CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

EMA®

EFFORT - MORAL - AMBITION

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

TP. Hồ Chí Minh, tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN **TẬP ĐOÀN EMALAND**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số:154/2025/BCTN	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 04 năm 2025*

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 Tập đoàn EMA LAND
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0600446389 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nam Định cấp lần đầu ngày 12/06/2008, thay đổi lần thứ 9 ngày 06/09/2024.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Địa chỉ: Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: 0908687295
- Website: https://emaland.vn/
- Mã cổ phiếu: TV6

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty cổ phần Tập đoàn EMA LAND có trụ sở chính tại Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước đây là Công ty cổ phần Thương mại Hoàng Anh Thắng được thành lập bởi 03 cổ đông sáng lập vào ngày 12 tháng 06 năm 2008 với số vốn góp ban đầu là 950.000.000 đồng bắt đầu triển khai kinh doanh thương mại, tập trung mua bán văn phòng phẩm, thiết bị văn phòng.

- Từ lĩnh vực kinh doanh gốc với số vốn nhỏ, Công ty cổ phần Thương mại Hoàng Anh Thắng không ngừng nỗ lực phát triển quy mô cũng như đa dạng hóa mặt hàng, mang đến cho khách hàng những sản phẩm tốt với giá cả hấp dẫn. Năm 2016, Công ty tăng vốn điều lệ lên 5 tỷ đồng và đăng ký thêm nhiều ngành nghề và đổi tên thành Công ty Cổ phần Thương mại Đầu tư Xây lắp điện Thịnh Vượng. Một mặt nắm bắt được tình hình thị trường, nhu cầu nội địa, một mặt có kinh nghiệm và không ngừng tìm kiếm, học hỏi các lĩnh vực mới, ban lãnh đạo các công ty đã vạch ra chiến lược mở rộng sang những lĩnh vực kinh doanh có thể đem lại nguồn thu và hiệu quả lớn. Đó cũng chính là lý do Công ty đã có những bước tiến về quy mô vốn và đầu tư vào những doanh nghiệp triển vọng, cho thấy tham vọng nâng tầm, bước ra ngưỡng giới hạn một doanh nghiệp nhỏ, từng ngày khẳng định thương hiệu của mình.
- Năm 2019 sau khi nghiên cứu và làm việc với các đơn vị trong khu vực, công ty đã tăng vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng, một phần đầu tư vào hai công ty liên kết thuộc lĩnh vực xây lắp điện là Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và xây lắp điện Thiên Trường và Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng điện Hoàng Phát, một phần bổ sung vốn lưu động.
- Cuối năm 2020 công ty đã thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và xây lắp điện Thiên Trường.
- Cuối năm 2021 công ty đã thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng điện Hoàng Phát, đồng thời mua lại 100% Công ty TNHH Dịch vụ và thương mại Quốc tế Tân Phú Hưng.
- Ngày 07/07/2020, Công ty đã được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận trở thành công ty đại chúng theo văn bản số 4324/UBCK.
- Công ty đã được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 46/2020/GCNCP-VSD ngày 16 tháng 07 năm 2020, mã chứng khoán TV6.
- Ngày 21/05/2021, là ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán UpCom
- Ngày 06/09/2024, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND đặt địa chỉ trụ sở chính tại số 71 Tạ Hiện, phường Thạnh Mỹ Lợi,

thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam, Công ty định hướng phát triển bền vững lấy ngành nghề kinh doanh phát triển bất động sản làm giá trị cốt lõi trong tương lai.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

a) *Ngành nghề kinh doanh*

	Ngành nghề	Mã ngành
1	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông Bán buôn thiết bị điện thoại và truyền thông	4652
2	Hoàn thiện công trình xây dựng (Không hoạt động tại trụ sở)	4330
3	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở)	0810
4	Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế (không hoạt động tại trụ sở)	3100
5	Quảng cáo	7310
6	Xây dựng nhà để ở	4101
7	Hoạt động nhiếp ảnh	7420
8	Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở)	8541
9	Vệ sinh chung nhà cửa	8121
10	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Đào tạo kỹ năng nói trước công chúng	8559
11	Đào tạo thạc sỹ (không hoạt động tại trụ sở)	8542
12	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
13	Hoạt động của các cơ sở thể thao Hoạt động của các cơ sở tổ chức các sự kiện thể thao trong nhà hoặc ngoài trời (trong nhà hoặc ngoài trời có hoặc không có mái che, có hoặc không có chỗ ngồi cho khán giả	9311
14	Hoạt động tư vấn quản lý	7020

	Ngành nghề	Mã ngành
	(trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	
15	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
16	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
17	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
18	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn	5510
19	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại Việc tổ chức, xúc tiến và/hoặc quản lý các sự kiện, như kinh doanh hoặc triển lãm, giới thiệu, hội nghị, có hoặc không có quản lý và cung cấp nhân viên đảm nhận những vấn đề tổ chức.	8230
20	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không hoạt động tại trụ sở)	4329
21	Sản xuất sắt, gang, thép (không hoạt động tại trụ sở)	2410
22	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt hệ thống sưởi bằng điện)	4322
23	Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá (không hoạt động tại trụ sở)	2396
24	Dịch vụ liên quan đến in	1812
25	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)	2395
26	Đào tào trung cấp (không hoạt động tại trụ sở)	8532
27	Sao chép bản ghi các loại	1820
28	Phá dỡ	4311
29	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)	2394
30	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110

	Ngành nghề	Mã ngành
31	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
32	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820
33	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)	6619
34	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Chia tách đất với cải tạo đất (ví dụ: đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...)	4299
35	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê**	**6810 (chính)**

- Ngành nghề kinh doanh chính Công ty là môi giới kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất. Năm 2024, doanh thu Công ty đến từ hoạt động môi giới, cho thuê bất động sản.

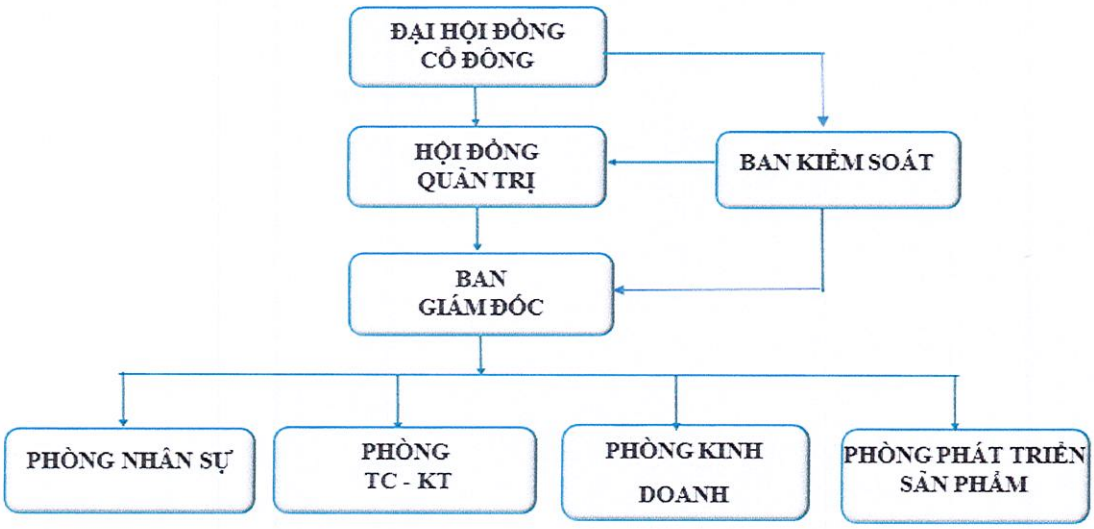
b) Địa bàn kinh doanh

- Công ty hoạt động chủ yếu tại Lâm Đồng, Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận khác.

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

a) Mô hình quản trị Công ty được vận hành theo mô hình quản trị (điểm a khoản 1 điều 137 luật doanh nghiệp năm 2020): Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Giám đốc

Cơ cấu bộ máy quản lý



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

4. Định hướng phát triển

a. Các mục tiêu chủ yếu

- Huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất, không ngừng tổ chức và phát triển hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực nhằm mục đích thu lợi nhuận tối đa, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, tạo việc làm ổn định và nâng cao đời sống thu nhập cho người lao động, làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Ngân sách Nhà nước và phát triển Công ty vững mạnh.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn

- Hiện tại Công ty định hướng doanh nghiệp thành nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp với doanh thu ban đầu đến từ hoạt động môi giới, cho thuê, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Đồng thời, Công ty tận dụng thế mạnh kinh nghiệm về lĩnh vực bất động sản của ban lãnh đạo, chọn lọc những quỹ đất đủ tiềm năng, pháp lý rõ ràng để phát triển dự án bất động sản dân cư và nghỉ dưỡng du lịch trong tương lai.

c. Các mục tiêu phát triển bền vững

- Về xã hội và cộng đồng, công ty luôn đảm bảo chính sách minh bạch và công bằng trong quản lý lao động, đồng thời xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và đầy đủ phúc lợi. Công ty không ngừng đào tạo nhân viên nhằm nâng cao năng lực, phát triển đội ngũ nhân sự và tạo điều kiện để họ gắn bó lâu dài với tổ chức. Chú trọng đến vấn đề phòng cháy chữa cháy đảm bảo an toàn lao động.

5. Các rủi ro

a. Rủi ro về kinh tế

- Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy từng phần đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Chiến tranh thương mại đang là vấn đề nóng không chỉ Việt Nam nói riêng mà cả thế giới nói chung đã và đang tác động đến kinh tế toàn cầu.
- Về lạm phát, Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Việt Nam trong năm 2024 tăng 3,63% so với cùng kỳ, là mức cao nhất trong 10 năm trở lại đây. Mặc dù lạm phát vẫn trong mục tiêu đề ra tuy nhiên việc lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến sức chi tiêu người dân để mua nhà ở.

b. Rủi ro về luật pháp

- Các doanh nghiệp cùng ngành đều chịu ảnh hưởng chung từ chính sách về định hướng phát triển ngành, các chính sách về thuế, về nguyên liệu đầu vào và quản lý môi trường. Bất kỳ sự thay đổi nào trong chính sách cũng gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp luật khác. Do vậy những biến động trong quá trình chỉnh sửa các văn bản pháp luật có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

c. Rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của công ty

- Rủi ro về khung pháp lý thị trường bất động sản: Hệ thống Luật mới với tâm điểm là việc ba Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực từ 01/08/2024. Hệ thống Luật mới hỗ trợ thị trường bất động sản thông qua: tạo hành lang pháp lý thông suốt và tạo cơ sở để tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý cho các dự án bất động sản. Tuy nhiên với những thay đổi lớn, tâm lý cho người mua nhà vẫn chưa được giải tỏa, đặc biệt sau giai đoạn trầm lắng của thị trường năm 2022 – 2023.
- Những thay đổi hành lang pháp lý mới trong lĩnh vực bất động sản, khiến việc phát triển các dự án gặp khó khăn, nguồn cung thị trường khan hiếm.

d. Rủi ro về môi trường:

- Yếu tố môi trường có tác động đáng kể đến công ty, đặc biệt trong việc giám sát chặt chẽ các yếu tố liên quan đến bất động sản. Công ty đảm bảo tuân thủ đầy đủ và thực hiện tốt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời chi trả các chi phí cần thiết liên quan.

e. Rủi ro khác

- Bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Trong năm, Công ty đã hợp tác kinh doanh triển khai dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây Cacao kết hợp Du lịch sinh thái, do Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng làm chủ đầu tư với giá trị hợp tác kinh doanh là 20 tỷ đồng. Công ty cũng đã bắt đầu ghi nhận doanh thu đến từ hoạt động môi giới và cho thuê bất động sản. Mặc dù chưa đạt được kế hoạch đề ra trong năm 2024. Tuy nhiên việc ghi nhận doanh thu từ hoạt động môi giới và cho thuê bất động sản đã cho thấy nỗ lực của ban lãnh đạo trong năm 2024.
- Năm 2024 là một năm đầy biến động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND khi có sự biến chuyển lớn đối với bộ máy nhân sự và hoạt động kinh doanh của Công ty, tạo ra những ảnh hưởng nhất định tới doanh thu và lợi nhuận sau thuế.

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu (đồng)	8.000.000.000	1.446.001.128	18,08
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	300.000.000	1.426.435.180	475,48
Cổ tức (%)	-	-	-

2. Tổ chức và nhân sự

Họ và tên	Chức vụ	Bổ Nhiệm/Miễn Nhiệm
1) Hội đồng quản trị		
Nguyễn Hùng Cường	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 11/01/2024
Trần Lâm Hoàng	Thành viên HĐQT độc lập	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024
Trần Trí Dũng	Thành viên HĐQT không điều hành	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024
Vũ Tiến Hưng	Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm ngày 25/07/2024
Nguyễn Đăng Mạnh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024
Lý Vân Nam	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024
2) Ban Giám đốc		
Ông Nguyễn Văn Lý	Giám Đốc	Miễn nhiệm ngày 25/07/2024
Ông Dương Tâm	Giám Đốc	Bổ nhiệm ngày 25/07/2024
3) Ban Kiểm soát		
Nguyễn Hồng Hải	Trưởng ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024
Zhang Tao	Thành viên ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024
Phạm Xuân Hòa	Thành viên ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024
Phan Lưu Nhật Quang	Trưởng ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024
Tạ Văn Ân	Thành viên ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024
Trần Lâm Hoàng	Thành viên ban kiểm soát	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024

- Số lượng cán bộ, nhân viên tính đến ngày 31/12/2024 là: 10 người

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

- Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024, Công ty đã thông qua hợp tác kinh doanh triển khai dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây Cacao kết hợp Du lịch sinh thái, do Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng với giá trị hợp tác kinh doanh là 20.000.000.000 đồng. Đây là dự án đầu tiên Công ty muốn phát triển trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch và nghỉ dưỡng. Hiện dự án đang dừng ở mức nghiên cứu và đầu tư. Dự kiến sẽ đưa vào hoạt động trong năm 2029 - 2030.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Tăng/giảm (%)
1	Tổng tài sản	Đồng	32.644.035.749	34.522.307.900	5,75
	Tài sản ngắn hạn	Đồng	32.644.035.749	14.448.536.790	(55,73)
	Tài sản dài hạn	Đồng	-	20.073.771.110	-
2	Doanh thu thuần	Đồng	-	1.446.001.128	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động KD	Đồng	(249.248.856)	1.707.886.495	785,3
4	Lợi nhuận khác	Đồng	(49.695.726)	(63.178)	99,87
5	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	(298.944.582)	1.707.823.317	671,2
6	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(300.955.809)	1.426.435.180	573,97
7	Tỉ lệ chi trả cổ tức	%	-	-	-

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	4700,6	31,5
	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	4700,6	31,5
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,0213	1,35
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,0213	1,33
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	-	-
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	Vòng	-	0,042
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần	%	-	98,65
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ vốn chủ sở hữu bình quân	%	(0,92)	4,28
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ tổng tài sản bình quân	%	(0,92)	1,06
	Hệ số lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/ doanh thu thuần	%	-	118,11

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

5.1. Cổ phần

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Tập đoàn EMA LAND.

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Mã chứng khoán: TV6

Sàn giao dịch: UPCoM

Tổng số lượng chứng khoán đăng ký giao dịch: 3.000.000 cổ phiếu

Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hoặc Tổ chức đăng ký giao dịch: Không có.

5.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Cơ cấu cổ đông của công ty chốt tại ngày 20/11/2024

TT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỉ lệ sở hữu (%)
I	**Trong nước**	**157**	**3.000.000**	**100**
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	157	3.000.000	100
II	**Nước ngoài**	**0**	**0**	**0**
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	**Cổ phiếu quỹ**	**0**	**0**	**0**
Tổng cộng		**157**	**3.000.000**	**100**

5.3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty chốt tại ngày 20/11/2024

Tên cổ đông	Số CMT/ Hộ chiếu/ GCNĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu thực góp (%)
Kim Đăng Thành	038099018424	Ấp Kim Câu, Kim Hòa, Cầu Ngang, Trà Vinh	330.200	11,01
Nguyễn Hồng Hải	02207100252	Khu 3, P Hải Hòa, TP Móng Cái, Quảng Ninh	200.300	7,34
Nguyễn Thị Thu Thảo	068194010608	90 Ngô Tất Tố, xã Lộc Châu, TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	369.000	12,3
Phạm Thị Thiên	036174013162	92, Trần Q. Toản, Blao, Thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng	195.000	6,5

Vũ Phương Như	068194014554	Aqua 4, Vinhome Golden River, 02 Tôn Đức Thắng, P Bến Nghé, Q1, TP HCM	345.000	11,5
Tổng cộng			**1.459.500**	**48,65%**

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

Trong năm 2024, Công ty không có sự thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

5.5. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty không có phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.6. Các chứng khoán khác

Công ty không phát hành các loại chứng khoán khác

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 đảm bảo kiểm soát nguồn nước sử dụng, nguồn nước thải, khí thải, bụi phát sinh trong quá trình sản xuất, vệ sinh tại kho, xưởng sạch sẽ, không ảnh hưởng đến dân cư cũng như môi trường xung quanh.

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, tái 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: Lượng điện tiêu thụ trong năm 2024: Công ty hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ, chính vì vậy chi phí điện năng tiêu thụ ở mức thấp và không chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng chi phí hoạt động.

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

Công ty có quy định cụ thể về giờ bật/tắt điện, điều kiện sử dụng các thiết bị, quản lý thiết bị điện và quy tắc sử dụng thiết bị điện hợp lý để đảm bảo tiết kiệm, giảm lượng điện hao phí.

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: Công ty có các công tắc tổng cho từng nhóm thiết bị điện và riêng cho từng thiết bị, việc này đảm bảo việc bật/tắt nhóm thiết bị cần thiết sử dụng cho sản xuất kinh doanh theo cơ chế quản lý chặt chẽ.

6.4. Tiêu thụ nước:

a) Nguồn cung cấp nước và lượng nước sử dụng: Chi phí tiêu thụ nước vẫn ở mức thấp và không chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng chi phí hoạt động.

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

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

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

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a. Số lượng nhân sự năm 2024: 10 người

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

- Nhân tố con người từ lâu vẫn được coi là nguồn lực quý giá nhất của doanh nghiệp. Nguồn nhân lực mạnh không những tạo cho Doanh nghiệp lợi thế cạnh tranh mà còn là yếu tố quyết định sự thành công hay thất bại của Doanh nghiệp, do đó lãnh đạo Công ty đã rất chú trọng công tác tuyển dụng, đào tạo nhân lực cũng như lương, thưởng, phúc lợi.

c. Chính sách tuyển dụng

- Việc cơ cấu tổ chức, sắp xếp bộ máy sao cho phù hợp với tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được ban lãnh đạo quan tâm thực hiện. Công

tác bổ nhiệm, luân chuyển cán bộ quản lý được tiến hành công khai, thận trọng và đúng quy trình, cán bộ quản lý đương nhiệm và được bổ nhiệm mới trong năm đều có phẩm chất chính trị và đạo đức tốt, có năng lực, có tinh thần trách nhiệm cao, biết đặt lợi ích của tập thể lên trên lợi ích của cá nhân. Việc sắp xếp lao động trong các bộ phận luôn được rà soát tỉ mỉ, ưu tiên lựa chọn người lao động có trình độ chuyên môn cao, kỹ năng tốt và có tâm với công việc.

- Công tác tuyển dụng mới lao động cũng được thực hiện công khai và có tiêu chí tuyển dụng rõ ràng.

d. Thu hút lao động bên ngoài doanh nghiệp

- Thông qua các phương tiện truyền thông, trung tâm giới thiệu việc làm, sàn giao dịch việc làm, hội chợ việc làm, thông báo tuyển dụng ở các trường đại học, cao đẳng, dạy nghề... Công ty thu hút lao động ở các lĩnh vực: cử nhân kinh tế, ngoại ngữ, kế toán,... ưu tiên những cá nhân có kinh nghiệm làm việc.

e. Chính sách đào tạo

- Công tác đào tạo nhằm nâng cao năng lực, trình độ chuyên môn cho các cán bộ quản lý, chuyên viên và các nhân viên kinh doanh luôn được Công ty quan tâm thực hiện. Căn cứ vào nhu cầu phát triển của Công ty, năng lực, trình độ cán bộ, mức độ gắn bó, hàng năm Công ty định ra kế hoạch đào tạo dưới nhiều hình thức: đào tạo tại chỗ, tổ chức các chương trình huấn luyện... Kết quả sau mỗi khóa học được báo cáo đầy đủ ngay để ban lãnh đạo Công ty đánh giá hiệu quả.

f. Chính sách thời gian làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 48h/tuần. Khối văn phòng và các bộ phận phụ trợ thuộc khối kinh doanh - bán hàng làm việc theo giờ hành chính. Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm, thai sản được đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật lao động.
- Điều kiện làm việc: Người lao động được làm việc trong một môi trường ổn định, chuyên nghiệp, chế độ đãi ngộ xứng đáng với năng lực chuyên môn và hiệu quả công việc; mức lương, thưởng cạnh tranh. Văn phòng làm việc khang trang, sạch sẽ, thoáng mát và đầy đủ trang thiết bị tiện nghi, hiện đại.. Người lao động được đào tạo các biện pháp đảm bảo an toàn, quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm trước khi nhập kho và đưa sản phẩm vào danh mục bán hàng.

g. Chính sách lương, thưởng trong quá trình vận hành

- Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào vị trí công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương, và hiệu quả kinh doanh trong tháng của Công tyViệc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành.
- Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Bên cạnh đó cũng xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Phúc lợi: Công ty luôn quan tâm đến việc nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, thực hiện đầy đủ các chính sách phúc lợi như ốm đau, thai sản, hiếu, hỷ..., tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho Cán bộ công nhân viên.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: 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 (Ban Giám đốc báo cáo và đánh giá về tình hình mọi mặt của Công ty):

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

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	Mức độ hoàn thành (%)
Doanh thu (đồng)	8.000.000.000	1.446.001.128	18,08
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	300.000.000	1.426.435.180	475,48
Cổ tức (%)	-	-	-

- Trong năm 2024, Công ty đã đạt được một số kết quả đáng chú ý so với kế hoạch đề ra. Cụ thể, doanh thu thực hiện đạt 1.446.001.128 đồng, chỉ hoàn thành 18,08% so với kế hoạch đề ra, tuy nhiên đây là nỗ lực của ban điều hành nói chung và nhân viên công ty nói riêng khi đã bắt đầu ghi nhận doanh thu liên quan đến hoạt động chính cốt lõi của Công ty. Lợi nhuận sau thuế lại vượt xa kế hoạch, đạt 1.426.435.180 đồng, tương ứng mức độ hoàn thành 475,48% so với mục tiêu 300.000.000 đồng. Ban lãnh đạo kiểm soát tốt các chi phí liên quan đến bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp giúp Công ty "về đích" chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế mà đại hội đồng cổ đông đã giao phó. Riêng về cổ tức, công ty chưa đề ra kế hoạch cụ thể và cũng chưa thực hiện chi trả trong năm 2024.

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản

- Tổng tài sản của Công ty đầu năm 2024 là: **32.644.035.749 đồng**;
- Tổng tài sản Công ty tại thời điểm cuối năm 2024 là: **34.522.307.900 đồng**;
- Tại thời điểm cuối năm 2024, tổng tài sản của Công ty tăng **1.878.272.151 đồng**, tương ứng với tăng 5.75%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc năm 2024 Công ty có lợi nhuận sau thuế, số tiền này được sử dụng hợp tác đầu tư dự án quản lý bảo vệ rừng, trồng rừng, trồng cây ca cao kết hợp du lịch sinh thái tại xã B'Lá, huyện Bảo Lâm, tỉnh Lâm Đồng..

b. Tình hình nợ phải trả:

- Nợ phải trả tính đến thời điểm đầu năm 2024 là **6.944.696 đồng**. Đến cuối năm 2024, nợ phải trả của Công ty ở mức **458.781.667 đồng**. Phần lớn đến từ các khoản thuế phải nộp nhà nước trong năm của Công ty. Đầu năm 2025, Công ty đã thanh toán các khoản thuế phải nộp, nộp vào ngân sách nhà nước.

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

- Công ty có sự tái cơ cấu tổ chức trong năm 2024 nhằm để tạo ra sự ổn định và nhất quán hơn trong dài hạn cho Công ty, theo đó Công ty đã thay đổi về bộ máy nhân sự, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của Công ty cũng đã có sự thay đổi.

- Song song với đó, Ban lãnh đạo cũng triển khai các biện pháp đổi mới về tổ chức họp và báo cáo, giúp rút ngắn thời gian hội họp, tiết giảm chi phí quản lý, đồng thời nâng cao hiệu quả vận hành chung.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

- Tiếp tục triển khai đẩy mạnh hoạt động môi giới bất động sản tại khu vực Hồ Chí Minh và Lâm Đồng. Tìm kiếm các dự án bán động sản có pháp lý rõ ràng để hợp tác đầu tư phát triển dự án.

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

- Căn cứ Báo cáo tài chính Kiểm toán năm 2024 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (sau đây xin được gọi tắt là "AASCS"), Kiểm toán viên có nêu ý kiến về vấn đề cần nhấn mạnh: "Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn tái cấu trúc, Công ty đã dừng hoạt động kinh doanh chính trước đây là Văn phòng phẩm từ tháng 07/2021, chuyển hướng qua hoạt động đầu tư và kinh doanh khác. Năm 2024 Công ty bắt đầu có doanh thu bán hàng (năm 2022, 2023 không có doanh thu); Tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn không còn; Do đó việc hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hiệu quả kinh doanh trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào các định hướng và quyết sách của Ban lãnh đạo Công ty "
- Kiểm toán đưa ra ý kiến dựa trên ngành nghề kinh doanh trong quá khứ của Công ty, Công ty hiện tại cũng đã hoàn tất thủ tục đăng ký thay đổi ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty và thay đổi ngành nghề kinh doanh chính. Ngoài ra, doanh thu năm 2024 của Công ty đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ, cần sử dụng nguồn vốn lưu động là chủ yếu. Mặt khác, nguồn vốn của Công ty vẫn đang ở mức khiêm tốn. Chính vì vậy, ban lãnh đạo để lại ngân sách cho nguồn vốn lưu động. Bên cạnh đó, ban lãnh đạo đã và đang cân nhắc lựa chọn việc đầu tư tài sản dài hạn phù hợp với ngành nghề kinh doanh mới của Công ty 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...): Công ty luôn quản lý, giám sát chặt chẽ công tác sử dụng tiết kiệm

nguồn năng lượng, nguồn nước; duy trì công tác vệ sinh môi trường, bảo vệ nguồn nước.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Cán bộ, người lao động trong Công ty là những người được đào tạo cơ bản, có ý thức trách nhiệm trước công việc được giao, mong muốn được gắn bó làm việc và xây dựng Công ty phát triển.

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Công ty đã cung cấp các sản phẩm và dịch vụ bảo đảm chất lượng, chấp hành tốt pháp luật của Nhà nước và các phong trào của địa phương, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội chung của xã hội.

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

- Nhất trí theo đánh giá của Ban Giám đốc tại Báo cáo kết quả thực hiện kế hoạch năm 2024.

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

- Hội đồng quản trị đánh giá cao Ban điều hành trong việc duy trì hoạt động ổn định của Công ty, đồng thời triển khai hiệu quả các giải pháp giảm thiểu chi phí. Việc tổ chức họp giao ban hàng tháng đã giúp đánh giá kịp thời tiến độ và đề ra phương hướng phù hợp cho các tháng tiếp theo.
- Ban điều hành đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, chủ động trong việc đề xuất và thực hiện các giải pháp cải tiến, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.
- Trong quá trình hoạt động, Công ty đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định pháp luật hiện hành và quy chế hoạt động của Công ty. Ban Điều hành cũng đã làm tốt công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh và kinh doanh có trách nhiệm cao với các bên liên quan.

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

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát, chỉ đạo các hoạt động của Ban Giám đốc và bộ máy giúp việc của Công ty, bảo đảm thực hiện đúng các nội dung đã được thông qua trong các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty.
- Tiếp tục nâng cao chất lượng của công tác kiểm tra nội bộ; chỉ đạo tháo gỡ khó khăn trong quá trình điều hành các hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc, kiểm soát chặt chẽ việc thực thi công việc theo sự phân công nhiệm vụ hay sự phân cấp từ HĐQT.
- Tiếp tục củng cố công tác quản trị tài chính, giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các quy trình tài chính kế toán để đảm bảo thực hiện đúng các quy định của Nhà nước và theo chuẩn thông lệ quốc tế. Giám sát việc luân chuyển vốn, quản lí dòng tiền hiệu quả. Đẩy nhanh tốc độ giải ngân các dự án.
- Tiếp tục cơ cấu lại tổ chức của Công ty theo hướng tinh gọn, cải tiến quy chế khoán đối với các đơn vị nhằm tăng sự tự chủ đồng thời nâng cao trách nhiệm của mỗi đơn vị.
- Tăng cường công tác quản trị nhân sự theo hướng tinh gọn, chất lượng. Tiếp tục hoàn thiện khung đánh giá hiệu quả công việc của cán bộ, người lao động, gắn với kết quả sản xuất kinh doanh hằng tháng.
- Tiếp tục rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy chế nội bộ nhằm không ngừng hoàn thiện và nâng cao chất lượng quản lý.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a. Cơ cấu, thành phần của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày không còn là TV HĐQT	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Ông Song Tao	Chủ Tịch	Bổ nhiệm ngày 10/11/2021	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	0	0%
2	Ông Nguyễn Hùng Cường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10/11/2021	Miễn nhiệm ngày 11/01/2024	0	0%

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày không còn là TV HĐQT	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
3	Ông Trần Trí Dũng	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 11/01/2024	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	0	0%
4	Ông Trần Lâm Hoàng	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 30/06/2023	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	0	0%
5	Ông Vũ Tiến Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 25/07/2024	-	30.000	1%
6	Ông Nguyễn Đăng Mạnh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024	-	120.000	4%
7	Lý Vân Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024	-	61.400	2,05%

Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng Quản trị

Chủ tịch HĐQT Vũ Tiến Hưng

- Họ và tên: Vũ Tiến Hưng
- Giới Tính : Nam
- Ngày sinh: 25/10/1994
- Nơi Sinh: Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 92 Trần Quốc Toản, B'lao, Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Số CCCD: 068094008962
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
- Ngày cấp: 30/05/2023
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
    - Giám đốc Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Du lịch Emaar;
    - Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Bất động sản Emaar Land;
    - Giám đốc Công ty Cổ phần Khai thác Khoáng sản Emaar.

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 30.000 cổ phần, chiếm 1% tổng số cổ phần của Công ty.
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

Thành Viên HĐQT Nguyễn Đăng Mạnh

- Họ và tên: Nguyễn Đăng Mạnh
- Giới Tính : Nam
- Ngày sinh: 23/05/1995
- Nơi Sinh: Bảo Lộc, Lâm Đồng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 38 Tuệ Tĩnh, P. Lộc Sơn, TP. Bảo Lộc, Tỉnh Lâm Đồng
- Số CCCD: 068095010598
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH
  Ngày cấp: 26/09/2022
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
    - Giám đốc Công ty TNHH Phước Lộc Thành Lâm Đồng;
    - Giám đốc Công ty TNHH thương mại dịch vụ bất động sản An Gia;
    - Giám đốc Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng.
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 120.000 cổ phần chiếm 4% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

Thành Viên HĐQT Lý Vân Nam

- Họ và tên: Lý Vân Nam
- Giới Tính : Nam
- Ngày sinh: 15/10/1954

- Nơi Sinh: TP.Sa Đéc, Đồng Tháp
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 310/21, Khóm 1, Thị Trấn Long Hồ, Long Hồ, Vĩnh Long.
- Số CCCD: 086054000166.
- Nơi cấp: CCS QLHC về TTXH

  Ngày cấp: 15/04/2021
- Chức vụ đang nắm giữ tại công ty: Thành Viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu cá nhân: 61.400 cổ phần chiếm 2.05% tổng số cổ phần của Công ty
- Các khoản nợ đối với công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ công ty: Không
- Lợi ích liên quan với lợi ích công ty: Không

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

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự/	Tỷ lệ tham dự họp/	Lý do không tham dự họp
1	Song Tao	3/6	50%	Miễn nhiệm từ ngày 24/07/2024
2	Nguyễn Hùng Cường	0/6	0%	Miễn nhiệm từ ngày 11/01/2024
3	Trần Lâm Hoàng	3/6	50%	Miễn nhiệm từ ngày 24/07/2024
4	Trần Trí Dũng	3/6	50%	Miễn nhiệm từ ngày 24/07/2024
5	Vũ Tiến Hưng	3/6	50%	Bổ nhiệm từ ngày 25/07/2024
6	Nguyễn Đăng Mạnh	3/6	50%	Bổ nhiệm từ ngày 24/07/2024
7	Lý Vân Nam	3/6	50%	Bổ nhiệm từ ngày 24/07/2024

- Nội dung và kết quả cuộc họp

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	113/2024/TV6/NQ-HĐQT	11/03/2024	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024	100%
2	75/2024/TV6/NQ-HĐQT	07/05/2024	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 lần 2	100%
3	36/2024/TV6/NQ-HĐQT	03/06/2024	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024	100%
4	259/2024/NQ-HĐQT	25/07/2024	Miễn nhiệm chức vụ giám đốc cũ	100%
5	257/2024/NQ-HĐQT	25/07/2024	Bổ nhiệm Chủ tịch HĐQT và Giám đốc mới Công ty	100%
6	301/2024/TV6/NQ-HĐQT	30/10/2024	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường 2024	100%

d. *Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập, hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:* Công ty không có các tiểu ban trực thuộc HĐQT.

e. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị Công ty: Các thành viên HĐQT đều được tham gia một số khóa đào tạo về quản trị công ty, nghiên cứu, cập nhật và nắm được các quy định về quản trị, đồng

thời vận hành giúp hoạt động quản trị công ty đúng, đủ và tuân thủ quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

2. Ban Kiểm soát

a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV BKS	Ngày không còn là TV BKS	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ
1	Ông Nguyễn Hồng Hải	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 26/06/2022	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	220.300	7,34%
2	Ông Phạm Xuân Hòa	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 10/11/2021	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	0	0%
3	Ông Zhang Tao	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 26/06/2022	Miễn nhiệm ngày 24/07/2024	0	0%
4	Ông Phan Lưu Nhật Quang	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024		0	0%
5	Ông Tạ Văn Ân	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024		0	0%
6	Ông Trần Lâm Hoàng	Thành Viên	Bổ nhiệm ngày 24/07/2024		0	0%

b. Hoạt động của Ban kiểm soát (BKS)

- BKS đã phân công nhiệm vụ cho các thành viên và phối hợp thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh và điều hành Công ty.
- Tổ chức họp định kỳ và họp đột xuất để triển khai công việc theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao; luôn bám sát Điều lệ Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

- Thường xuyên trao đổi giữa các thành viên BKS cũng như với HĐQT, Ban Giám đốc nhằm mục đích bảo đảm các hoạt động của Công ty là phù hợp đáp ứng quyền lợi của cổ đông.
- Giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý khác của Công ty đảm bảo đúng chức năng và nhiệm vụ của từng bộ phận.

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

STT	Họ và tên	Chức vụ	Lương
1	Dương Tâm	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/07/2024)	17.000.000
2	Nguyễn Văn Lý	Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 25/07/2024)	68.000.000
3	Nguyễn Tiến Đạt	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 13/01/2025)	32.000.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	WALEAD COMPANY PTE.LTD	Tổ chức mà ông Song Tao là người đại diện pháp luật (Miễn nhiệm chủ tịch HĐQT từ ngày 24/07/2024)	756.600	25,22%	0	0%	Bán cổ phiếu
2	Trần Trí Dũng	(Miễn nhiệm thành viên HĐQT từ ngày 24/07/2024)	100.000	3,33%	0	0%	Bán cổ phiếu
3	Kim Đăng Thành	-	-	-	330.200	11,01%	Mua cổ phiếu

4	Vũ Phương Như	-	-	-	345.000	11,5%	Mua cổ phiếu
5	Nguyễn Thị Thu Thảo	-	-	-	369.000	12,3%	Mua cổ phiếu

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ:

Đối tượng	Mối quan hệ với TV6	Giao dịch	Giá trị GD
Công ty TNHH Thương mại Kim Hưng	Người có liên quan người nội bộ Công ty	Hợp đồng hợp tác	20.000.000.000

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Công ty đã tuân thủ các quy định của pháp luật về quản trị công ty, đặc biệt là Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản liên quan.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Số: 323.. /BCKT-TC/2025/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc**
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN EMA LAND

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Ema Land, được lập ngày 26/02/2025, từ trang 07 đến trang 30, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Ema Land chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty CP Tập đoàn Ema Land tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh VIII.3 "Thông tin về hoạt động liên tục" của Công ty:

Hiện tại Công ty vẫn đang trong giai đoạn tái cấu trúc doanh nghiệp, Công ty đã dừng hoạt động kinh doanh chính trước đây là văn phòng phẩm từ tháng 07/2021, chuyển hướng qua hoạt động đầu tư và ngành nghề kinh doanh khác. Năm 2024 Công ty bắt đầu có doanh thu bán hàng (năm 2022, 2023 không có doanh thu); Tài sản cố định và đầu tư tài chính dài hạn không còn; Do đó việc hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như hiệu quả kinh doanh trong tương lai của Công ty phụ thuộc vào các định hướng và quyết sách của Ban lãnh đạo Công ty.

Ngoài ra, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình. Do đó, Ban lãnh đạo Công ty quyết định lập báo cáo tài chính trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

29 Vo Thi Sau Street, District 1, Ho Chi Minh City
Tel: (028) 3820 5944 - (028) 3820 5947 - Fax: (028) 3820 5942
Email: info@aascs.com.vn Website: www.aascs.com.vn

2. Báo cáo Tài chính được kiểm toán

Đã được đơn vị kiểm toán phát hành ngày 27/03/2025, công ty đã ký và công bố thông tin ngày 27/03/2025 trên mục quan hệ cổ đông website công ty (đường dẫn: *https://emaland.vn/wp-content/uploads/2025/03/Bao-cao-tai-chinh-nam-2024-da-kiem-toan.pdf*).

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Giám Đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam", O=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0600446389
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.04.15 09:46:37+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND
EMA
M.S.D.N: 0600446389

Dương Tâm