Đặt cọc đợt 1 (giá trị giải ngân dự kiến) (tỷ đồng)	Đặt cọc đợt 2 (tỷ đồng)	Giá trị HĐ đã thực hiện trên thực tế (tỷ đồng)	Thời hạn HĐ (năm)	Ghi chú
23/11/2021	Công ty Cổ phần Địa ốc Minh Ngân	270	229,5	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản Mười Đây	270	229,5	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Liên Thành Long An	130	110,5	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Long Đức – ILD	220	187	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần Long “V”	220	187	Còn lại	0	2	Hết thời hạn

23/11/2021	Công ty Cổ phần đầu tư Đức Hòa III – Resco	270	229,5	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Sài Gòn – Long An	140	119	Còn lại	0	2	Hết thời hạn
23/11/2021	Công ty Cổ phần đầu tư AMIC	280	238	Còn lại	0	2	Hết thời hạn

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty và các đối tác chưa thực hiện bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào được quy định tại các Hợp đồng nguyên tắc được ký kết giữa Công ty và các đối tác (Công ty chưa chuyển bất kỳ khoản tiền đặt cọc nào cho các đối tác theo các Hợp đồng nguyên tắc này) và các Hợp đồng nguyên tắc trên đã hết thời hạn.

2. Thông qua việc thanh lý các Hợp đồng nguyên tắc trên. Giao cho Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng giám đốc thực hiện các công việc liên quan, cần thiết; ký kết các văn bản, tài liệu có liên quan, cần thiết với các đối tác để thanh lý các Hợp đồng nguyên tắc này.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận, xem xét, thông qua các Hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác góp vốn đầu tư thực hiện các dự án Khu công nghiệp thành phần thuộc Khu công nghiệp Đức Hòa III tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An mà Công ty đã ký kết với các đối tác và hiện trạng/tiến độ thực hiện các Hợp đồng này và việc thanh lý các Hợp đồng nguyên tắc này.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



Nguyễn Tuấn Kiệt

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: CY/06/2024/TT-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 06 năm 2024

TỜ TRÌNH

TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Về việc thông qua báo cáo kết quả thực hiện nhận vốn góp theo các Hợp đồng về việc góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (“Công ty”).

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây Dựng (“HĐQT”) kính báo cáo Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) về kết quả thực hiện nhận vốn góp hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM như sau:

1. Thực hiện quyết nghị của Đại hội đồng Cổ đông Công ty theo Nghị quyết số 03/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/03/2021 về việc triển khai đầu tư, kinh doanh Dự án Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM (“Dự án”) và huy động vốn để triển khai thực hiện Dự án và để có nguồn tài chính thực hiện đầu tư, kinh doanh Dự án theo kế hoạch, Công ty thực hiện kêu gọi các đối tác cùng hợp tác đầu tư kinh doanh Dự án trên. Tính đến nay, Công ty đã huy động được số tiền 7.770 tỷ đồng (Bằng chữ: Bảy nghìn bảy trăm bảy mươi tỷ đồng) dưới hình thức Hợp đồng về việc góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện 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 (“Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư dự án”).

Các đối tác và Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư dự án mà Công ty đã ký kết:

STT	Đối tác	Số HĐ	Ngày ký	Số tiền góp vốn (tỷ đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần xây dựng thương mại dịch vụ du lịch Hiệp Ân	12/HĐ.INV-HA	22/03/2021	1.100	
2	Công ty Cổ phần Hạ Tầng Bảo Tín	13/HĐ.INV-HTBT	22/03/2021	1.100	



3	Công ty Cổ phần Xây Dựng Phát Triển Sài Gòn	14/HĐ.INV-PTSG	22/03/2021	1.100	
4	Công ty Cổ phần đô thị Sinh Thái Phú An	11/HĐ.INV-STPA	22/03/2021	1.100	
5	Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Trung Tín	29/2021/HĐ.INV-TT	12/04/2021	1.100	
6	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bảo Tâm	01/06/2021/HĐ.INV-BT	08/06/2021	770	
7	Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bảo Lộc	02/06/2021/HĐ.INV-BL	14/06/2021	450	
8	Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Minh Đức LA	02/07/2021/HĐ.INV-MĐ	16/07/2021	1.050	
Tổng cộng				7.770	

2. Dự án đến nay đã hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng 100% diện tích đất của Dự án. Công ty đã và đang tiến hành làm việc và nộp hồ sơ để thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo của Dự án. Tuy nhiên, Dự án còn vướng mắc một số pháp lý nên chưa đạt tiến độ kế hoạch đã đề ra. Vì nguyên nhân khách quan trên nên Công ty chưa triển khai được thủ tục pháp lý tiếp theo của Dự án theo kế đúng kế hoạch đề ra. Vì vậy, Công ty tiến hành đàm phán với các đối tác dùng thỏa thuận nguyên tắc hợp tác đầu tư, kinh doanh một phần hoặc toàn bộ Dự án. Sau cuộc đàm phán, Công ty hoàn trả tiền vốn góp theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư dự án và lãi sử dụng vốn cho các đối tác. Tính đến nay, Công ty đã hoàn trả tiền theo Hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư dự án gồm phần góp vốn gốc và lãi sử dụng vốn.

- Tổng số tiền đã hoàn trả cho các đối tác: 5.475 tỷ đồng
- Lãi sử dụng vốn đã trả cho các đối tác: 1.509 tỷ đồng
- Nguồn trả lãi sử dụng vốn: Thu nhập tài chính từ việc sử dụng nguồn vốn góp của các đối tác theo các thỏa thuận nguyên tắc về hợp tác đầu tư, kinh doanh Dự án.

Bảng số liệu chi tiết tình hình nhận góp vốn hợp tác đầu tư (ĐVT: tỷ đồng)

Tên Công ty	Giá trị hợp tác		Giá trị hợp tác đã hoàn trả		Giá trị hợp tác còn lại	
	Gốc hợp tác	Lãi phát sinh	Gốc hợp tác	Lãi phát sinh đã trả	Gốc hợp tác	Lãi phát sinh
Công ty Cổ phần xây dựng thương mại dịch vụ du lịch Hiệp Ân	1.100,00	199,62	1.100,00	199,62	-	-

Công ty Cổ phần Hạ Tầng Bảo Tín	1.100,00	420,73	250,00	290,58	850,00	130,16
Công ty Cổ phần Xây Dựng Phát Triển Sài Gòn	1.100,00	196,11	1.100,00	196,11	-	-
Công ty Cổ phần đô thị Sinh Thái Phú An	1.100,00	394,53	250,00	267,04	850,00	127,49
Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc Trung Tín	1.100,00	16,38	1.100,00	16,38	-	-
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bảo Tâm	770,00	277,31	175,00	237,65	595,00	39,66
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Bảo Lộc	450,00	61,38	450,00	61,38	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Minh Đức LA	1.050,00	240,23	1.050,00	240,23	-	-
Tổng cộng	7.770,00	1.806,29	5.475,00	1.508,99	2.295,00	297,31

3. Công ty sẽ tiếp tục tiến hành đàm phán với các đối tác góp vốn còn lại về kế hoạch sử dụng vốn để đầu tư, kinh doanh Dự án và lãi sử dụng vốn trên số vốn góp còn lại.

Trên đây là Báo cáo về kết quả thực hiện nhận vốn góp hợp tác đầu tư để kinh doanh Dự án Khu dân cư Investco Green City – Khu chức năng số 7, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh TP.HCM của HĐQT Công ty. Kính trình ĐHCĐ thảo luận và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

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



NGUYỄN TUẤN KIỆT

