



CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ HOLDING

Số CV/2024/CV- LMH

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

Nha Trang, ngày 19 tháng 4 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding
- Mã chứng khoán: LMH
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 51 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 0914200200
- E-mail: info@quocteholding.vn
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/4/2024 tại đường dẫn <https://quocteholding.vn/vi/cong-bo-thong-tin>
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:

- Báo cáo thường niên năm 2023.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ
THÔNG TIN

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: HC.

Nguyễn Ngọc Thiên

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2023

Địa chỉ : Số 51 đường An Phú, P An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

Điện thoại : 0914 200 200

Email : info@quocteholding.vn

Website : www.quocteholding.vn

Mã cổ phiếu : LMH

Nha Trang, tháng 04/2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0311803955, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 24/5/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 01/9/2021
- Vốn điều lệ: 256.299.950.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 256.299.950.000 đồng
- Địa chỉ: Số 51 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0914200200
- Website: www.quocteholding.vn
- Mã cổ phiếu: LMH
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - + Công ty Cổ phần Landmark Holding tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí Thăng Long, được thành lập ngày 24/05/2012 với số vốn điều lệ ban đầu là 30 tỷ đồng. Ngày 27/10/2016, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Quốc tế Thăng Long Việt Nam. Đến ngày 23/05/2017, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Landmark Holding.
 - + Ngày 12/05/2017, Công ty mở rộng phạm vi kinh doanh thông qua thành lập chi nhánh tại Bình Dương.
 - + Ngày 02/05/2018, Công ty chính thức trở thành Công ty đại chúng.
 - + Ngày 12/10/2018, Công ty Cổ phần Landmark Holding chính thức niêm yết và ngày giao dịch đầu tiên trên sàn chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

(HOSE) với số cổ phiếu niêm yết là 23.300.000 cổ phiếu.

+ Ngày 25/02/2020, Công ty Cổ phần Landmark Holding nâng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài từ 0% lên 100% vốn điều lệ, đồng thời trở thành Công ty Cổ phần bất động sản và năng lượng đầu tiên ở Việt Nam có tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu là 100%.

+ Ngày 29/6/2020, Công ty Cổ phần Landmark Holding chuyển sang niêm yết và giao dịch trên sàn giao dịch UPCOM thuộc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

+ Ngày 01/9/2021, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding.

+ Ngày 19/4/2022. Công ty thành lập chi nhánh tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

2.1. Ngành nghề kinh doanh

Stt	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Lắp đặt hệ thống điện	4321
2	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4521
3	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
4	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
5	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa phân vào đâu	7490
6	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Bán buôn sản phẩm nhựa gia dụng, công nghiệp, bao bì nhựa (không hoạt động tại trụ sở)	4669
7	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
8	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
10	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác - Chi tiết: Bán buôn pin năng lượng mặt trời, máy nước nóng năng lượng mặt trời, máy phát điện năng lượng mặt trời, máy biến thế năng lượng mặt trời, thiết bị điện năng lượng mặt trời, và máy móc, thiết bị khác sử dụng pin, năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo; Bán buôn máy móc, thiết bị điện các loại; Bán buôn máy móc, thiết bị công nghiệp và Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.	4659
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác - Chi tiết: Thi công và lắp đặt hệ thống pin năng lượng mặt trời, máy phát điện năng lượng mặt trời,	4329

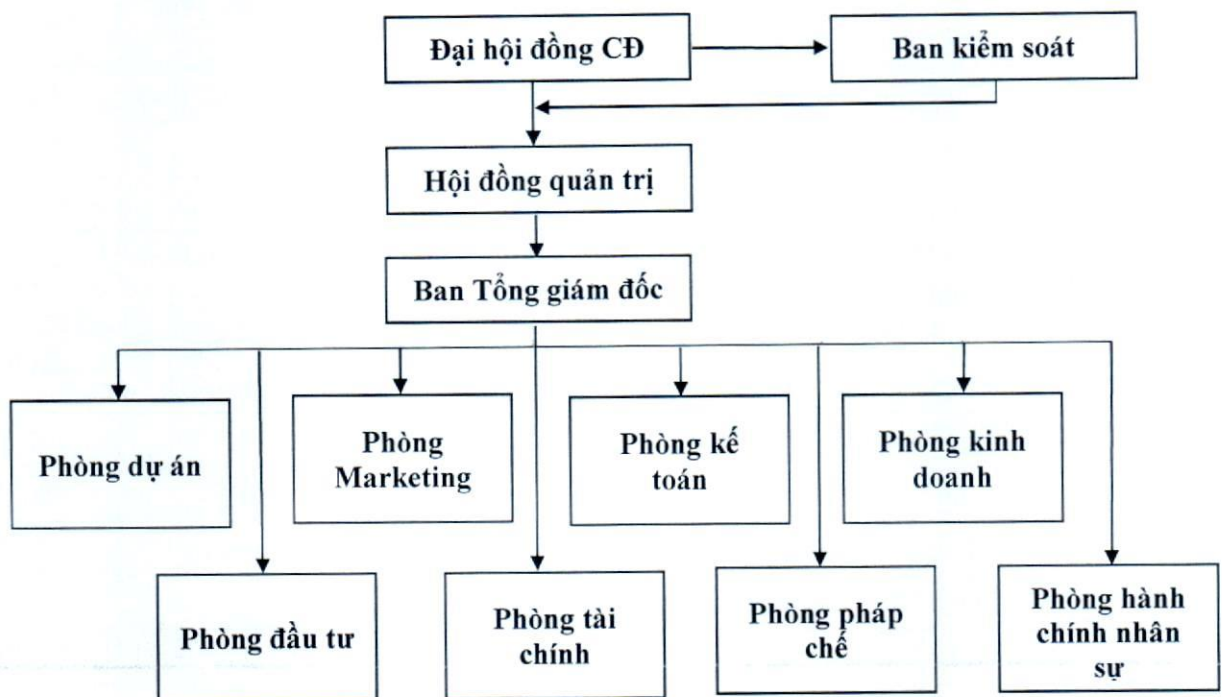
Stt	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
	máy biến thế năng lượng mặt trời, thiết bị điện năng lượng mặt trời, và máy móc, thiết bị khác sử dụng năng lượng mặt trời, năng lượng tái tạo, pin và lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không hoạt động tại trụ sở)	
12	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản (Trừ các hoạt động mang tính pháp lý)	6820
13	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4530
14	Bán buôn thực phẩm - Chi tiết: Bán buôn phụ gia thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở)	4632
15	Bán buôn kim loại và quặng kim loại - Chi tiết: Bán buôn sắt, thép	4662
16	Cho thuê xe có động cơ	7710
17	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
18	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa - Chi tiết: Lưu giữ hàng hóa (Trừ kinh doanh kho bãi)	5210
19	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống - Chi tiết: Bán buôn nông sản (không hoạt động tại trụ sở)	4620
20	Chuẩn bị mặt bằng	4312
21	Khai thác và thu gom than non (không hoạt động tại trụ sở)	0520
22	Khai thác và thu gom than cứng (không hoạt động tại trụ sở)	0510
23	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
24	Hoạt động tư vấn quản lý (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	7020
25	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4543
26	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
27	Buôn bán vải, hàng may mặc, giày dép	4641
28	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
29	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
30	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường tủ, bàn ghế, đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh	4759
31	Bán buôn tổng hợp – Chi tiết: Bán buôn ván bóc, ván ép	4690
32	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan - Chi tiết: Bán buôn các sản phẩm hóa dầu và khí (trừ khí dầu mỏ hóa lỏng LPG và dầu nhớt cặn). Bán buôn than. Đại lý xăng dầu. Bán buôn gas (không hoạt động tại TP.HCM).	4661

2.2. Địa bàn kinh doanh:

- Trụ sở Công ty đặt tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty đã thành lập Chi nhánh Nha Trang vào tháng 04/2022 để thực hiện định hướng phát triển tại thị trường miền Trung.

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

Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng giám đốc theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.



4. Định hướng phát triển

4.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Xây dựng và phát triển Công ty trở thành Công ty đa ngành hàng đầu khu vực miền Trung.
- Tập trung nguồn lực phát triển lĩnh vực kinh doanh xây dựng, vật liệu xây dựng, bất động sản.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của doanh nghiệp ngân sách Nhà nước, tạo công ăn việc làm cho xã hội.
- Gắn liền lợi ích của Công ty với người lao động thông qua việc nâng cao phúc lợi cho cán bộ nhân viên.

4.2. Các chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Đảm bảo nền vốn ổn định, vững chắc, đảm bảo thanh khoản trong mọi tình huống để thực hiện điều phối vốn một cách hiệu quả vào các lĩnh vực kinh doanh chủ chốt.

- Tăng trưởng quy mô và hiệu quả hoạt động trên nền tảng tăng cường năng lực quản trị rủi ro, tăng cường năng lực dự báo phân tích các điều kiện của kinh tế vĩ mô để có động thái, điều chỉnh phù hợp về chiến lược.

- Phát triển các hoạt động kinh doanh mũi nhọn, trọng tâm là cung cấp vật liệu xây dựng, xây dựng và duy trì thu nhập từ các sản phẩm bất động sản an toàn.

- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing, đẩy mạnh nhận diện thương hiệu.

- Duy trì sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn đầu mối quản lý, linh hoạt trong tổ chức kinh doanh, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn nhân lực.

4.3. Các mục tiêu phát triển bền vững

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp lành mạnh, vận dụng phù hợp với đặc điểm tổ chức quản lý tại Công ty.

- Về sản phẩm: Phát triển đa dạng hóa sản phẩm, ưu tiên phát triển các sản phẩm truyền thống đã khẳng định được thị phần, đồng thời nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới có tính công nghệ, kỹ thuật cao, đặc biệt là các sản phẩm mà Công ty có tiềm năng và lợi thế.

- Về thị trường: Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và các sản phẩm của Công ty trên thị trường. Thực hiện tốt chính sách chất lượng đối với khách hàng để duy trì và giữ vững thương hiệu, thị phần. Phát huy nguồn lực, đẩy mạnh hoạt động đối ngoại, liên doanh, liên kết với các đối tác để tiếp cận nhiều thị trường mới.

- Về đầu tư: khảo sát và đầu tư có chọn lọc vào các dự án tiềm năng, phát triển hệ thống dịch vụ du lịch, giải trí, bất động sản ở các vị trí đặc địa của các thành phố và trung tâm đô thị lớn.

- Về tài chính: Quản lý chặt chẽ chi phí, đảm bảo sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo phát triển liên tục, ổn định, vững chắc.

5. Các rủi ro

5.1. Rủi ro kinh tế:

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ

số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế.

- Tăng trưởng kinh tế:

+ GDP năm 2023 tăng 5,05% (quý I tăng 3,28%; quý II tăng 4,05%; quý III tăng 5,3%; quý IV tăng 6,72%). Đà suy giảm của tăng trưởng GDP so với năm ngoái chủ yếu ảnh hưởng tiêu cực khi các NHTW lớn như Fed, ECB kéo dài chính sách tiền tệ thắt chặt trong suốt hai năm 2022-2023. Ngoài ra, sự âm ảm của thị trường trái phiếu bất động sản từ năm 2022 vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc.

+ Chỉ số PMI tháng 12/2023 đạt 48,9 điểm, từ mức 47,3 điểm của tháng 11. PMI trung bình cả năm 2023 đạt 48,3 điểm. Trong cả năm 2023, chỉ có tháng 2 và tháng 8 ghi nhận chỉ số PMI trên ngưỡng 50. Tình trạng nhu cầu yếu kém, cả ở khu vực trong nước và xuất khẩu khiến số lượng đơn đặt hàng giảm, kéo theo sản lượng và việc làm cũng bị ảnh hưởng theo. Nhu cầu yếu khiến các nhà sản xuất hạn chế tăng giá bán hàng, trong khi chi phí đầu vào vẫn tăng (do giá điện và giá xăng dầu, cộng với tình trạng đồng tiền yếu).

Là công ty hoạt động đa ngành, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động trực tiếp bởi tình hình sản xuất công nghiệp và thương mại trong nước và quốc tế. Do đó, tốc độ tăng trưởng kinh tế là một chỉ báo quan trọng không những phản ánh tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp mà còn là công cụ quan trọng để Công ty dự báo các chiến lược phát triển trung và dài hạn.

- Lạm phát:

CPI tháng 12/2023 tăng 3,58% khiến mức CPI trung bình cả năm 2023 đạt 3,26%. Nhìn chung, CPI duy trì ở mức thấp trong năm 2023 khi nhu cầu tiêu dùng trong nước suy yếu. Lạm phát có dấu hiệu tăng trở lại từ tháng 8/2023 do (1) Giá gạo trong nước tăng theo giá xuất khẩu do lệnh cấm xuất khẩu gạo của Ấn Độ, Nga, UAE, xung đột chính trị và ảnh hưởng của hiện tượng El Nino; (2) Giá dầu thế giới tăng khi OPEC+ liên tục cắt giảm sản lượng và xung đột chính trị; (3) EVN tăng giá điện hai lần vào tháng 5 và tháng 11/2023; (4) Một số địa phương thực hiện tăng học phí theo lộ trình của Nghị định số 81/2021/NĐ-CP; (5) Tăng lương cơ sở từ ngày 1/7/2023.

Đối với doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề như Quốc Tế Holding, chỉ số lạm

phát ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thông qua chi phí đầu vào, đặc biệt là giá xăng dầu và giá nhân công. Bên cạnh đó, tình hình lạm phát cũng ảnh hưởng đến khối doanh nghiệp - những khách hàng sử dụng dịch vụ của Công ty. Để giảm thiểu ảnh hưởng của lạm phát đến hoạt động, Công ty luôn chủ động tăng cường các hoạt động kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào.

- Ngân hàng – lãi suất:

Trong năm 2023, NHNN đã 4 lần hạ lãi suất điều hành trong tháng 3, tháng 5 và tháng 6. Lãi suất tái cấp vốn giảm từ 6% xuống 4,5%, lãi suất tái chiết khấu giảm từ 4,5% xuống 3%. Theo đà nói lỏng của SBV, mặt bằng lãi suất tiền gửi và cho vay của các NHTM cũng liên tục giảm theo. Tuy vậy, cầu tín dụng vẫn yếu. Tính đến tháng 11/2023, tăng trưởng tín dụng tăng 9,15%, ở mức thấp nhất trong 13 năm. Tuy nhiên, tín dụng ghi nhận tăng trưởng mạnh trong cuối tháng 12, đạt 13,5% tại ngày 31/12/2023. Trong năm, tăng trưởng tín dụng yếu khiến các NHTM liên tục phải hạ lãi suất, đồng thời lãi suất trên thị trường hai cũng xuống rất thấp. Ngoại trừ giai đoạn SBV phát hành tín phiếu để điều tiết tỷ giá từ ngày 21/9 – 8/11/2023, lãi suất luôn duy trì ở mức dưới 1% và mới chỉ bật tăng trở lại từ ngày 26/12/2023.

5.2. Rủi ro pháp luật:

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của công ty.

Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định phức tạp. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của công ty. Để giảm thiểu rủi ro về luật pháp, Công ty luôn duy trì việc cập nhật các quy định pháp luật mới đối với toàn bộ công nhân viên, đồng thời sẽ tham khảo thêm với các tổ chức tư vấn luật pháp khi cần thiết.

5.3. Rủi ro ngành:

Công ty phải đối diện với các rủi ro mang tính đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản. Các dự án bất động sản luôn cần có lượng vốn đầu tư lớn, và việc thu hồi vốn cũng cần nhiều thời gian. Trong giai đoạn thị trường bất động sản không thuận lợi, quá

trình thu hồi vốn gặp nhiều khó khăn, tiềm ẩn nhiều rủi ro đối với thanh khoản của Công ty.

5.4. Rủi ro môi trường:

Môi trường luôn gắn liền với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, một số rủi ro mang tính bất khả kháng như mưa bão, hỏa hoạn, dịch bệnh ... nếu xảy ra đều sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động của Công ty. Do đó Công ty luôn chủ động các phương án phòng tránh, giảm thiểu rủi ro: tham gia bảo hiểm các loại tài sản, thường xuyên huấn luyện an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy...

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Kinh tế vĩ mô:

Kết thúc năm 2023, nền kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức, diễn biến khó lường và ẩn chứa nhiều bất ổn. Hoạt động sản xuất suy giảm, từ sản lượng công nghiệp đến vốn đầu tư và thương mại quốc tế, phản ánh tác động kết hợp của xu hướng chuyển dịch tiêu dùng sau đại dịch sang dịch vụ. Tình trạng thời tiết cực đoan diễn ra ở nhiều nơi, hạn hán kéo dài trên phạm vi rộng, bão lũ, thiên tai ở các quốc gia làm cho sản xuất và tiêu dùng lương thực mất cân đối. Bất ổn địa chính trị gia tăng, lạm phát giảm chậm buộc hầu hết các nước vẫn tiếp tục thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ. Tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm ở nhiều nước, kể cả các nền kinh tế lớn. Bên cạnh việc gia tăng các quy định về phát triển bền vững ảnh hưởng đến nhập khẩu, nhiều nước cũng gia tăng bảo hộ thương mại.

Đối với Việt Nam, dù còn nhiều khó khăn, thách thức song kinh tế năm 2023 đạt được nhiều kết quả tích cực, đáng ghi nhận. Bên cạnh việc giữ ổn định kinh tế vĩ mô, Việt Nam chú trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, bảo đảm các cân đối lớn và tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2023 có quy mô 430 tỷ USD, tăng trưởng 5,05% so với cùng kỳ năm trước. Mặc dù mức tăng trưởng này chỉ đạt 78% mục tiêu đề ra nhưng cao gấp 1,5 lần so với mức tăng trưởng 2,9% của nền kinh tế toàn cầu. GDP bình quân đầu người năm 2023 theo giá hiện hành ước đạt 101,9 triệu đồng/người, tương đương 4.284 USD, tăng 160 USD so với năm 2022. Nhiều chỉ tiêu kinh tế xã hội vượt kế hoạch đề ra, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân ở mức 3,25% thấp hơn nhiều so với mục tiêu dưới 4,5%, kinh tế vĩ mô ổn định và bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế.

Thị trường chứng khoán:

Năm 2023, thị trường chứng khoán Việt Nam bị ảnh hưởng bởi những tác động không mấy tích cực từ nền kinh tế vĩ mô trong nước và trên thế giới với những phiên tăng, giảm đan xen. Nửa đầu năm, TTCK Việt Nam chứng kiến nhiều phiên giao dịch trầm lắng, thanh khoản sụt giảm mạnh so với năm 2022.

Kể từ cuối quý 2, với những thông tin hỗ trợ từ chính sách tiền tệ nới lỏng với những lần cắt giảm lãi suất điều hành và những nỗ lực của Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn của thị trường trái phiếu, bất động sản, thị trường chứng khoán bắt đầu có diễn biến tích cực. Xu hướng tăng điểm kéo dài đến giữa tháng 9 với chỉ số VNIndex đạt đỉnh tại 1.255 điểm. Tuy nhiên, thị trường sau đó điều chỉnh, VN-Index mất hơn 200 điểm trong vòng gần 2 tháng. Thành quả của giai đoạn trước gần như tiêu tan sau nhịp điều chỉnh chủ yếu do yếu tố tác động từ bên ngoài. Sau khi lùi về sát mốc 1.000 điểm vào cuối tháng 10 thì VNIndex có nhịp hồi phục trong 2 tháng cuối năm. Kết thúc năm 2023, chỉ số VNIndex ở mức 1.129,93 điểm, tăng 12,2% so cuối năm 2022, chỉ số HNX-Index đóng cửa ở mức 231,04 điểm, tăng 12,5%, UPCoM-Index đạt 87,04 điểm, tăng hơn 21% so với cuối năm 2022. Đây là mức tăng trưởng tốt so nhiều nước trong khu vực châu Á. Tính chung cả năm 2023, giá trị giao dịch bình quân đạt 17.579 tỷ đồng/phiên, giảm 12,9% so bình quân năm 2022.

Mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 5.937 nghìn tỷ đồng, tăng 13,6% so cuối năm 2022, tương đương 58,1% GDP ước tính năm 2023. Số lượng tài khoản nhà đầu tư mới tham gia thị trường tiếp tục tăng mạnh. Trong năm 2023, tổng số tài khoản chứng khoán tăng 395.290 tài khoản so cuối năm 2022, đưa tổng số lượng tài khoản chứng khoán lên hơn 7,29 triệu tài khoản, tương đương 7,5% dân số.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Ghi chú
1	Đặng Thúy Vy	Tổng giám đốc	- Ngày nhậm chức: 30/3/2023; - Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân tại ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu (0%)
2	Phạm Đức Thọ	Kế toán trưởng	- Ngày nhậm chức: 28/01/2022; - Số lượng cổ phần sở hữu cá nhân tại ngày 31/12/2023: 0 cổ phiếu (0%)

- Những thay đổi trong ban điều hành:

+ Bà Nguyễn Lan Hương thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26/3/2023 theo Quyết định số 04/2023/NQ-HĐQT.

+ Ông Đinh Văn Hiếu được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 26/3/2024 theo Quyết định số 04/2023/NQ-HĐQT; và thôi giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 30/3/2023 theo Quyết định số 05/2023/NQ-HĐQT.

+ Bà Đặng Thúy Vy được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 30/3/2024 theo Quyết định số 05/2023/NQ-HĐQT.

- Tổng số người lao động tính đến 31/12/2022: 16 người, trong đó trình độ trên đại học chiếm 11,1%, trình độ đại học chiếm 33,3%, cao đẳng và trung cấp chiếm 55,6%.

- Chính sách đối với người lao động: Xây dựng môi trường làm việc ổn định, khuyến khích sự sáng tạo, nâng cao hiệu quả công việc thông qua chính sách lương, thưởng, phúc lợi cạnh tranh, thu hút người lao động có chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc.

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

3.1. Các khoản đầu tư lớn:

Công ty đang khảo sát, nghiên cứu thị trường để lựa chọn dự án khả thi.

3.2. Các công ty con, công ty liên kết

Stt	Tên Công ty	Địa chỉ	Mối quan hệ
1	Công ty CP Quốc Tế Holding – Chi nhánh Nha Trang	11/12D Nguyễn Thiện Thuật, phường Lộc Thọ, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Chi nhánh Công ty

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	184.261.907.876	103.509.639.373	
Doanh thu thuần	25.354.342.301	54.674.203.873	

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-22.243.960.457	-67.748.147.596	
Lợi nhuận khác	11.573.938	-3.082.198.107	
Lợi nhuận trước thuế	-22.232.386.519	-70.830.345.703	
Lợi nhuận sau thuế	-22.232.386.519	-70.848.527.521	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức			

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	1.17	0.70	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1.79	1.48	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.85	1.42	
+ Hệ số Nợ/vốn chủ sở	5.85	(3.35)	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	0.22	0.76	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0.14	0.53	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(0.87)	(1.29)	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	(8.53)	(6.83)	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	(0.12)	(0.68)	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	(0.88)	(1.24)	

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

5.1. Cổ phần

Tính đến ngày 31/12/2021, Công ty có 25.629.995 cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết. Với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị cổ phần của công ty theo báo cáo tài chính là 256.299.950.000 đồng.

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

- Ngày 24/5/2012, Công ty cổ phần Quốc Tế Holding được thành lập với số vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng.

- Ngày 02/6/2017, Công ty cổ phần Quốc Tế Holding tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

- Ngày 17/11/2017, Công ty cổ phần Quốc Tế Holding tăng vốn điều lệ lên 233.000.000.000 đồng thông qua chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.

- Ngày 09/12/2019, Công ty tăng vốn điều lệ lên 256.299.950.000 đồng, tương đương 25.629.995 cổ phiếu thông qua phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu.

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không phát sinh.

5.4. Các chứng khoán khác

Không phát sinh.

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

6.1. Tác động lên môi trường

- Công ty nhận thức được những rủi ro về môi trường và xã hội có thể phát sinh trong quá trình kinh doanh vì vậy Công ty luôn coi trọng việc sử dụng tiết kiệm nguyên nhiên liệu, ưu tiên sử dụng năng lượng tái tạo, giảm thiểu ô nhiễm tiếng ồn, ô nhiễm không khí và nguồn nước.

- Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên thực hiện tiết kiệm nước, tiết kiệm điện, hạn chế lãng phí khi không cần thiết và thường xuyên kiểm tra, đánh giá hiệu quả của việc sử dụng nguyên nhiên vật liệu trong sản xuất kinh doanh.

- Luôn tuân thủ pháp luật và các quy định của Nhà nước về môi trường, trong năm 2022 Công ty không bị xử phạt vi phạm hành chính về môi trường.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Chưa có

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Mức tiêu thụ điện năng năm 2021: 48.360kWh

6.4. Tiêu thụ nước

Mức tiêu thụ nước năm 2021: 85.000 lít

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Trong năm 2023, Công ty không vi phạm liên quan đến hoạt động xả khí thải, bụi vượt chuẩn cho phép.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

- Người lao động của Công ty được hưởng đầy đủ các quyền lợi được quy định trong thỏa ước lao động tập thể, hợp đồng lao động được cơ quan chức năng thừa nhận.

- Chính sách hỗ trợ công việc và chế độ phúc lợi bao gồm các khoản chi đồng phục, hỗ trợ xe, công tác phí, thai sản, ốm đau, du lịch thường niên, hội thao... được Công ty áp dụng phù hợp với hiệu quả kinh doanh của Công ty nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi của người lao động.

- Chăm sóc sức khỏe người lao động: tổ chức khám sức khỏe định kỳ 06 tháng, 12 tháng cho người lao động, nghiêm túc thực hiện việc trích đóng BHXH, BHYT, BHTN theo luật định.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính:

đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,354,342,301	54,674,203,873
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0	0
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25,354,324,301	54,674,203,873
4. Giá vốn hàng bán	22,975,152,691	52,971,451,973
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2,379,189,610	1,702,751,900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	1,393,315,489	2,694,247
7. Chi phí tài chính	5,540,789,595	2,503,113,811
- Trong đó: Chi phí lãi vay	5,531,694,867	2,491,814,998
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	0	0
9. Chi phí bán hàng	5,789,658	31,272,455

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20,469,886,314	66,919,207,477
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-22,243,960,457	-67,748,147,596
12. Thu nhập khác	21,044,370	155,092,811
13. Chi phí khác	9,470,432	3,237,290,918
14. Lợi nhuận khác	11,573,938	-3,082,198,107
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-22,232,386,519	-70,830,345,703
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	18,181,818
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-22,232,386,519	-70,848,527,521

Doanh thu năm 2023 về bán hàng và cung cấp dịch vụ là 54,674,203,873 đồng, tăng 216% so với năm 2022, giảm 0.005% so với kế hoạch doanh thu đặt ra là 55,000,000,000 đồng. Lợi nhuận thuần sau thuế của năm 2023 giảm 118.6% so với 2022. Kết quả Lợi nhuận (âm) năm 2023 do phải gánh đỡ khoản chi phí do trích lập dự phòng 66,397,258,220 đồng.

2. Tình hình tài chính:

a) Tình hình tài sản:

- Tài sản cố định hữu hình:

đơn vị: đồng

Khoản mục	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	0	0	0	33,000,000	33,000,000
Mua sắm	0	0	0	0	
XDCB hoàn thành	0	0	0	0	
Giảm do thanh lý, nhượng bán	0	0	0	0	
Số cuối năm	0	0	0	33,000,000	33,000,000
Hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	0	0	0	33,000,000	33,000,000
Khấu hao trong năm	0	0	0		

Giảm do thanh lý, nhượng bán	0	0	0		
Số cuối năm	0	0	0	33,000,000	33,000,000
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	0	0	0	0	0
Số dư cuối năm	0	0	0	0	0

- Nợ phải thu quá hạn:

đơn vị: nghìn đồng

Danh mục	Số dư đầu năm	Phát sinh trong năm	Số dư cuối năm	Trích lập dự phòng đầu năm	Trích lập dự phòng cuối năm
Các khoản cho vay ngắn hạn	6,157,568	0	6,157,568	0	6,157,568
Các khoản phải thu khách hàng	127.182.915	7,315,942	119.866.972	107,366,750	119,401,105
Các khoản phải thu khác	27,936,383	22,500,000	50,436,383	21,406,101	23,212,967

b) Tình hình nợ phải trả:

đơn vị: đồng

Stt	Danh mục	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm
1	Các khoản phải trả khách hàng	94,818,417,455	87,885,376,353
2	Các khoản phải trả khác	5,466,225,354	29,782,913,614
3	Các khoản vay tín dụng	24,380,389,114	23,751,144,114

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

a) Thực hiện tái cơ cấu toàn diện công ty:

Với mục tiêu trở thành công ty đa ngành nghề, Ban Tổng giám đốc xác định nhiệm vụ hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững là tập trung phát triển các ngành nghề kinh doanh cốt lõi, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên

mọi lĩnh vực. Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding sẽ tích cực tìm kiếm các cơ hội hợp tác, đầu tư, mở rộng lĩnh vực hoạt động kinh doanh ít rủi ro và có lợi nhuận tiềm năng bền vững; chủ động tìm kiếm và khai thác hiệu quả các nguồn lực, nâng cao giá trị doanh nghiệp và mang lại lợi nhuận tốt cho cổ đông.

b) Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

- Xây dựng đội ngũ nhân sự mang tính kế thừa, phát huy nguồn nhân lực chất lượng cao; chú trọng chuyển đổi số, tối ưu và tăng năng suất lao động.

- Xây dựng Công ty phát triển mạnh mẽ, hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện tái cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực; Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ, pháp lý và thị trường.

- Tạo ra những sản phẩm, dịch vụ tốt nhất mang lại giá trị và lợi ích thật đến khách hàng, cổ đông, nhân viên Công ty và cộng đồng.

- Sử dụng vốn an toàn và đúng mục đích, đúng quy chế và quy định của pháp luật, tăng cường công tác kiểm tra việc chi tiêu theo quy chế tài chính của Công ty.

- Thắt chặt việc quản lý và giám sát tài chính, dòng tiền trên các kế hoạch chi phí chi tiết, kế hoạch dòng tiền, đánh giá rủi ro tài chính.

- Tiếp tục quản trị rủi ro chủ động, hiệu quả, hỗ trợ hoạt động kinh doanh; đảm bảo không phát sinh nợ xấu.

c) Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội, cộng đồng)

- Thực hiện tốt công tác an sinh xã hội, đem lại lợi ích thiết thực cho Công ty, cộng đồng và xã hội.

- Xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý và nhân viên có trình độ chuyên môn, năng động, bản lĩnh nghề nghiệp. Xây dựng văn hóa doanh nghiệp lành mạnh, vận dụng phù hợp với đặc điểm tổ chức quản lý tại Công ty.

- Việc phát triển doanh nghiệp gắn với việc đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho người lao động, bảo đảm việc làm ổn định, tăng thu nhập, góp phần vào công tác an ninh xã hội, tích cực tham gia các hoạt động xã hội, hoạt động từ thiện.

- Duy trì truyền thống uống nước nhớ nguồn, tương thân tương ái, hàng năm trích một phần chi phí để cùng với Công Đoàn hỗ trợ các hoạt động xã hội: tổ chức ngày truyền thống dành cho các cựu chiến binh, những người có công với đất nước; đóng góp ủng hộ những hoàn cảnh khó khăn...

d) Các mục tiêu cụ thể:

- Tập trung vào các hoạt động kinh doanh chiếm tỷ trọng cao trong tổng thu nhập Công ty, trọng tâm là kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng và bất động sản.

- Tìm kiếm cơ hội hợp tác, đầu tư phát triển, mở rộng nhóm khách hàng tiềm năng.

- Hoàn thiện thủ tục pháp lý đang còn dang dở của một số dự án bất động sản của Công ty.

- Đầu tư, phát triển dự án bất động sản tại một số địa phương tiềm năng tại tỉnh Khánh Hòa (Nha Trang, Cam Lâm, Vạn Ninh, ...)

- Chủ động tiếp cận nguồn vốn từ các định chế tài chính và các tổ chức tài chính nhằm cơ cấu lại nguồn vốn trung và dài hạn theo hướng bền vững.

- Phối hợp với Ban điều hành tiền nhiệm, Cơ quan quản lý Nhà nước, các Ngân hàng nhằm bổ sung hồ sơ chứng từ, nghiệp vụ tài chính theo đúng quy định của pháp luật, hoàn thiện các thủ tục hành chính còn thiếu sót.

e) Kế hoạch về nhân sự:

Rà soát nhân sự, tinh gọn bộ máy hoạt động theo hướng hiệu quả.

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

- “Chưa đủ hồ sơ xác nhận số dư tại ngày 31/12/2023 của các khoản công nợ: Phải thu về cho vay; Phải thu ngắn hạn khách hàng.”

Ý kiến giải trình: Các khách hàng không còn hiện hữu tại địa chỉ đăng ký và khách hàng không thông báo thay đổi thông tin giao dịch dẫn đến mọi thư xác nhận công nợ định kỳ không gửi đến được khách hàng để khách hàng xác nhận.

- “Chưa có cơ sở đánh giá trích lập dự phòng chi phí dở dang tại dự án Dự án Manhattan Tower đang bị chậm tiến độ và tạm dừng thi công.”

Ý kiến giải trình: Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư Xây dựng Ba Đình cho biết thời điểm hiện tại Công ty Ba Đình đang thực hiện kiện toàn cơ cấu ban lãnh đạo điều hành hoạt động dự án, Dự án sẽ tiếp tục thực hiện sau khi kiện toàn cơ cấu tổ chức. Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding tiếp tục theo sát với Công ty Ba Đình nhằm theo dõi và thúc đẩy triển khai thực hiện Dự án.

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

a. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

- Công ty đã và đang áp dụng việc đánh giá hiệu quả công việc của người lao động vào các chính sách lương, thưởng, đãi ngộ; tổ chức các lớp đào tạo nhằm nâng cao năng

lực quản lý và trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Luôn tạo điều kiện để người lao động phát triển bản thân và thăng tiến trong công việc.

- Đề cao ý thức an toàn lao động của từng cán bộ nhân viên nhằm tránh các rủi ro, tai nạn cho người lao động trong quá trình làm việc.

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

Công ty xác định sự phát triển của mình gắn liền với lợi ích chung của xã hội. Trong năm vừa qua Công ty không có nhiều hoạt động về sản xuất kinh doanh do đó cũng không tổ chức được các hoạt động xã hội, đoàn thể. Trong năm 2024, Công ty sẽ triển khai các hoạt động chung tay giúp đỡ các hoàn cảnh khó khăn, tài trợ các hoạt động ủng hộ những khu vực bị thiên tai.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Trong năm 2023, thị trường chứng khoán có nhiều biến động khó lường, thanh khoản đều giảm cùng những tác động từ chính sách thắt chặt tiền tệ và thị trường trái phiếu ảnh hưởng không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của Công ty. Năm 2023 cũng là năm mà cả HĐQT xác định nhiệm vụ trọng tâm là tập trung đầu tư, nâng cao năng lực của hệ thống công nghệ cũng như xây dựng các sản phẩm phụ trợ nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty.

Về kinh doanh: Trong bối cảnh đó, kết quả kinh doanh của Công ty như sau: Tổng doanh thu đạt 54.674.203.873 đồng, tương đương 99.41% kế hoạch.

Về quản trị điều hành: Ngay từ đầu năm 2023, Công ty hoàn thành việc chuyển trụ sở mới. Công ty thực hiện xây dựng, chỉnh sửa, hoàn thiện quy trình quy chế nội bộ, điều chỉnh mô hình tổ chức, chức năng nhiệm vụ của các phòng ban theo hướng tinh gọn, phù hợp với chiến lược phát triển trong giai đoạn mới.

Về tuân thủ nghị quyết HĐQT, quy định pháp luật: Công ty đã tuân thủ việc trình và xin ý kiến đối với các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT. Công ty cũng tuân thủ theo các quy trình tác nghiệp và quy định của pháp luật, đảm bảo các tỷ lệ an toàn tài chính theo quy định.

Về trách nhiệm với môi trường, xã hội:

- Trách nhiệm đối với môi trường: Mặc dù lĩnh vực hoạt động của Công ty không ảnh hưởng trực tiếp đến môi trường nhưng Công ty luôn ý thức được việc tuân thủ pháp

lượt về bảo vệ môi trường, nâng cao ý thức tiết kiệm điện, nước, giấy in, ... của toàn thể cán bộ nhân viên, đồng thời bố trí cây xanh trong văn phòng để điều hòa không khí, cải thiện cảnh quan trong Công ty.

- Trách nhiệm đối với xã hội: Công ty duy trì và hưởng ứng những hoạt động thiện nguyện, gây quỹ từ thiện và vận động đóng góp của chính quyền sở tại.

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

Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát công tác quản lý, điều hành của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty thông qua việc tổ chức triển khai thực hiện phương hướng, kế hoạch được Đại hội đồng cổ đông đưa ra. Công tác giám sát Ban điều hành được thực hiện thường xuyên, kịp thời nhằm tháo gỡ những khó khăn phát sinh trong quá trình hoạt động của Công ty.

Ban điều hành đã quyết tâm giải quyết các khoản nợ ngân sách Nhà nước từ thời kỳ trước để lại, đồng thời tích cực trong việc liên hệ, nhận bàn giao hồ sơ sổ sách từ Ban quản trị cũ. Tổ chức các hoạt động tập trung vào việc xây dựng hệ thống quy chế, quy định quản lý nội bộ, áp dụng công nghệ vào hỗ trợ công tác quản lý để nâng cao hiệu quả công tác quản trị đến tất cả các lĩnh vực. Xây dựng giải pháp duy trì, giữ ổn định hoạt động kinh doanh trên cơ sở tự chủ về nguồn lực tài chính, cố gắng tạo ra nguồn thu, đảm bảo duy trì bộ máy hoạt động, chăm lo chế độ chính sách cho người lao động, quản lý an toàn tài sản.

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

- Đảm bảo nền vốn ổn định, vững chắc, đảm bảo thanh khoản trong mọi tình huống để thực hiện điều phối vốn một cách hiệu quả vào các lĩnh vực kinh doanh chủ chốt.

- Tăng trưởng quy mô và hiệu quả hoạt động trên nền tảng tăng cường năng lực quản trị rủi ro, tăng cường năng lực dự báo phân tích các điều kiện của kinh tế vĩ mô để có động thái, điều chỉnh phù hợp về chiến lược.

- Tiếp tục duy trì các hoạt động kinh doanh mũi nhọn, trọng tâm là cung cấp vật liệu xây dựng, xây dựng và duy trì thu nhập từ các sản phẩm bất động sản an toàn.

- Chú trọng công tác xây dựng hình ảnh, thương hiệu và chiến lược marketing, đẩy mạnh nhận diện thương hiệu.

- Duy trì sắp xếp cơ cấu tổ chức, tinh gọn đầu mối quản lý, linh hoạt trong tổ chức kinh doanh, tối ưu sử dụng chi phí và khai thác nguồn nhân lực.

- Chỉ đạo và phối hợp giám sát Ban Điều hành thực hiện hiệu quả một số nhiệm vụ cụ thể như sau:

+ Tiếp tục đẩy nhanh việc bổ sung hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ để nâng cao hiệu quả công tác quản trị điều hành. Hoàn thành các cơ chế, chính sách quản lý nhân sự, đãi ngộ cạnh tranh để phát triển đội ngũ quản lý.

+ Rà soát, quản lý hiệu quả chi phí hoạt động, tiếp tục nâng cao hiệu quả công tác quản lý công nợ, hàng tồn kho.

+ Hoàn thiện thủ tục pháp lý một số dự án bất động sản của Công ty nhằm đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư, cổ đông.

+ Tiếp tục phối hợp với Cơ quan chức năng chuyên trách để xử lý hiệu quả các khoản nợ phải thu theo đúng trình tự pháp luật, tránh để xảy ra bất lợi, rủi ro cho Công ty.

+ Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn cao, năng động, sáng tạo, tự chủ, phát huy hết năng lực bản thân trong công việc.

+ Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, môi trường làm việc gắn kết, tạo nền tảng để Công ty hoạt động hiệu quả hơn

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Nguyễn Lan Hương	Phó Chủ Tịch HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 16/8/2021; - Từ nhiệm ngày 26/3/2023.
2	Nguyễn Ngọc Đức	Chủ Tịch HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 26/6/2022; - Từ nhiệm ngày 26/3/2023.
3	Nguyễn Thị Duyên	Thành viên HĐQT kiêm Người quản trị nội bộ	- Bổ nhiệm ngày 26/6/2022; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023: 00 cổ phiếu (0%)
4	Nguyễn Thị Bích Phượng	Chủ Tịch HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 26/3/2023; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023: 00 cổ phiếu (0%)
5	Đặng Duy Quyết	Thành viên HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 26/3/2023;

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
			- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023: 00 cổ phiếu (0%)
6	Đinh Văn Hiếu	Thành viên HĐQT	- Bổ nhiệm ngày 26/3/2023; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023: 00 cổ phiếu (0%)
7	Nguyễn Ngọc Thiên	Thành viên HĐQT kiêm Người công bố thông tin	- Bổ nhiệm ngày 26/3/2023; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2023: 00 cổ phiếu (0%)

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã thông qua và công bố một số Nghị quyết

như sau:

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT	16/01/2023	Điều 1: Chấp thuận đơn từ nhiệm chức danh Chủ tịch – thành viên Hội đồng quản trị của ông Nguyễn Ngọc Đức. ông Nguyễn Ngọc Đức thôi giữ chức vụ kể từ ngày 16/01/2023. Điều 2: Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông chính thức thông qua việc từ nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Nguyễn Ngọc Đức tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
2	02/2023/NQ-HĐQT	30/01/2023	Điều 1: Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 như sau: - Thời gian tổ chức ĐHĐCĐ: Chủ nhật, ngày 26/3/2023 - Ngày đăng ký cuối cùng: 20/02/2023 Điều 2: Địa điểm tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2023: - Địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ: Sân Sandhill, tầng 4 – Quinter Central, 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, TP Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Điều 3: Chương trình Đại hội: thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			<p>2022 và kế hoạch năm 2023, thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở Công ty, bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ.</p> <p>Điều 4: Ủy quyền cho Tổng giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục và chuẩn bị các nội dung họp ĐHĐCĐ.</p>
3	03/2023/NQ-HĐQT	28/02/2023	<p>Điều 1: Chấp thuận đơn từ nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị của bà Nguyễn Lan Hương. Bà Nguyễn Lan Hương thôi giữ chức vụ kể từ ngày 26/03/2023.</p> <p>Điều 2: Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua việc từ nhiệm chức danh thành viên Hội đồng quản trị đối với bà Nguyễn Lan Hương.</p>
4	04/2023/NQ-HĐQT	26/3/2023	<p>Điều 1: Bổ nhiệm bà Nguyễn Thị Bích Phượng làm Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2023.</p> <p>Điều 2: Thay đổi Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding đối với bà Nguyễn Lan Hương kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2023; - Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding đối với ông Đình Văn Hiếu kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2023. <p>Điều 3: Thay đổi người chịu trách nhiệm công bố thông tin của Công ty:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chấm dứt ủy quyền cho ông Nguyễn Quang Hưng là Người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2023; - Ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Thiên là Người được ủy quyền công bố thông tin của Công ty kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2023. <p>Điều 4: Ủy quyền cho ông Đình Văn Hiếu thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục</p>

Stt	Số nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			cần thiết khác liên quan đến các thay đổi trên.
5	05/2023/NQ-HĐQT	30/3/2023	<p>Điều 1: Thay đổi Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding như sau:</p> <p>- Miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding đối với ông Đình Văn Hiếu kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2023;</p> <p>- Bổ nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding đối với bà Đặng Thúy Vy kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2023.</p> <p>Điều 2: Ủy quyền cho bà Đặng Thúy Vy thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các thủ tục cần thiết khác.</p>
6	06/2023/NQ-HĐQT	08/6/2023	Thông qua lựa chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán và Định Giá ASCO là đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét báo cáo tài chính bán niên và kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding.

- Với vai trò là cơ quan quản lý cao nhất, đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, Hội đồng quản trị với 3 thành viên đương nhiệm đã thực hiện đầy đủ các chức năng quản trị hoạt động Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ quy định tại Điều lệ Công ty. Thành viên HĐQT tham gia đầy đủ và biểu quyết tại các cuộc họp Hội đồng quản trị, trong năm 2023 đã tổ chức 06 phiên họp thường kỳ với sự tham gia của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành.

- Phối hợp tốt với Ban kiểm soát tiếp tục duy trì tính an toàn và đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời cùng giải quyết các lỗ hổng pháp lý để lại từ Ban điều hành tiền nhiệm. Tất cả các nội dung lấy ý kiến của Hội đồng quản trị đều được gửi đầy đủ đến các thành viên Ban kiểm soát.

- Kết quả thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023:

+ Đạt được 99.41% kế hoạch doanh thu năm 2023.

+ Thực hiện ủy quyền Đại hội đồng cổ đông về việc chọn đơn vị kiểm toán theo điều 10 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Hội đồng quản trị đã quyết định

chọn Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 cho Công ty.

- Giám sát, chỉ đạo công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch, đúng quy định; chế độ báo cáo quản trị, báo cáo thường niên, báo cáo tài chính định kỳ.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không có

2. Ban Kiểm soát:

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ghi chú
1	Phạm Thị Hằng	Trưởng Ban Kiểm soát	- Bổ nhiệm ngày 16/8/2021; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022: 0 cổ phiếu (0%)
2	Nguyễn Thị Kim Phương	Thành viên Ban Kiểm soát	- Bổ nhiệm ngày 16/8/2021; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022: 0 cổ phiếu (0%)
3	Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	- Bổ nhiệm ngày 26/6/2022; - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết tại ngày 31/12/2022: 0 cổ phiếu (0%)

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện đúng theo Điều lệ của Công ty và quy chế làm việc của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Đại diện Ban kiểm soát đã dự họp và tham gia ý kiến tại các buổi họp của Hội đồng quản trị và Ban điều hành; giám sát việc ban hành nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết Hội đồng quản trị trên cơ sở tuân thủ Điều lệ.

Ban kiểm soát được tạo điều kiện để thường xuyên tiếp cận các văn bản, nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị cũng như Ban điều hành, qua đó nắm bắt tất cả tình hình hoạt động của Công ty.

Giám sát công tác chuẩn bị, tổ chức họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty. giám sát thực hiện công bố thông tin đảm bảo minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp phân công nhiệm vụ, thảo luận kế hoạch kiểm tra giám sát giữa các thành viên trong Ban:

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự
1	Phạm Thị Hằng	8/8	100%	
2	Nguyễn Thị Kim Phương	8/8	100%	
4	Nguyễn Thị Thu Trang	8/8	100%	

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

a) *Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:* được thực hiện trong hạn mức đúng quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Điều lệ công ty.

b) *Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:* Không có

c) *Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:* Không có

d) *Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:*

Công ty thực hiện nghiêm túc các quy định tại Quy chế quản trị của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và ban hành đúng theo quy định pháp luật.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán (Trích theo Báo cáo kiểm toán số 40/2024/ASCO/BCKT)

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Báo cáo tài chính năm 2023 được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Tuy nhiên:

+ Công ty hiện tại đang gặp rất nhiều khó khăn về tài chính. Như đã trình bày tại thuyết minh số 01, năm 2023 Công ty tiếp tục lỗ: 70,83 tỷ đồng; Tại ngày 31/12/2023, số lỗ lũy kế của Công ty là: 300,26 tỷ VND dẫn đến Vốn chủ sở hữu âm: 43,96 tỷ VND và Tài sản ngắn hạn nhỏ hơn Nợ ngắn hạn: 43,96 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty có các khoản vay và công nợ phải trả đã quá hạn thanh toán là: 139,82 tỷ VND.

+ Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thu thập được các kế hoạch kinh doanh và cam kết về hỗ trợ tài chính cho Công ty từ các cổ đông cũng như các bên khác có liên quan để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hợp lý của việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập Báo cáo tài chính này. Vì vậy, chúng tôi cũng không thể xác định được liệu có cần thực hiện các điều chỉnh đối với Báo cáo tài chính năm 2023 trong trường hợp không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh liên tục hay không.

- Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt của Công ty tại ngày 31/12/2023 và số tiền là 3,64 tỷ VND. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, chính xác của khoản mục này.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 09, dự án Manhattan Tower đang bị chậm tiến độ và tạm dừng thi công, giá trị chi phí dở dang ghi nhận đến 31/12/2023 là: 40,5 tỷ VND. Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được chi phí dở dang này có cần thực hiện đánh giá trích lập dự phòng hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đánh giá của chi phí dở dang nêu trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính của Công ty.

- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ hồ sơ xác nhận số dư tại ngày 31/12/2023 của các khoản công nợ: Phải thu về cho vay số tiền 6,16 tỷ VND; Phải thu khách hàng số tiền 119,40 tỷ VND; Người mua trả tiền trước số tiền 4,25 tỷ VND; Trả trước người bán số tiền 91,00 tỷ VND; Phải thu khác số tiền 8,6 tỷ VND; Phải trả người bán số tiền 87,89 tỷ VND; Phải trả khác số tiền 29,86 tỷ VND. Với những tài liệu hiện có cũng các thủ tục bổ sung và thay thế khác cũng không thể giúp chúng tôi đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, quyền và nghĩa vụ, tính đánh giá và tính chính xác của các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 07 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, khoản phải thu Công ty TNHH Nông sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế, số tiền: 19,3 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng tài sản tại lô 4-8 đường CN4 KCN Tân bình chưa thể thu hồi được. Công ty đã tiến hành các thủ tục khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Quận Tân Phú. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, tranh chấp vẫn chưa được giải quyết

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 09 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, chúng tôi muốn lưu ý người đọc về việc ngày 28/11/2022, Tòa án Nhân dân Quận 3

tuyên bố hủy bỏ kết quả bán đấu giá và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá đối với 04 căn nhà tại 179C Hai Bà Trưng của Công ty. Theo đó, Công ty sẽ được Chi Cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả lại số tiền 28,91 tỷ đồng. Tuy nhiên, ngày 08/12/2022 Tòa án Nhân dân Quận 3 thông báo nhận được kháng cáo lại toàn bộ bản án nêu trên của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, tranh chấp vẫn đang trong quá trình giải quyết.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán (Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán) bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Bích Phượng

