

CÔNG TY
CỔ PHẦN
QUỐC TẾ
HOLDING

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ
HOLDING
Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
DN: C=VN, S=Thành phố Hồ
Chí Minh, CN=CÔNG TY CỔ
PHẦN QUỐC TẾ HOLDING,
OID.0.9.2342.19200300.100.1,
1=MST:0311803955
Reason: I am the author of this
document
Location: quocte2021
Date: 2025.04.18
20:47:29
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
12.0.2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Nha Trang, ngày 17 tháng 4 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

- Mã chứng khoán: LMH

- Địa chỉ: Số 51 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

- Điện thoại liên hệ: 0914 200 200

- Email: info@quocteholding.vn

Website: <https://quocteholding.vn/vi/home>

2. Nội dung công bố thông tin

Báo cáo thường niên năm 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 17/4/2025 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 2024.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hành chính.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
QUỐC TẾ
HOLDING
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH
Đặng Thúy Vy

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2024**

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; đăng ký lần đầu ngày 24/5/2012; đăng ký thay đổi lần thứ 15, ngày 18/3/2023
- Vốn điều lệ: 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: 0914 200 200
- Website: <https://quocteholding.vn/>
- Mã cổ phiếu: LMH
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Dầu khí Thăng Long, được thành lập ngày 24/5/2012 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 23/5/2017, 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

- 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 Ban 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, 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)	4329
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

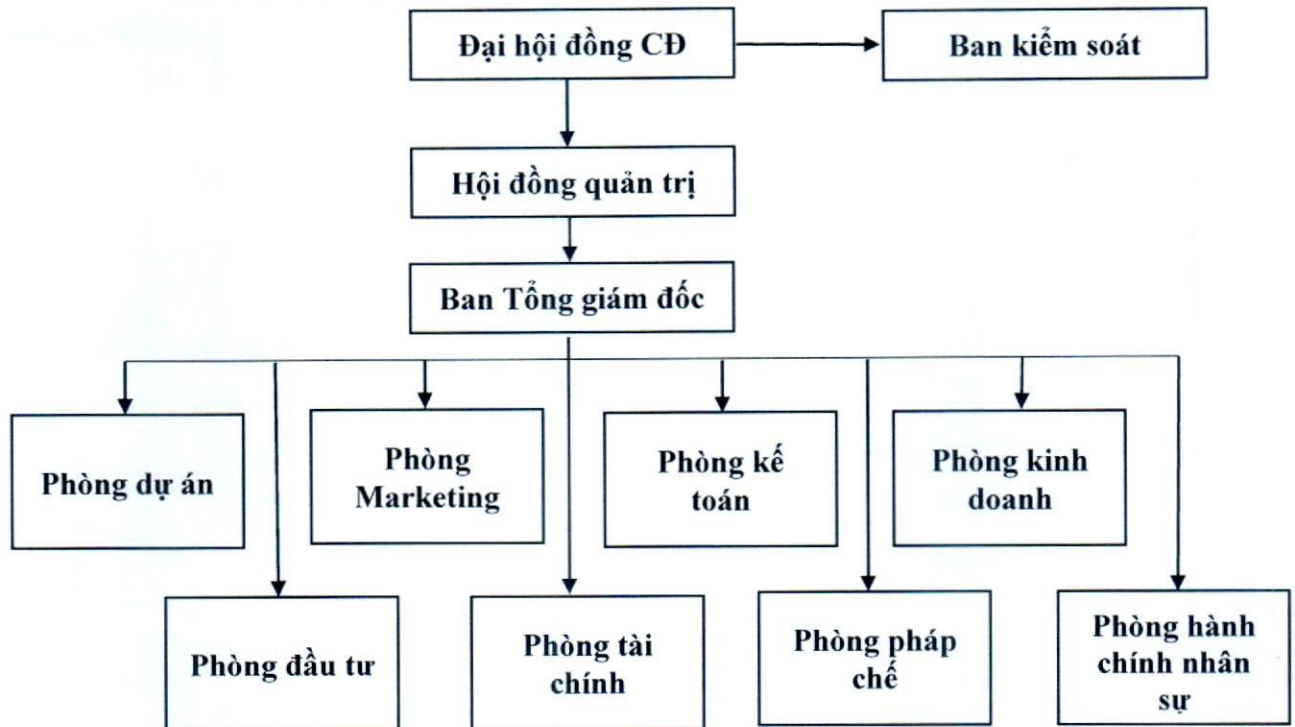
Stt	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành
15	Bán buôn kim loại và quặng kim loại - Chi tiết: Bán buôn sắt, thép	4662
16	Cho thuê xe có động cơ	7710
17	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
18	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa - Chi tiết: Lưu giữ hàng hóa (Trừ kinh doanh kho bãi)	5210
19	Bán buôn nông, lâm sản nguyên 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 cận). Bán buôn than. Đại lý xăng dầu. Bán buôn gas (không hoạt động tại TP.HCM).	4661

- 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

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



4. Định hướng phát triển

- 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.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

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

- Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của 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 đắc 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

- 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.

- 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.

- 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.

- 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

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm: Trong năm, do một số lý do khách quan, Công ty buộc phải tạm ngừng một số hoạt động kinh doanh, ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả sản xuất kinh doanh. Doanh thu và lợi nhuận sụt giảm so với các năm trước, trong khi chi phí cố định vẫn phát sinh. Thị trường tiêu thụ bị thu hẹp, ảnh hưởng đến khả năng mở rộng hoạt động. Dù gặp nhiều khó khăn, Công ty vẫn duy trì ổn định các hoạt động cốt lõi, tập trung tái cấu trúc, tiết giảm chi phí và giữ vững nguồn lực nội bộ.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch: Kết quả thực hiện trong năm không đạt so với kế hoạch đề ra và giảm so với năm liền kề. Nguyên nhân chủ yếu là do việc tạm dừng một số hoạt động kinh doanh, cùng với ảnh hưởng từ biến động thị trường và khó khăn về vốn. Tuy vậy, Công ty vẫn đảm bảo các nghĩa vụ tài chính, duy trì tổ chức ổn định và chuẩn bị nền tảng cho giai đoạn phục hồi trong thời gian tới.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành

Stt	Họ tên	Chức danh	Tỉ lệ sở hữu cổ phiếu	Ghi chú
1	Đặng Thúy Vy	Tổng Giám đốc	0%	Ngày bổ nhiệm: 30/3/2023
2	Phạm Đức Thọ	Kế toán trưởng	0%	Ngày bổ nhiệm: 28/01/2022

- Những thay đổi trong ban điều hành: Không có.

- Số lượng cán bộ, nhân viên: 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%.

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

a) Các khoản đầu tư lớn: Không có

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản			
Doanh thu thuần	54.674.203.873	0	-100
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-70.985.438.144	-5.922.698.909	-91.7

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
Lợi nhuận khác	155.092.441		-100
Lợi nhuận trước thuế	-70.830.345.703	-5.922.698.909	-91.6
Lợi nhuận sau thuế	-70.848.527.521	-5.922.698.909	-91.6
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-2.764	-231	-91.6

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
▪ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn	0,70	0,67	
▪ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,23	0,22	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
▪ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	1,42	1,48	
▪ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	-3,35	-3,06	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
▪ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,76	-	
▪ Vòng quay tổng tài Sản: Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	0,53	-	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
▪ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	-1,30	-	
▪ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	1,61	0,12	
▪ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	-0,68	-0,06	
▪ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	-1,30	-	

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

a) *Cổ phần:* Công ty có 25.629.995 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành, mệnh giá 10.000 VNĐ/ cổ phiếu.

b) Cơ cấu cổ đông

- Vốn góp của Công ty mẹ: 0 đồng
- Vốn góp của các đối tượng khác: 256.299.950.000 đồng

c) 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.

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có.

e) Các chứng khoán khác: Không có.

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

6.1. Tác động lên môi trường

- Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Công ty không nằm trong danh mục lĩnh vực, cơ sở phát thải khí nhà kính phải thực hiện kiểm kê khí nhà kính theo Quyết định số 13/2024/QĐ-TTg ngày 13/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

- Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không có.

b) Báo cáo tỉ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không có.

6.3. Tiêu thụ năng lượng

a) Năng lượng tiêu thụ trực tiếp và gián tiếp: Không có thông tin.

b) Năng lượng tiết kiệm được thông qua các sáng kiến sử dụng năng lượng hiệu quả: Không có.

c) Các báo cáo sáng kiến tiết kiệm năng lượng (cung cấp các sản phẩm và dịch vụ tiết kiệm năng lượng hoặc sử dụng năng lượng tái tạo); báo cáo kết quả của các sáng kiến này: Không có.

6.4. Tiêu thụ nước (mức tiêu thụ nước của các hoạt động kinh doanh trong năm)

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Không có thông tin.

b) Tỷ lệ phần trăm và tổng lượng nước tái chế và tái sử dụng: Không có thông tin.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không có.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động:

- Người lao động 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.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

- Số giờ đào tạo trung bình mỗi năm, theo nhân viên và theo phân loại nhân viên: Không có.

- Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp: Không có

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

Các hoạt động đầu tư cộng đồng và hoạt động phát triển cộng đồng khác, bao gồm hỗ trợ tài chính nhằm phục vụ cộng đồng: Không có.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.674.203.873		-100
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	0		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	54.674.203.873		
4. Giá vốn hàng bán	52.971.451.973		-100
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.702.751.900		
6. Doanh thu hoạt động tài chính	2.694.247	2.468.489	-8.4
7. Chi phí tài chính	5.740.404.359	5.552.604.267	-3.3
- Trong đó: Chi phí lãi vay	5.729.105.546	3.215.255.122	-43.9

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng giảm
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	0		
9. Chi phí bán hàng	31.272.455	981.481	-96.9
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	66.919.207.477	371.581.650	-99.4
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	-70.985.438.144	-5.922.698.909	
12. Thu nhập khác	155.092.811	0	-100
13. Chi phí khác	370	0	-100
14. Lợi nhuận khác	155.092.441	0	-100
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	-70.830.345.703	-5.922.698.909	-91.7
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.181.818	0	-100
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-70.848.527.521	-5.922.698.909	-91.6

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm 2023 đạt 54,67 tỷ đồng, nhưng không có doanh thu trong năm 2024, giảm 100%. Điều này cho thấy công ty gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh. Giá vốn hàng bán giảm 100% trong năm 2024, không có hoạt động sản xuất hay cung cấp hàng hóa.

Lợi nhuận gộp từ bán hàng giảm xuống còn 1,7 tỷ đồng trong năm 2023 và không có lãi trong năm 2024. Chi phí tài chính giảm nhẹ 3,3%, trong đó chi phí lãi vay giảm mạnh 43,9%, cho thấy công ty đã giảm nợ vay. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh lần lượt 96,9% và 99,4%, phản ánh việc công ty cắt giảm chi phí hoạt động do không còn nhiều hoạt động.

Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh âm 71 tỷ đồng trong năm 2023 và tiếp tục âm 5,92 tỷ đồng trong năm 2024. Thu nhập khác giảm hoàn toàn trong năm 2024, từ 155 triệu đồng xuống 0.

Tổng lợi nhuận trước thuế giảm mạnh 91,7% và lợi nhuận sau thuế giảm 91,6% trong năm 2024.

Tình hình tài chính của công ty cho thấy sự suy giảm mạnh so với các năm trước, với doanh thu, lợi nhuận và chi phí đều giảm đáng kể.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tài sản cố định hữu hình:

Đvt: 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
Mua sắm					0
XDCB hoàn thành					0
Giảm do thanh lý, nhượng bán					0
Số cuối năm					0
Hao mòn lũy kế					
Số đầu năm					0
Khấu hao trong năm					0
Giảm do thanh lý, nhượng bán					0
Số cuối năm					0
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm					0
Số dư cuối năm					0

Tình hình tài sản của Công ty phản ánh sự suy giảm rõ rệt do việc cắt giảm, tạm ngừng hoạt động kinh doanh. Các tài sản cố định không được sử dụng hiệu quả, không có sự tăng trưởng hoặc bị thanh lý. Công ty không có doanh thu trong năm 2024, dẫn đến việc không cần duy trì nhiều tài sản.

Nợ phải thu quá hạn cũng ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính và thanh khoản của Công ty, gây áp lực lên dòng tiền và khả năng tái đầu tư. Việc không thu hồi được nợ càng làm trầm trọng thêm tình trạng tài chính của Công ty.

Tóm lại, hiệu quả sử dụng tài sản kém và tình trạng nợ phải thu chưa thu hồi đã ảnh hưởng tiêu cực đến kết quả hoạt động kinh doanh, khiến lợi nhuận tiếp tục âm và Công ty gặp khó khăn trong việc duy trì hoạt động.

- Nợ phải thu quá hạn:

Đvt: 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		6.157.568	6.157.568	6.157.568

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 phải thu khách hàng	119.866.973		119.866.973	119.401.106	119.401.106
Các khoản phải thu khác	50.510.411	22.900.000	27.605.411	23.212.968	23.212.968

Tình hình các khoản phải thu của Công ty cho thấy sự ổn định trong các khoản cho vay ngắn hạn và phải thu từ khách hàng. Tuy nhiên, các khoản phải thu khác có sự thay đổi đáng kể, với số dư giảm xuống trong năm 2024. Một số khoản nợ phải thu đã quá hạn từ trên 3 năm và không thể thu hồi, do đối tác không còn hiện hữu tại địa chỉ kinh doanh. Điều này dẫn đến việc chiếm dụng vốn lâu dài, gây thiếu hụt nguồn vốn phục vụ kinh doanh. Mặc dù có sự trích lập dự phòng cho các khoản phải thu, nhưng tình trạng này vẫn cần được theo dõi chặt chẽ để đảm bảo tính thanh khoản và giảm rủi ro tài chính cho Công ty.

b) Tình hình nợ phải trả

Dvt: đồng

Stt	Danh mục	Số dư đầu năm	Số dư cuối năm
1	Các khoản phải trả khách hàng	87.885.376.353	87.749.171.848
2	Các khoản phải trả khác	35.834.018.174	41.336.897.738
3	Các khoản vay tín dụng	23.751.144.114	23.751.144.114

Các khoản phải trả khách hàng trong bảng trên chủ yếu là các khoản nợ đã quá hạn từ trên 3 năm, kéo dài từ các kỳ kinh doanh trước, và hiện không thể thu hồi được. Điều này làm tăng tình trạng chiếm dụng vốn lâu dài của Công ty, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và dòng tiền. Các khoản phải trả khác có sự tăng trưởng nhẹ, cho thấy Công ty đang đối mặt với một số nghĩa vụ tài chính chưa được giải quyết. Bên cạnh đó, khoản vay tín dụng tại Ngân hàng Công thương Việt Nam cũng đã quá hạn, và việc không trả được nợ đã làm phát sinh lãi vay nợ quá hạn, tăng chi phí tài chính.

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

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- 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.

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

Báo cáo tài chính năm 2024 được lập dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Tuy nhiên, Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn về tài chính và pháp lý, bao gồm các vướng mắc từ các dự án chưa giải quyết và tình trạng tài chính không ổn định, như đã trình bày trong phần thuyết minh báo cáo tài chính.

Các khó khăn này, cùng với những vấn đề tài chính và pháp lý chưa được giải quyết từ trước, ảnh hưởng lớn đến khả năng duy trì hoạt động của Công ty, gây khó khăn trong việc tạo ra doanh thu và lợi nhuận trong thời gian tới.

Mặc dù gặp phải những khó khăn này, Ban Tổng Giám đốc khẳng định rằng Công ty vẫn tiếp tục hoạt động và sẽ cố gắng khắc phục các vướng mắc tài chính, pháp lý để duy trì hoạt động ổn định trong tương lai.

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

a) *Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...):* Không có.

b) *Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:* Không có.

c) *Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương:* Không có

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty (đối với công ty cổ phần)

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

- Về công tác tổ chức, quản lý nhân sự: năm 2024 của Công ty không có sự thay đổi về nhân sự quản lý.

- Về sản xuất kinh doanh: Năm 2024, Công ty buộc phải tạm ngừng các hoạt động kinh doanh của Công ty để tập trung giải quyết các tồn đọng tài chính, các tranh chấp pháp lý của các dự án nhằm giảm thiểu rủi ro.

- Về trách nhiệm 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 luật 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.

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

Hội đồng quản trị luôn theo dõi sát sao hoạt động của Tổng giám đốc điều hành, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Tổng giám đốc;

Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc: nhìn chung trong năm 2024, Tổng Giám Đốc đã thực hiện có trách nhiệm và hiệu quả các chỉ đạo, quyết định của Hội đồng quản trị, cụ thể:

- Đã thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ điều hành sản xuất kinh doanh, báo cáo kịp thời các nội dung liên quan và trình Hội đồng quản trị công ty xem xét và phê duyệt, tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết Hội đồng quản trị;

- Báo cáo định kỳ về sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty kịp thời và chính xác;

- Tổ chức triển khai, thực hiện đúng qui định về chế độ đối với người lao động.

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;

- 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;

- 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;

- 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 cho Công ty.

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 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%)
2	Đình 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%)
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%)

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

- Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 07 phiên họp thường kỳ

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	7/7	100%	
2	Ông Đinh Văn Hiếu	7/7	100%	
3	Bà Nguyễn Thị Duyên	7/7	100%	
4	Ông Đặng Duy Quyết	5/7	71%	Đã từ nhiệm
5	Ông Nguyễn Ngọc Thiên	5/7	71%	Đã từ nhiệm

- Nội dung cụ thể các Nghị Quyết mà Hội đồng quản trị đã ban hành như sau:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
1	04/2023/NQ-HĐQT-Q4	05/01/2024	Điều 1. Giao cho Kế toán trưởng nhanh chóng hoàn thành báo cáo tài chính năm 2023 để đơn vị kiểm toán ASCO thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty. Điều 2. Giao cho Tổng Giám đốc lập kế hoạch thu hồi các khoản nợ khó đòi, quá hạn. Điều 3. Điều khoản thi hành: - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
2	01/2024/NQ-HĐQT-Q1	05/4/2024	Điều 1. Giao cho Kế toán trưởng chịu trách nhiệm phối hợp, đôn đốc đơn vị kiểm toán ASCO phát hành báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán đúng thời hạn công bố thông tin theo quy định. Điều 2. Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024: - Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024; - Báo cáo hoạt động năm 2023 và kế hoạch năm 2024 của HĐQT, BKS; - Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán; - Kế hoạch kinh doanh năm 2024: Doanh thu 55 tỉ đồng; Lợi nhuận thuần 4,5 tỉ đồng; Tỷ suất lợi nhuận: 8% - 12%; - Lựa chọn Công ty kiểm toán báo cáo tài

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			chính năm 2024; - Quyết toán thù lao năm 2023: Tất cả thành viên HĐQT không nhận thù lao; và kế hoạch thù lao năm 2024 của HĐQT và BKS. Điều 3. Điều khoản thi hành: - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
3	01/2024/NQ-HĐQT	22/4/2024	Điều 1. Tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 như sau: - Thời gian tổ chức ĐHĐCĐ: Chủ nhật, ngày 16/6/2024 - Ngày đăng ký cuối cùng: 13/5/2024 Điều 2. Địa điểm tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024: - Địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ: Quinter Central, 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Điều 3. Chương trình Đại hội: thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024, và các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Điều 4. Ủy quyền cho Tổng giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục và chuẩn bị các nội dung họp ĐHĐCĐ. Điều 5. Điều khoản thi hành: - HĐQT, Ban Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được HĐQT thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
4	02/2024/NQ-HĐQT	08/5/2024	Điều 1. Điều chỉnh thời gian tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 như sau: - Thời gian tổ chức ĐHĐCĐ: + Trước khi điều chỉnh: Chủ nhật, ngày 16/6/2024 + Sau khi điều chỉnh: Chủ nhật, ngày 30/6/2024 - Ngày đăng ký cuối cùng:

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			+ Trước khi điều chỉnh: 13/5/2024 + Sau khi điều chỉnh: 29/5/2024 Điều 2. Địa điểm tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024: - Khách sạn Quinter Central, 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Điều 3. Chương trình Đại hội: thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024, và các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Điều 4. Ủy quyền cho Tổng giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục và chuẩn bị các nội dung họp ĐHĐCĐ. Điều 5. Điều khoản thi hành: - HĐQT, Ban Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được HĐQT thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
5	03/2024/NQ-HĐQT	20/5/2024	Điều 1. Chấp thuận đơn từ nhiệm chức thành viên Hội đồng quản trị của ông Đặng Duy Quyết, ông Đặng Duy Quyết thôi giữ chức vụ kể từ ngày 20/5/2024. Điều 2. Chấp thuận đơn từ nhiệm chức thành viên Hội đồng quản trị của ông Nguyễn Ngọc Thiên, ông Nguyễn Ngọc Thiên thôi giữ chức vụ kể từ ngày 20/5/2024. Điều 3. 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 Đặng Duy Quyết và ông Nguyễn Ngọc Thiên tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất. Điều 4. Điều khoản thi hành: - Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 20/5/2024. - Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và những người có liên quan có trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
6	04/2024/NQ-HĐQT	31/5/2021	Điều 1. Thành lập Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding gồm các ông/bà có tên sau đây: 1. Bà Nguyễn Thị Bích Phượng - CT HĐQT - Trưởng Ban 2. Bà Nguyễn Thị Duyên - Thành viên HĐQT - Thành viên Điều 2. Ban Tổ chức ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chuẩn bị chương trình ĐHĐCĐ chi tiết và thực hiện các công việc liên quan đến công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 theo đúng quy định và Điều lệ Công ty. Điều 3. Điều khoản thi hành: Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban và các ông/bà có tên trên đây chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
7	05/2024/NQ-HĐQT	31/5/2021	Điều 1. Thành lập Ban Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding gồm các ông/bà có tên sau đây: 1. Ông Nguyễn Văn Tài - Trưởng Ban 2. Bà Trương Thị Thu Vị - Thành viên 3. Bà Hồ Phương Thảo - Thành viên Điều 2. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ: Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Lập danh sách và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ, đảm bảo tính trung thực, tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty. Sau khi ĐHĐCĐ thành công, Ban Kiểm tra tư cách cổ đông sẽ tự động giải thể. Điều 3. Điều khoản thi hành: Tổng Giám đốc, Trưởng các phòng ban và các ông/bà có tên trên đây chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
8	02/2024/NQ- HĐQT-Q2	05/7/2024	Điều 1. Giao cho Tổng giám đốc tiếp tục thực hiện các thủ tục để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty. Điều 2. Giao cho Kế toán trưởng chịu trách nhiệm làm việc với đại diện của Ban Điều hành tiền nhiệm, ưu tiên giải quyết các vướng mắc về thủ tục đấu giá tài sản đối với 4 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng - Phường 6 - Quận 3 - TP HCM do Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá. Điều 3. Điều khoản thi hành: - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
9	06/2024/NQ- HĐQT	10/7/2024	Điều 1. Thông báo tổ chức lần 2 ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 như sau: - Thời gian: thứ Ba, ngày 06/8/2024 - Địa điểm: Quinter Central, 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Điều 2. Chương trình Đại hội: thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024, và các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Điều 3. Ủy quyền cho Tổng giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục và chuẩn bị các nội dung họp ĐHĐCĐ. Điều 4. Điều khoản thi hành: - HĐQT, Ban Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được HĐQT thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
10	07/2024/NQ- HĐQT	12/8/2024	Điều 1. Thông báo tổ chức lần 03 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 như sau: - Thời gian: thứ Sáu, ngày 06/9/2024

Stt	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung
			- Địa điểm: Quinter Central, 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa. Điều 2. Chương trình Đại hội: thông qua báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2023 và kế hoạch năm 2024, cùng các nội dung khác theo thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Điều 3. Ủy quyền cho Tổng giám đốc chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục và chuẩn bị các nội dung họp Đại hội đồng cổ đông. Điều 4. Điều khoản thi hành: - HĐQT, Ban Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được HĐQT thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.
11	03/2024/NQ-HĐQT-Q3	07/10/2024	Điều 1. Giao Tổng Giám đốc kiểm soát chặt chẽ việc ủy quyền cho các cá nhân thuộc Ban Điều hành tiền nhiệm để giải quyết tranh chấp liên quan đến việc hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với 4 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng - Phường 6 - Quận 3 - TP HCM. Điều 2. Đồng ý chủ trương thuê Đơn vị tư vấn, Luật sư để tiến hành các bước thông báo với Cơ quan chức năng về các sai phạm của Hội đồng quản trị giai đoạn từ năm 2021 trở về trước. Điều 3. Điều khoản thi hành: - Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. - Nghị quyết này đã được Hội đồng quản trị thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Với vai trò là cơ quan quản lý cao nhất, đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, Hội đồng quản trị với 03 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 Hội đồng quản trị tham gia đầy đủ và biểu quyết tại các cuộc họp Hội đồng quản trị.

- 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 lỗi hỏng 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.

- 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.

e) *Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm:* Không có thông tin.

2. Ban Kiểm soát

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

Stt	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Bà Phạm Thị Hằng	Trưởng ban	16/8/2021 - __	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
2	Bà Trần Thị Kim Phương	Thành viên	16/8/2021 - __	Cử nhân tài chính
3	Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên	26/3/2023 - __	Cử nhân kế toán

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 2024 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	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà Phạm Thị Hằng	8/8	100%	100%	
2	Bà Trần Thị Kim Phương	8/8	100%	100%	

Stt	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
3	Bà Nguyễn Thị Thu Trang	8/8	100%	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

Thực hiện trong hạn mức đúng quy định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 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

Trong năm, Công ty đã tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về quản trị công ty đại chúng và thực hiện đúng theo Quy chế nội bộ về quản trị đã ban hành. Các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát được tổ chức minh bạch, đúng thời hạn, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và các bên liên quan.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Báo cáo tài chính năm 2024 được Ban Tổng Giám Đốc Công ty lập dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Tuy nhiên:

+ Tình hình tài chính của Công ty đang gặp rất nhiều khó khăn như đã trình bày tại mục I.5 và mục VIII.4 Thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

+ Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được các kế hoạch kinh doanh và các cam kết 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 cho năm tài chính 2024 trong trường hợp không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh liên tục hay không.

- Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kê tiền mặt tại công ty, với số tiền 26.053.190.292 đồng và cũng không được hỗ trợ để kiểm kê truy hồi số liệu. 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 mục V.7 thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo, dự án Manhattan Tower đang bị chậm tiến độ và tạm dừng thi công. Giá trị chi phí dở dang ghi nhận đến ngày 31/12/2024 là 40.519.321.543 đồng. Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được việc có cần trích lập dự phòng cho chi phí dở dang này 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 các xác nhận công nợ phải thu khách hàng, số tiền 119.866.972.792 đồng, trả trước người bán, số tiền 90.981.523.295 đồng, công nợ cho vay ngắn hạn, số tiền 6.157.568.000 đồng, công nợ tạm ứng và phải thu khác, số tiền 27.610.410.947 đồng.

- Chúng tôi chưa nhận được các xác nhận công nợ phải trả nhà cung cấp, số tiền 87.749.171.848 đồng, người mua trả trước, số tiền 4.254.116.573 đồng, công nợ phải trả khác, số tiền 35.407.132.701 đồng, số dư nợ vay ngân hàng, số tiền 23.751.144.114 đồng.

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 kết luận kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính đính kèm.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến người đọc Báo cáo tài chính về các vấn đề sau:

- Như đã trình bày tại mục V.5 thuyết minh báo cáo tài chính, khoản phải thu Công ty TNHH Nông Hải Sản Thương Mại Dịch Vụ Thiên Tuế, số tiền 19.300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng tài sản tại lô 4-8 đường KCN Tân Bình chưa thể thu hồi. 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 trình bày tại mục V.7 thuyết minh báo cáo tài chính, Tòa án Nhân Dân Quận 3 đã tuyên hủy kết quả đấu giá và hủy hợp đồng mua tài sản đấu giá đối với 4 căn hộ tại Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh 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 toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên của Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, vụ án vẫn đang trong quá trình thụ lý.

Chúng tôi cũng xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.4 “Thông tin về hoạt động liên tục” của Công ty:

Tại ngày 31/12/2024 Tổng số lỗ lũy kế của Công ty là -306.183.548.177 đồng, làm cho vốn sở hữu âm – 49.883.598.177 đồng; Nợ phải trả lớn hơn Tổng tài sản là 49.883.598.177 đồng; Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn Tài sản ngắn hạn là 49.884.098.177 đồng, như vậy khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty không đảm bảo. Những điều kiện này, cùng với những vấn đề khác được nêu trong Thuyết minh VIII.4, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo Công ty vẫn quyết định lập và trình bày báo cáo tài chính dựa trên giả định hoạt động liên tục.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Báo cáo kiểm toán số 80/2024/ASCO/BCKT được ký ngày 09/4/2024, kiểm toán viên này đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán. Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán là do tồn tại các vấn đề như đã nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến” nêu trên. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, các vấn đề đó vẫn chưa được xử lý.

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 hành chính.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Thị Bích Phượng