

Số: 01/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 15 tháng 6 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;
- Căn cứ Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 15 tháng 06 năm 2026,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị

Thông qua Báo cáo số 01/BC-HĐQT ngày 15/5/2026 tổng kết hoạt động của HĐQT giai đoạn 2022-2026 và định hướng chiến lược giai đoạn 2026-2031.

1. Thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	KH 2026 – Riêng	KH 2026 – Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	Tr.đ	431.072	506.785
2	Tổng chi phí	Tr.đ	405.677	477.278
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đ	25.395	29.507
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đ	25.395	28.002

2. Thông qua Kế hoạch đầu tư năm 2026: Tổng giá trị đầu tư 324.015 triệu đồng

Stt	Danh mục	ĐVT	Kế hoạch 2026 (tr.đ)
1	Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết	Tr.đ	178.160



2	Đầu tư dự án	Tr.đ	136.378
3	Đầu tư sửa chữa lớn	Tr.đ	998
4	Đầu tư mua sắm tài sản cố định	Tr.đ	5.479
5	Dự phòng	Tr.đ	3.000
Tổng cộng		Tr.đ	324.015

(Chi tiết theo Báo cáo của HĐQT đính kèm Nghị quyết này).

Điều 2: Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát

Thông qua Báo cáo số 01/BC-BKS ngày 15/5/2026 tổng kết hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 (Chi tiết theo Báo cáo của BKS đính kèm Nghị quyết này).

Điều 3: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Thông qua Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026 về việc thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (Báo cáo kiểm toán độc lập số 153-154/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2 ngày 19/3/2026).

(Chi tiết theo Tờ trình số 01/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này).

Điều 4: Thông qua mức thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026

Thông qua Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026 về việc chi trả thù lao HĐQT và BKS năm 2026 với tổng mức thù lao là 600.000.000 đồng/năm.

(Chi tiết theo Tờ trình số 02/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này).

Điều 5: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Thông qua Tờ trình số 03/TTr-BKS ngày 15/5/2026 về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Ban Kiểm soát thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán theo đúng quy định của pháp luật (Chi tiết theo Tờ trình số 03/TTr-BKS đính kèm Nghị quyết này).

Điều 6: Thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ

Thông qua Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty từ 360 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng với số vốn tăng thêm là 440 tỷ đồng.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức triển khai thực hiện phương án tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ Công ty.

(Chi tiết theo Tờ trình số 04/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này).

Điều 7: Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh

Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo nội dung tại Phụ lục kèm theo Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026.

TU TH
TER
DN: G
TP

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các thủ tục đăng ký thay đổi ngành, nghề kinh doanh với Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật.

(Chi tiết theo Tờ trình số 05/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này)

Điều 8: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (lần thứ 05)

Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (lần thứ 05) theo nội dung tại Phụ lục kèm theo Tờ trình số 06/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026.

(Chi tiết theo Tờ trình số 06/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này)

Điều 9: Thông qua Tờ trình số 07/TTr-HĐQT về các Dự án đầu tư giai đoạn 2026-2030

Thông qua Tờ trình số 07/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026 về: (i) Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP Hà Nội theo Quy hoạch 1/500 điều chỉnh; (ii) Thông qua chủ trương nghiên cứu đầu tư các dự án mới giai đoạn 2026-2030 bao gồm: Dự án Cảng cạn Tân Thanh (tỉnh Lạng Sơn); Dự án Cảng cạn Hồng Vân (thành phố Hà Nội); Dự án KCN Hữu Lũng 3 và Hữu Lũng 5 trong KCN Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng (tỉnh Lạng Sơn); Tiếp tục triển khai các dự án tại số 17 đường Phạm Hùng (thành phố Hà Nội).

ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

(Chi tiết theo Tờ trình số 07/TTr-HĐQT đính kèm Nghị quyết này)

Điều 10: Thông qua việc miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022-2027 và bầu HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026-2031

10.1. Thông qua Tờ trình số 08/TTr-HĐQT ngày 15/5/2026 về việc miễn nhiệm (kết thúc sớm nhiệm kỳ) Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027 và bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031.

10.2. Kết quả bầu các thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031 gồm 05 thành viên:

01. Ông Phùng Tiến Toàn
02. Bà Phùng Thúy Hoa
03. Ông Nguyễn Thái Hòa
04. Ông Trương Minh Giám
05. Bà Nguyễn Thị Huyền Oanh

10.3. Kết quả bầu các thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031 gồm 03 thành viên:

01. Ông Nguyễn Trung Dũng
02. Bà Nguyễn Minh Hào
03. Ông Trần Quang Huy

HÔNG A
SERC
00110
Hà Nội

10.4. Giao Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031 bầu Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT trong phiên họp đầu tiên sau Đại hội. Giao Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026-2031 bầu Trưởng ban trong phiên họp đầu tiên sau Đại hội.

Điều 11: Tổ chức thực hiện

11.1. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông qua.



11.2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế chỉ đạo, tổ chức thực hiện và toàn quyền quyết định các vấn đề liên quan đến các nội dung đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết này.

11.3. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị, cá nhân có liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT; BKS;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VT, TK HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỊCH HĐQT 

Phung Tiên Toàn



Số: 01/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Tổng kết nhiệm kỳgiai đoạn 2022-2026; Đánh giá kết quả hoạt động năm 2025;
và Định hướng phát triển giai đoạn năm 2026-2031

Căn cứ pháp lý:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;
- Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 của Hội đồng quản trị về kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026;
- Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/4/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026,

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả hoạt động giai đoạn 2022-2026 và định hướng giai đoạn 2026-2031 như sau:

I. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ GIAI ĐOẠN 2022-2026

Nhiệm kỳ HĐQT 2022-2027 được bầu tại ĐHĐCĐ ngày 30/6/2022, dự kiến kết thúc sớm theo đề xuất tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 trong bối cảnh cổ đông Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội) đã chuyển nhượng thành công toàn bộ phần vốn sở hữu tại Công ty (phiên đấu giá ngày 20/3/2026) và yêu cầu kiện toàn bộ máy quản trị phù hợp với cơ cấu cổ đông mới khi chuyển đổi từ mô hình Công ty cổ phần có vốn Nhà nước nắm giữ 45% sang mô hình doanh nghiệp 100% vốn ngoài nhà nước.

1. Nhân sự và tổ chức HĐQT: Hội đồng quản trị giai đoạn 2022-2026 gồm 05 thành viên:

- Ông Phùng Tiến Toàn Chủ tịch HĐQT;
- Ông Triệu Văn Bằng Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc;
- Bà Phùng Thúy Hoa Thành viên HĐQT – Phó Tổng giám đốc;
- Ông Nguyễn Thái Hòa Thành viên HĐQT;
- Ông Nguyễn Văn Thịnh Thành viên HĐQT.

Trong Giai đoạn 2022 - 2026, các thành viên hội đồng quản trị đã tham dự các cuộc họp, tuân thủ đầy đủ các quy định theo Luật Doanh nghiệp 2020 (Điều 157, khoản 1). Các

thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ theo đúng vai trò, chức trách được giao, phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị đã phân công rõ ràng trách nhiệm cho từng thành viên phụ trách các mảng như sau:

- Ông Phùng Tiến Toàn (Chủ tịch): phụ trách chung, chỉ đạo định hướng chiến lược, sắp xếp đổi mới doanh nghiệp, công tác tổ chức cán bộ theo thẩm quyền, triển khai các Dự án đầu tư trọng điểm và chỉ đạo thoái vốn Nhà nước;

- Ông Nguyễn Thái Hòa: chỉ đạo giám sát lĩnh vực kinh doanh logistics, công tác đối ngoại, marketing, thực hiện các dự án tại các tỉnh phía Nam;

- Bà Phùng Thúy Hoa: chỉ đạo giám sát xuất khẩu lao động, hành chính nhân sự, tổ chức tiền lương, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, văn hóa xã hội;

- Ông Triệu Văn Bằng: chỉ đạo giám sát kinh doanh thương mại, khai thác cơ sở hạ tầng, kế hoạch kinh doanh và đầu tư hàng năm, chiến lược công nghệ quản trị;

- Ông Nguyễn Văn Thịnh: chỉ đạo giám sát đầu tư, các dự án tại các tỉnh phía Bắc, kiểm tra hiệu quả sử dụng phần vốn góp tại công ty con và liên kết.

2. Công tác quản trị và các Quyết sách chiến lược:

- Hệ thống Quy chế: HĐQT đã ban hành hệ thống quy chế tạo nền tảng cho giai đoạn mới, cụ thể:

STT	Tên Quy chế	Ngày ban hành
1	Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị	01/07/2022
2	Quy chế Quản lý và điều hành công ty (sửa đổi lần 01)	28/12/2023
3	Quy chế Quản lý hoạt động của Người đại diện vốn (sửa đổi lần 01)	28/12/2023
4	Quy chế phân cấp quản lý Dự án đầu tư xây dựng và đấu thầu, lựa chọn nhà thầu	10/12/2024
5	Quy chế quản lý tài chính (sửa đổi lần 01)	19/8/2025
6	Quy chế phân cấp thẩm quyền giữa Chủ tịch HĐQT và Ban TGD	19/08/2025
7	Quy chế Quản lý hoạt động của Người đại diện vốn (sửa đổi lần 02)	15/05/2026

- Tiếp tục triển khai đầu tư Dự án trọng điểm: Phê duyệt và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức - dự án hạ tầng chiến lược sẽ tạo ra nguồn thu ổn định và vị thế thị trường cho ILS trong giai đoạn 2026-2031 và các năm tiếp theo.

- Quản lý vốn: Giao chỉ tiêu và thông qua các nội dung xin ý kiến của Người đại diện vốn tại các Công ty Con (ILSI, ILSW, ILSM...), Công ty liên kết (CGD, ILST, Công

ty Curate IT , USC, ICC, IPC...); Công ty góp vốn đầu tư khác (Công ty CP Logistics Hàng không, Công ty CP Logistic Tây Ninh....).

3. Phối hợp với Nhóm người đại diện vốn nhà nước tại Công ty để Cổ đông nhà nước hoàn thành thoái vốn đầu tư tại Công ty:

Ngày 20/3/2026, cổ đông Nhà nước (UBND TP Hà Nội) đã bán đấu giá thành công 45% vốn điều lệ tại ILS. HĐQT đã phối hợp tích cực để thực hiện đúng chủ trương tại Quyết định 1479/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, đưa Công ty trở thành doanh nghiệp tư nhân 100%.

4. Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát:

Thực hiện chi trả đúng theo ngân sách đã được ĐHCĐ thông qua hàng năm, không phát sinh các khoản chi vượt mức.

II. BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD VÀ ĐẦU TƯ GIAI ĐOẠN 2022-2025

1. Kết quả sản xuất kinh doanh tổng hợp:

Stt	Chỉ tiêu (triệu đồng)	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần – riêng	157.935	122.692	150.749	185.956
2	Doanh thu thuần – hợp nhất	247.516	180.808	185.384	222.897
3	LNTT riêng	(18.962)	2.245	13.054	13.819
4	LNTT hợp nhất	(17.313)	6.825	17.717	19.402
5	LNST riêng	(18.962)	2.245	13.054	13.819
6	LNST Hợp nhất	(18.614)	5430	16.477	18.198

Năm 2025 ghi nhận kết quả tích cực nhất trong giai đoạn 2022-2025, doanh thu thuần riêng đạt 185,956 triệu đồng (108% kế hoạch); LNTT riêng đạt 13,819 triệu đồng (317% kế hoạch), LNST riêng đạt 13,819 triệu đồng. Trên cơ sở hợp nhất, LNTT đạt 19,402 triệu đồng (221% kế hoạch), LNST hợp nhất đạt 18,198 triệu đồng, lãi cơ bản trên cổ phiếu đạt 430 đồng/cổ phiếu.

2. Kết quả Đầu tư:

STT	KHOẢN MỤC	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025
1	Đầu tư Góp vốn	5.970	4.223	1.419	2.980
2	Đầu tư Dự án	5.450	3.957	22.704	3.867
3	Đầu tư sửa chữa lớn		1.363	860	1.957
4	Đầu tư mua sắm TSCĐ	3.256	427	1.423	889
	Tổng	14.676	9.970	26.406	9.693

(Theo số liệu Báo cáo của HĐQT tại các kỳ ĐHCĐ hàng năm)

Công ty tập trung triển khai Dự án ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Hà Nội với việc Phê duyệt điều chỉnh Chủ trương đầu tư (QĐ 13/QĐ-HĐQT ngày 20/10/2025); phê duyệt điều chỉnh Kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu kiểm định chất lượng công trình; hoàn thành GPMB đạt 99,88%; hoàn thành lắp đặt 03/05 cột điện 110kV. Lũy kế giải ngân đến 31/12/2025 đạt 272,609 tỷ đồng.

Đối với các khoản đầu tư tài chính, HĐQT tiếp tục chỉ đạo rà soát, đánh giá hiệu quả đầu tư tại các công ty con và liên kết.

III. NHỮNG TỒN TẠI VÀ KINH NGHIỆM QUẢN TRỊ

- Tiến độ triển khai Dự án ICD Mỹ Đình còn chậm hơn kế hoạch do các vướng mắc về thủ tục pháp lý và điều chỉnh quy hoạch. Công ty đã thực hiện điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quyết định số 5000/QĐ-UBND ngày 06/10/2025, tiến độ thực hiện Dự án chậm nhất đến Quý IV/2027. Tuy nhiên, cần có giải pháp phối hợp chặt chẽ hơn với các cơ quan nhà nước để tháo gỡ để đảm bảo Dự án được triển khai theo phê duyệt.

- Doanh thu và lợi nhuận đã có sự cải thiện và tăng trưởng hàng năm. Tuy nhiên, hiệu quả sử dụng vốn chưa cao, chưa tương xứng với tiềm năng. Nguyên nhân do các khoản chi phí trích lập Dự phòng lớn đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh chung. Ngoài ra, một số sản phẩm, dịch vụ kinh doanh của Công ty biên lợi nhuận còn thấp; cần tăng cường đầu tư, ứng dụng khoa học công nghệ để tăng năng suất lao động và tăng hiệu quả của Công ty.

IV. KẾ HOẠCH NĂM 2026 VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2026-2031

1. Chỉ tiêu kinh doanh năm 2026

1.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH 2026 – Riêng	KH 2026 – Hợp nhất
1	Tổng doanh thu	431.072	506.785
2	Tổng chi phí	405.677	477.278
3	Lợi nhuận trước thuế	25.395	29.507
4	Lợi nhuận sau thuế	25.395	28.002

2.2 Kế hoạch đầu tư năm 2026:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Danh mục	Kế hoạch 2026
1	Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên kết	178.160
2	Đầu tư dự án (Cảng cạn ICD Mỹ Đình, xã Hoài Đức)	136.378

3	Đầu tư sửa chữa lớn	998
4	Đầu tư mua sắm tài sản cố định	5.479
5	Dự phòng	3.000
	Tổng cộng	324.015

(Công ty đề nghị tăng vốn lên 800 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn thực hiện kế hoạch kinh doanh và đầu tư đặc biệt là Dự án ICD Mỹ Đình)

2. Định hướng chiến lược giai đoạn 2026-2031

2.1 Căn cứ xây dựng

- Ngày 20/3/2026 đánh dấu một cột mốc lịch sử trong hành trình hơn 45 năm của ILS: UBND TP Hà Nội hoàn thành thoái toàn bộ 45% vốn Nhà nước tại Công ty qua đấu giá cạnh tranh minh bạch. ILS chính thức trở thành doanh nghiệp cổ phần 100% tư nhân - vận hành linh hoạt theo luật Doanh nghiệp và các luật khác, theo điều lệ Công ty, tự chủ về tài chính, Đầu tư.

- Đây không đơn thuần là thay đổi cơ cấu sở hữu. Đây là sự thay đổi về bản chất hệ thống - từ cơ chế vận hành dưới sự giám sát của cơ quan chủ quản, với hàng loạt ràng buộc về phân cấp thẩm quyền, hạn mức đầu tư, quy trình phê duyệt kéo dài, sang mô hình quản trị thị trường hoàn toàn, nơi mọi quyết định được dẫn dắt bởi hiệu quả kinh tế, kỳ vọng cổ đông và chiến lược dài hạn.

- HĐQT nhiệm kỳ 2026-2031 tiếp nhận quyền lực điều hành trong bối cảnh Công ty có tài sản hạ tầng lớn, thương hiệu lâu năm, nhân lực kinh nghiệm nhưng mô hình quản trị, bộ máy tổ chức, chiến lược kinh doanh và nền tảng công nghệ vẫn đang mang đậm dấu ấn của thời kỳ doanh nghiệp Nhà nước. HĐQT xác định đây chính là trọng tâm cải cách của toàn nhiệm kỳ: tái cấu trúc toàn diện từ thượng tầng đến hạ tầng - từ triết lý quản trị đến quy trình vận hành - để ILS thực sự trở thành một doanh nghiệp hiện đại, năng động và có khả năng cạnh tranh quốc tế.

2.2 Định hướng mục tiêu giai đoạn 2026-2031

HĐQT nhiệm kỳ 2022-2026 đề xuất các định hướng mục tiêu sau đây làm cơ sở cho HĐQT nhiệm kỳ 2026-2031 xây dựng kế hoạch hành động chi tiết, phù hợp với bối cảnh thực tế tại thời điểm triển khai:

2.2.1 Kiện toàn cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ mới:

HĐQT nhiệm kỳ 2026-2031 gồm 05 thành viên, bổ sung vị trí Phó Chủ tịch HĐQT — đảm bảo tính liên tục lãnh đạo, chia sẻ gánh nặng điều phối chiến lược và tăng cường giám sát Ban Điều hành. HĐQT tập trung vào hai chức năng cốt lõi: định hướng chiến lược dài hạn và giám sát hiệu quả thực thi.

2.2.2 Cải cách hệ thống ủy quyền và phân cấp thẩm quyền giữa HĐQT và Ban điều hành:

Cơ chế phân cấp quản lý hiện tại được thiết kế trong bối cảnh doanh nghiệp Nhà nước - thận trọng, nhiều tầng phê duyệt, chậm thích nghi. HĐQT sẽ rà soát và ban hành Quy chế phân cấp thẩm quyền mới theo nguyên tắc: trao quyền thực sự cho cấp thực thi, HĐQT tập trung vào chiến lược và giám sát rủi ro. Mọi quyết định kinh doanh thông thường dưới ngưỡng phân cấp phải được Ban Điều hành xử lý đúng hạn theo quy chế. Hệ thống kiểm soát nội bộ được Ban Tổng Giám đốc vận hành và HĐQT giám sát định kỳ qua báo cáo - đảm bảo tính minh bạch mà không làm chậm tốc độ ra quyết định.

2.2.3 Xây dựng và phê duyệt chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2026-2031, tập trung các mục tiêu và chiến lược thành phần:

➤ **Chiến lược tài chính, đầu tư:**

○ *Giai đoạn 2026-2027:*

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ lên 800 -1200 tỷ đồng;

- Hoàn thiện GPMB và khởi công xây dựng ICD Mỹ Đình tại Hoài Đức; điều chỉnh Quy hoạch 1/500 và Chủ trương đầu tư Dự án ICD Mỹ Đình tại Hoài Đức;

- Nghiên cứu, xúc tiến đầu tư Cảng cạn Tân Thanh, Cảng cạn Hồng Vân và KCN Hữu Lũng tại Lạng Sơn;

○ *Giai đoạn 2028-2030:*

- Hoàn thành hệ thống vận hành thông minh và đưa ICD Mỹ Đình tại Hoài Đức vào khai thác.

➤ **Chiến lược kinh doanh:**

Chiến lược kinh doanh nhiệm kỳ 2026-2031 xây dựng trên nguyên tắc tập trung: đi sâu vào lĩnh vực cốt lõi có lợi thế cạnh tranh bền vững, đồng thời định hình rõ vai trò hỗ trợ của các nhóm ngành phụ trợ.

- Giai đoạn 2026-2027: Doanh thu ước đạt 400-600 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 25-34 tỷ đồng

- Giai đoạn 2028-2029: Phần đầu doanh thu đạt 800 -1100 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt tối thiểu 48-66 tỷ đồng; tạo điều kiện để lần đầu tiên chi trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông.

- Giai đoạn 2030-2031: Phần đầu doanh thu đạt 1.300 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế đạt ~80 tỷ đồng, hoàn thành toàn bộ Dự án ICD Mỹ Đình theo quy mô 17,37 ha; kiện toàn hệ thống quản trị và công bố thông tin theo chuẩn mực thị trường vốn;

➤ **Chiến lược nhân sự:**

- Rà soát, tái cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty mẹ theo nguyên tắc chỉ đạo: tinh gọn - linh hoạt - hiệu lực.

- Tái cấu trúc hệ thống công ty con và đơn vị thành viên:

ILS hiện có hệ sinh thái rộng gồm công ty con và công ty liên kết hoạt động ở nhiều lĩnh vực, song mức độ tích hợp chiến lược và hiệu quả phối hợp còn thấp. HĐQT sẽ tiến

hành rà soát danh mục theo bốn nhóm: (i) Giữ và phát triển - đơn vị có lợi thế cạnh tranh rõ, phù hợp chiến lược cốt lõi; (ii) Tái cơ cấu - đơn vị có tiềm năng nhưng hiệu quả chưa cao; (iii) Sáp nhập/hợp nhất - đơn vị nhỏ, chông chéo chức năng với công ty mẹ; (iv) Thoái vốn có lộ trình - đơn vị ngoài lĩnh vực cốt lõi, hoạt động không hiệu quả. Mọi quyết định tái cơ cấu đơn vị thành viên được HĐQT phê duyệt bằng Nghị quyết dựa trên đánh giá hiệu quả khách quan.

- Cải cách chính sách nhân sự - Thu hút và giữ chân nhân tài:

Thách thức lớn nhất sau cổ đông nhà nước thoái vốn là cạnh tranh nhân tài với khu vực tư nhân năng động. HĐQT chỉ đạo triển khai chính sách nhân sự hoàn toàn theo cơ chế thị trường: (i) Xây dựng khung năng lực cho từng vị trí - đặc biệt cấp quản lý trung và cao; (ii) Tiếp tục cải tiến, nâng cao hiệu quả cơ chế lương thưởng gắn với kết quả thực hiện công việc, lợi nhuận và đóng góp thực tế của từng cá nhân; (iii) Chủ động tuyển dụng từ thị trường bên ngoài cho các vị trí lãnh đạo cần năng lực mới mà nội bộ chưa đáp ứng được; (iv) Xây dựng chương trình phát triển lãnh đạo kế tiếp để đào tạo thế hệ quản lý thứ hai từ nội bộ - tạo sự ổn định nhân sự lâu dài.

- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tư nhân — Khai mở tư duy kinh doanh:

HĐQT xác định chuyển đổi văn hóa là nhiệm vụ mang tính nền tảng: từ 'làm đúng quy trình' sang 'đạt kết quả và tạo giá trị'. Cụ thể: (i) Triển khai hệ thống đo lường hiệu suất rõ ràng từ cấp Công ty xuống cấp phòng ban và cá nhân; (ii) Xây dựng văn hóa trách nhiệm giải trình - mọi cam kết phải có đo lường, mọi thất bại phải có phân tích nguyên nhân thay vì quy trách nhiệm hình thức; (iii) Khuyến khích đề xuất cải tiến từ cơ sở, tổ chức diễn đàn đổi mới nội bộ định kỳ; (iv) Kết nối nhân sự toàn hệ thống ILS qua các hoạt động học hỏi, phát triển và xây dựng cộng đồng doanh nghiệp.

➤ **Chiến lược chuyển đổi số và công nghệ**

ILS không bắt đầu từ điểm khởi đầu số hóa. Hệ thống ERP, Odoo đã được triển khai và vận hành trong toàn Công ty, tạo nền tảng dữ liệu quản trị thống nhất về tài chính, nhân sự, mua sắm và vận hành. Đây là lợi thế quan trọng so với nhiều doanh nghiệp logistics trong nước. Chiến lược chuyển đổi số nhiệm kỳ 2026-2031 không phải là bắt đầu lại - mà là nâng cấp có trọng tâm, khai thác triệt để nền tảng hiện có và mở rộng sang các lớp ứng dụng cao hơn gắn với hoạt động vận hành thực tế.

➤ **Chiến lược phát triển bền vững**

Với cơ cấu cổ đông tư nhân đa dạng - và tiềm năng thu hút nhà đầu tư tổ chức, quỹ đầu tư nước ngoài trong giai đoạn tăng vốn - phát triển bền vững không còn là lựa chọn mà là điều kiện tiên quyết để ILS được định giá xứng đáng và tiếp cận vốn dài hạn.

- Môi trường: Xây dựng kế hoạch giảm phát thải trong hoạt động vận tải; thiết kế ICD Mỹ Đình tích hợp hệ thống điện xanh; đặt mục tiêu tiêu thụ năng lượng sạch chiếm tối thiểu 30% tổng năng lượng tại ICD giai đoạn 2 vào năm 2030;

- Xã hội: Duy trì chính sách an toàn lao động Zero Accident; chính sách đào tạo và phát triển nghề nghiệp liên tục cho toàn bộ nhân sự; đóng góp vào cộng đồng thông qua các chương trình thiện nguyện;

- Quản trị: Công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo chuẩn mực thị trường chứng khoán; xây dựng Báo cáo quản trị và phát triển bền vững tích hợp bắt đầu từ Báo cáo thường niên.

Các định hướng mục tiêu chiến lược nêu trên được xây dựng trên cơ sở thực trạng của Công ty và xu hướng phát triển của ngành. HĐQT nhiệm kỳ 2026-2031 sẽ chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch chi tiết, điều chỉnh linh hoạt theo bối cảnh thực tế và báo cáo kết quả thực hiện trước ĐHĐCĐ hàng năm. HĐQT giai đoạn 2022-2026 tin tưởng rằng với bước chuyển đổi lịch sử từ doanh nghiệp có vốn Nhà nước sang doanh nghiệp tư nhân 100%, ILS có đầy đủ nền tảng và cơ hội để hiện thực hóa sứ mệnh trở thành doanh nghiệp logistics dẫn đầu, tạo ra giá trị bền vững cho mọi cổ đông và đóng góp xứng đáng vào sự phát triển của ngành logistics Việt Nam.

V. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ

Kính đề nghị ĐHĐCĐ thông qua thông qua Báo cáo Tổng kết giai đoạn 2022-2026; Đánh giá kết quả hoạt động năm 2025 và Định hướng phát triển giai đoạn năm 2026-2031 của HĐQT.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.



Phùng Tiến Toàn

Số: 01/BC-BKS

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026



**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
TẠI ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sửa đổi lần 4) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;
- Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam thực hiện.

Ban kiểm soát (BKS) Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (INTERSERCO) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về kết quả thực hiện công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động tại Công ty năm 2025 như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

Thực hiện kế hoạch hoạt động năm 2025, Ban kiểm soát đã triển khai kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện nhiệm vụ của Ban điều hành Công ty theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên.

Kết quả cụ thể như sau:

- Giám sát Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Tổng giám đốc trong việc chấp hành Điều lệ công ty, triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHCĐ, Nghị quyết HĐQT và các quy định của Pháp luật trong việc quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh.
- Xây dựng và thực hiện kế hoạch kiểm soát định kỳ 6 tháng và cuối năm tại đơn vị. Thường xuyên kiểm tra giám sát thông qua các báo cáo, tài liệu được cung cấp.
- Kiểm tra công tác hạch toán kế toán, công tác đầu tư dự án và thẩm định báo cáo tài chính năm của công ty.
- Thông qua Người đại diện quản lý vốn, phối hợp với bộ phận kiểm soát nội bộ công ty INTERSERCO kiểm tra công tác kế toán tại các công ty con.
- Tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và các công việc khác thuộc thẩm quyền của BKS theo điều lệ công ty.
- Công tác kiểm tra giám sát của BKS được thực hiện thường xuyên thông qua các cuộc họp của HĐQT, các Nghị quyết, Quyết định ban hành của HĐQT và các tài liệu báo cáo khác. Căn cứ trách nhiệm được phân công theo lĩnh vực chuyên môn, các thành viên BKS đã thực hiện việc kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động của Công ty theo đúng thẩm quyền.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÔNG TÁC KIỂM TRA GIÁM SÁT



1. Kết quả giám sát quá trình hoạt động và công tác tài chính của công ty

- Các hoạt động của Công ty đã tuân thủ yêu cầu quy định trong hệ thống quản trị nội bộ. Việc kiểm tra, rà soát quá trình hoạt động và tình hình tài chính công ty được BKS thực hiện nghiêm túc, kịp thời đưa ra những kiến nghị, đề nghị bổ sung chỉnh sửa và có các giải pháp phù hợp.

- BKS đã tiến hành rà soát Báo cáo tài chính và đồng ý với báo cáo về tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty do Ban TGD và đơn vị kiểm toán đưa ra.

2. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

Triển khai nhiệm vụ theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên, các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng quyền hạn được giao. HĐQT gồm 5 thành viên, hoạt động ổn định, không có thay đổi nhân sự trong kỳ. Năm 2025, HĐQT Công ty đã tổ chức được 08 phiên họp tập trung, các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp trong năm, đạt tỷ lệ 100%. Theo đó, HĐQT đã thực hiện một số nội dung quan trọng như sau:

- HĐQT đã thông qua các báo cáo, tờ trình và kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư năm 2025 để trình ĐHCĐ thường niên thông qua.

- Thông qua các phương án vay vốn, sử dụng tài sản bảo đảm, thực hiện các giao dịch liên quan đến tài khoản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức Hà Nội.

- HĐQT đã giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD, đầu tư năm 2025 cho Ban TGD; thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Curate It; phê duyệt điều chỉnh kế hoạch lựa chọn nhà thầu một số gói thầu xây lắp - Dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức.

- HĐQT cũng đã thông qua việc sửa đổi (lần 01) và ban hành Quy chế quản lý tài chính, phân công nhiệm vụ và phân cấp thẩm quyền chủ tịch HĐQT-Ban TGD để nâng cao hiệu quả trong công tác điều hành công ty.

- Thông qua việc giao dịch với Người có liên quan năm 2025, giao nhiệm vụ và các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 cho Người đại diện phần vốn tại các Công ty con đồng thời cho ý kiến quyết định đối với các nội dung Người đại diện phần vốn tại các Công ty con và Công ty liên kết xin ý kiến.

- Ngoài các Quyết định quan trọng đã được thông qua, HĐQT còn thường xuyên nghiên cứu và chỉ đạo việc hoạch định chiến lược kinh doanh của Công ty, các Công ty con và Công ty thành viên trong hệ thống INTERSERCO nhằm xây dựng công ty và hệ thống phát triển và đi đúng định hướng.

- HĐQT đã luôn quan tâm và chỉ đạo sát sao công tác đầu tư dự án, các Quyết định của HĐQT ban hành phù hợp với chức năng, quyền hạn trong Điều lệ và quy định của pháp luật, đáp ứng kịp thời công tác điều hành hoạt động tại Công ty.

3. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

- Năm 2025 Ban TGD đã triển khai công tác điều hành hoạt động kinh doanh theo đúng thẩm quyền và trách nhiệm được giao. Ngoài nhiệm vụ khai thác hiệu quả Cảng ICD Mỹ Đình, Ban TGD Công ty đã nghiên cứu và triển khai thêm các loại hình kinh doanh thương mại, tìm cơ hội mở rộng hoạt động Logistics, phối hợp với các đơn vị trong hệ thống triển khai các hợp đồng dịch vụ nhằm tăng doanh thu.

- Để giải quyết các tồn đọng tài chính từ giai đoạn trước cổ phần, Ban TGD đã thường xuyên đôn đốc, chỉ đạo tổ thu hồi công nợ đưa ra các phương án, biện pháp xử lý các khoản công nợ cũ.

Công ty đã dùng nhiều biện pháp đối với một số khách hàng không có thiện chí trả nợ. Kết quả năm 2025, Công ty đã thu hồi được 5,328 tỷ đồng công nợ tồn đọng và hoàn nhập dự phòng theo đúng quy định.

- Ban TGD cũng đã sửa đổi và ban hành một số Quy định, quy trình nội bộ để quản lý hiệu quả công tác kinh doanh và công tác quản trị của Công ty.

4. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty đã được phản ánh trung thực và hợp lý trong Báo cáo tài chính. Ban Kiểm soát đã thực hiện kiểm soát trên cơ sở Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam.

Số liệu cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 theo NQ ĐHĐCĐ		Thực hiện 2025		TH/KH (%)	
		Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất	Riêng	Hợp nhất
A	B	1	2	3	4	5=3/1	6=4/2
1	Tổng Doanh thu	172.298	226.627	196.169	234.113	114%	103%
2	Tổng chi phí	167.939	217.866	182.350	214.711	109%	99%
3	LN trước thuế	4.359	8.761	13.819	19.402	317%	221%
4	LN sau thuế TNDN	4.359	7.596	13.819	18.198	317%	240%

Năm 2025 theo báo cáo tài chính riêng của Công ty: Tổng doanh thu thực hiện là 196,1 tỷ đồng đạt 114% so với kế hoạch. Tổng chi phí thực hiện là 182,3 tỷ đồng đạt 109% so với kế hoạch.

Mặc dù doanh thu vượt 14% so với kế hoạch ở báo cáo riêng và 3% ở báo cáo hợp nhất, nhưng Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng đột biến = 317% so với kế hoạch (riêng) và 240% (hợp nhất). Kết quả đạt được 1 phần là từ hoạt động hợp tác kinh doanh, ngoài ra chính sách giảm tiền thuế đất và khoản thu nhập bất thường từ việc hoàn nhập dự phòng công nợ đã mang lại lợi nhuận đáng kể cho công ty = 13,8 tỷ đồng.

Lũy kế đến 31/12/2025 Công ty INTERSERCO đã trích lập dự phòng toàn bộ số công nợ phải thu khó đòi từ trước giai đoạn chuyển đổi công ty cổ phần với số tiền là 53,72 tỷ đồng.

III. VIỆC TRIỂN KHAI NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

1. Các khoản đầu tư đã thực hiện năm 2025

1.1. Công tác đầu tư dự án:

Tổng số tiền Công ty đã thực hiện đầu tư vào các dự án trong năm là: 4,92 tỷ đồng. Chủ yếu là chi phí giải phóng mặt bằng, di chuyển đường điện 110KV, chi trả lãi vay và chi phí quản lý dự án.

1.2. Công tác đầu tư góp vốn, thoái vốn (tăng, giảm vốn điều lệ, thành lập mới):

- Năm 2025 Công ty INTERSERCO đầu tư góp vốn vào công ty liên kết số tiền 3,14 tỷ đồng. Trong đó góp vốn thành lập Công ty CP Curate IT số tiền 2 tỷ đồng, tương ứng 200.000 cổ phần để sở hữu 20% vốn điều lệ tại Công ty CP Curate IT; mua thêm 16.000 cổ phần của Công ty CP đầu tư bất động sản quốc tế với số tiền 160 triệu đồng; mua 98.000 cổ phần = 980 triệu đồng do Công ty CP Khang Việt Hà tăng vốn điều lệ.

- Đến 31/12/2025 tổng giá trị đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn khác là 279,591 tỷ đồng, Công ty đã trích lập dự phòng các khoản đầu tư số tiền 28,6 tỷ đồng.

1.3. Tình hình tăng giảm tài sản:

Trong năm 2025 Công ty đã thực hiện chỉnh trang hạng mục công ra vào, sửa chữa nhà ăn tại Cảng ICD Mỹ Đình, nâng cấp đường và cải tạo kho tại Sơn Đồng với tổng số tiền 1,26 tỷ đồng. Xây mới kho thường chung diện tích 162 m² tại ICD Mỹ Đình và đầu tư một số tài sản khác (vỏ container, máy bơm nước) với tổng số tiền 632 triệu đồng.

- **Kết quả thực hiện công tác đầu tư theo NQ ĐHCĐ như sau:**

Đơn vị tính: Triệu VNĐ

STT	Danh mục	Kế hoạch 2025 theo NQ ĐHCĐ	Thực hiện năm 2025	TH/KH (%)
1	Đầu tư tài chính	83.960	3.140	3,74%
2	Đầu tư dự án	90.299	4.925	5,45%
3	Đầu tư sửa chữa lớn	3.645	1.266	34,72%
4	Đầu tư tài sản	1.086	632	58,16%
5	Dự phòng	2.000		0,00%
	Tổng cộng	180.990	9.962	5,50%

Kết quả thực hiện công tác đầu tư năm 2025 còn thấp và chỉ đạt 5,5% so với kế hoạch, do sau khi cân đối nguồn vốn và xem xét hiệu quả các phương án, công ty tạm thời chưa thực hiện đầu tư các hạng mục như kế hoạch.

2. Việc thực hiện kế hoạch thoái vốn nhà nước:

Thực hiện kế hoạch số 166/KH –UBND ngày 06/6/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp có vốn nhà nước thuộc UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn 2022 – 2025. Công ty INTERSERCO đã triển khai công tác thoái vốn theo đúng quy trình và kế hoạch của Thành phố.

Căn cứ Quyết định số 6410/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 của UBND Thành phố Hà Nội về việc Phê duyệt đơn giá khởi điểm và Phương án chuyển nhượng vốn Nhà nước tại INTERSERCO. Ngày 25/02/2026 Công ty INTERSERCO và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đã ký hợp đồng cung cấp dịch vụ đấu giá số 58/2026/BĐG/HNX-DN.

Ngày 20/3/2026 Phiên đấu giá bán cổ phần của Công ty INTERSERCO do UBND Thành phố Hà Nội sở hữu (Mã chứng khoán ILS) được tổ chức công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với kết quả cụ thể như sau:

1. Tổng số cổ phần chào bán: 16.200.000 cổ phần.
2. Tổng số cổ phần trúng giá và đã thanh toán : 16.200.000 cổ phần (đạt tỷ lệ 100%).
3. Giá thanh toán bình quân: 18.197 đồng/cổ phần.
4. Tổng số tiền thu được từ việc bán cổ phần: 294.785.140.000 đồng.

Toàn bộ số tiền thu được từ việc bán cổ phần sau khi trừ đi dự toán chi phí thoái vốn (Quyết định số 2518/QĐ-UBND ngày 20/5/2025 của UBND Thành phố Hà Nội phê duyệt chi phí thoái vốn là 829.500.000 đồng), phần còn lại **293.955.640.000 đồng** đã được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội nộp về Ngân sách Nhà nước đúng quy định.

Căn cứ danh sách Người sở hữu chứng khoán theo công văn số 844/SGDHN-BĐG của HNX, ngày 06/4/2026 Sở Tài chính Hà Nội đã đề nghị Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) thực hiện chuyển quyền sở hữu chứng khoán của UBND Thành phố Hà Nội cho các Nhà đầu tư trúng đấu giá.

Quá trình triển khai công tác thoái vốn nhà nước tại INTERSERCO đã diễn ra công khai minh bạch, Công ty INTERSERCO đã hoàn thành công tác chuyển nhượng vốn theo đúng trình tự pháp luật và các quy định về quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp, không làm thất thoát vốn và tài sản của nhà nước.

3. Các công tác khác đã được thông qua tại Đại hội

3.1 Lựa chọn đơn vị kiểm toán

Sau khi được ĐHĐCĐ thường niên thông qua danh sách các đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025, Ban kiểm soát đã họp xem xét hồ sơ năng lực và đánh giá các tiêu chí của 1 số đơn vị, trong đó Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam nằm trong danh sách các công ty kiểm toán được Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận và đáp ứng các yêu cầu về phạm vi, tiến độ và chất lượng kiểm toán. Do đó, BKS thống nhất đề nghị HĐQT, Ban TGD lựa chọn Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

3.2 Chi trả thù lao HĐQT và BKS

Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2025 đã phê duyệt mức thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát Công ty với tổng mức thù lao là 552 triệu đồng. Công ty thực hiện chi trả thù lao cho HĐQT và BKS theo đúng định mức đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

4. Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban TGD

Trong năm qua, Ban kiểm soát đã tham gia thường xuyên các cuộc họp HĐQT, họp giao ban với các đơn vị trong hệ thống. Các Biên bản, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều được gửi cho BKS đầy đủ, kịp thời. Các yêu cầu của Ban kiểm soát về việc cung cấp thông tin liên quan đến công tác quản lý, hoạt động kinh doanh đều được đáp ứng đầy đủ. BKS đã thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn được quy định tại Điều lệ công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy

định có liên quan. HĐQT và Ban TGD luôn phối hợp chặt chẽ với BKS; các bộ phận chức năng đã phối hợp, tạo điều kiện để BKS thực hiện tốt nhiệm vụ.

IV. NHẬN XÉT, KIẾN NGHỊ

Năm 2025, Ban điều hành công ty đã nỗ lực và chỉ đạo nhằm thu hồi tối đa các khoản nợ đọng, số tiền thu hồi được 5,328 tỷ đồng từ các khoản công nợ tồn đọng không chỉ giúp gia tăng dòng tiền mà còn cho phép hoàn nhập dự phòng, đóng góp trực tiếp vào lợi nhuận trong năm. Việc công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ số công nợ khó đòi từ giai đoạn trước cổ phần (53,72 tỷ đồng) giúp giảm thiểu rủi ro tài chính tiềm ẩn cho các năm tới.

Tỷ lệ thực hiện công tác đầu tư thấp và chỉ đạt 5,5% so với kế hoạch. Trong đó, đầu tư tài chính chỉ đạt 3,74% và đầu tư dự án đạt 5,45% là do Công ty chủ động cân đối lại nguồn vốn và xem xét tính hiệu quả của các phương án trước khi giải ngân. Điều này thể hiện sự thận trọng và trách nhiệm của HĐQT trong việc bảo toàn vốn và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn của cổ đông.

Công ty đang triển khai đầu tư dự án, nguồn vốn hạn hẹp nên việc thu hồi các khoản công nợ là hết sức cấp thiết. Đề nghị Ban Điều hành Công ty nghiên cứu và áp dụng các hình thức thu hồi nợ để mang lại kết quả trong thời gian sớm nhất.

Qua xem xét báo cáo và kết quả kiểm tra giám sát, BKS nhận thấy các chủ trương của HĐQT tuân thủ đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ và Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty. HĐQT, Ban TGD công ty luôn có trách nhiệm và sát sao trong việc điều hành các hoạt động chung. Công tác đầu tư và triển khai thực hiện dự án được thực hiện đúng thẩm quyền và các quy định về thủ tục đầu tư. Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua.

INTERSERCO là Công ty đại chúng nên luôn chấp hành đầy đủ các quy định về chế độ công bố thông tin, báo cáo định kỳ với Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, đảm bảo các hoạt động kinh doanh của công ty được báo cáo minh bạch và kịp thời, tạo sự tin tưởng cho các cổ đông.

Kính đề nghị Đại Hội đồng cổ đông xem xét, thông qua các nội dung báo cáo của Ban Kiểm soát, đồng thời thông qua kết quả kinh doanh năm 2025 của Công ty đã được trình bày tại Đại hội.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT;
- Lưu: BKS, TK HĐQT.

TM BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban



Ngô Thị Hoàng Yến

NIỆM VỤ QUỐC

Số: 01/TTr - HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Kế hoạch năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại
và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) ngày 26/06/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư
Thương mại và Dịch vụ Quốc tế;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 của Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về việc thông qua kế hoạch tổ
chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 thông
qua các nội dung sau đây:

I. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán:

1. Báo cáo tài chính riêng năm 2025 lập ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi
Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (Báo cáo kiểm toán độc lập số 153/2026/
BCKT-CPA VIETNAM-NV2 ngày 19/3/2026);

2. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 lập ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán
bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (Báo cáo kiểm toán độc lập số 154/2026/
BCKT-CPA VIETNAM-NV2 ngày 19/3/2026);

* *Ghi chú:* Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán được đăng tải trên trang
web: www.ils.com.vn.

II. Kế hoạch năm 2026:

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KH 2026 - Riêng	KH 2026 - Hợp nhất
1	Tổng Doanh thu	trđ	431.072	506.785
2	Tổng chi phí	trđ	405.677	477.278
3	Lợi nhuận trước thuế	trđ	25.395	29.507
4	Lợi nhuận sau thuế	trđ	25.395	28.002



2. Kế hoạch đầu tư:

STT	CHỈ TIÊU	ĐVT	KẾ HOẠCH 2026
1	Đầu tư góp vốn	trđ	42.200
2	Đầu tư Dự án	trđ	136.378
3	Đầu tư sửa chữa lớn	trđ	998
4	Đầu tư mua sắm TSCĐ	trđ	5.479
5	Dự phòng	trđ	3.000
	Tổng		188.055

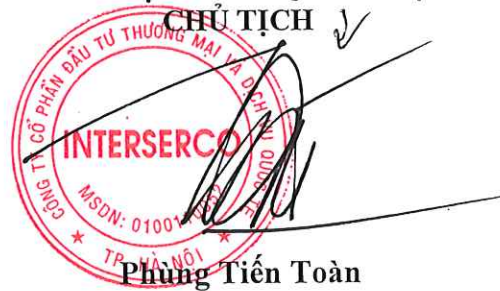
Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phùng Tiến Toàn



Số: 02/TTr - HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 của Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/4/2026 của HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về việc thông qua Chương trình và nội dung các báo cáo, tờ trình và tài liệu khác phục vụ họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026,

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua mức thù lao đối với HĐQT và Ban Kiểm soát (BKS) năm 2026 là: 600.000.000 đồng/năm, cụ thể như sau:

TT	Chức danh	ĐVT	Số lượng nhân sự	Mức thù lao (1người/tháng)	Tổng mức thù lao (năm)
1	Chủ tịch HĐQT	Đồng	01	10.000.000	120.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	Đồng	01	8.000.000	96.000.000
3	Thành viên HĐQT	Đồng	03	6.000.000	216.000.000
4	Trưởng Ban Kiểm soát	Đồng	01	6.000.000	72.000.000
5	Thành viên Ban Kiểm soát	Đồng	02	4.000.000	96.000.000
	Tổng cộng	Đồng			600.000.000

Mức thù lao chi trả cho HĐQT và BKS nêu trên đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân. Các thành viên HĐQT và BKS chịu trách nhiệm khai báo và nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH ✓

Phùng Tiến Toàn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ

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

Số: 03/TTr - BKS

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026



TỜ TRÌNH

Về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây gọi tắt là "Công ty") được ĐHĐCĐ thông qua ngày 26/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/4/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ quốc tế về việc thông qua tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Ban Kiểm soát Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua tiêu chí lựa chọn và danh sách ngân đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2026 cho Công ty cụ thể như sau:

1. Tiêu chí:

- Là đơn vị kiểm toán độc lập, được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán.
- Là đơn vị kiểm toán có đội ngũ kiểm toán viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều kinh nghiệm kiểm toán; tư vấn và hỗ trợ kịp thời cho Công ty trong quá trình lập và soát xét BCTC.
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi, tiến độ và chất lượng kiểm toán;
- Chi phí kiểm toán hợp lý, phù hợp với khối lượng kiểm toán thực tế.

2. Danh sách ngân:

- 2.1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY (UHY).
- 2.2. Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam (CPA VIETNAM).
- 2.3. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).
- 2.4. Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt (NVT).
- 2.5. Công ty TNHH Kiểm toán Quốc Tế (ICPA).

3. Đề xuất:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Ban Kiểm soát thực hiện việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2026.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

Ngô Thị Hoàng Yên

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Đầu tư Thương
mại và Dịch vụ Quốc tế năm 2026

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch
vụ Quốc tế (sau đây gọi tắt là "Công ty") được ĐHĐCĐ thông qua ngày 26/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 của Hội đồng quản trị Công
ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế thông qua kế hoạch tổ chức họp Đại
hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026.

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty, Hội đồng
quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua phương án tăng
vốn điều lệ từ 360 tỷ lên 800 tỷ đồng với số vốn tăng thêm là 440 tỷ đồng.


Phương án tăng vốn và sử dụng vốn tăng thêm cụ thể trong file đính kèm Tờ trình
này.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- BKS;
- Lưu VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH ✓

Phùng Tiên Toàn



PHƯƠNG ÁN
PHÁT HÀNH CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN TĂNG THÊM
(Kèm theo Tờ trình số 04/TTr-HDQT ngày 15/05/2026)

MỤC LỤC

A. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	2
1. Khái quát về Công ty:	2
2. Kết quả hoạt động kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2023 – 2025:	2
3. Hiện trạng sử dụng vốn của Doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2025	3
B. CƠ SỞ PHÁP LÝ:	3
C. CÁC PHƯƠNG ÁN HUY ĐỘNG VỐN	3
Các Phương án huy động vốn - Lựa chọn Phương án:	3
1. Nhu Cầu Vốn:	3
2. Các phương án huy động vốn- ưu nhược điểm mỗi phương án:	4
3. Đánh giá phân tích so sánh:	6
4. Lựa chọn phương án:	6
D. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ	6
1. Cơ sở đề xuất phương án tăng vốn điều lệ	6
2. Kế hoạch tăng vốn điều lệ	6
2.1 Mức tăng vốn điều lệ	6
2.2 Phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 360 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng:	6
2.3 Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành:	8
3. Phương án sử dụng vốn điều lệ tăng thêm:	8
3.1 Nguồn vốn tăng thêm từ đợt phát hành:	8
3.2 Phương án sử dụng vốn tăng thêm dự kiến:	8
4. Đánh giá hiệu quả	9
4.1 Hiệu quả xã hội:	9
4.2 Hiệu quả kinh tế:	9
5. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị	10



PHƯƠNG ÁN
PHÁT HÀNH CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN TĂNG THÊM
(Kèm theo Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 15/05/2026)



A. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

1. Khái quát về Công ty:

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ**
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100110052 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/02/2006, thay đổi lần 16 ngày 04/08/2025.
- Trụ sở chính: Số 17 đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, TP. Hà nội, Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 360.000.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn*).
- Đại diện theo pháp luật:
 - Ông Phùng Tiến Toàn - Chức vụ: Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị
 - Ông Vũ Hoàng Thao - Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Lĩnh vực kinh doanh chính: Công ty kinh doanh lĩnh vực thương mại, dịch vụ, xây lắp. Trong đó có các ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
 - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - + Hoạt động các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn 2023 – 2025:

				DVT: Tr.Đ
STT	Chỉ Tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
1	Tổng Giá trị tài sản cuối kỳ	583 010	655 578	647 667
2	Vốn Điều lệ	360 000	360 000	360 000
3	Tổng Doanh thu	164 918	171 806	196 169
4	Tổng chi phí	162 673	158 753	182 350
5	Lợi Nhuận trước thuế	2 245	13 053	13 819
6	Lợi Nhuận sau thuế	2 245	13 053	13 819

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2023, 2024, 2025 của Công ty)

3. Hiện trạng sử dụng vốn của Doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2025

		DVT: Tr. đồng
I	Tổng nguồn vốn	647 667
1	Vốn Chủ sở hữu	311 765
	- Vốn góp của chủ sở hữu	360 000
2	Nợ Phải trả	335 902
	- Nợ ngắn Hạn	78 661
	- Nợ Dài Hạn	257 242
II	Tổng Tài sản	647 667
1	Tài sản ngắn hạn	108 311
2	Tài sản dài hạn	539 356
	- Phải thu dài hạn	7
	- Tài sản cố định	13 386
	- Tài sản dở dang: XD/CB dở dang	271 601
	- Đầu tư Tài chính dài hạn	250 985
	- Chi phí phải trả dài hạn	3 377

B. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi Nghị định số 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn việc chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng...;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Các quy định của Pháp luật hiện hành.

C. CÁC PHƯƠNG ÁN HUY ĐỘNG VỐN

Để tăng vốn phục vụ nhu cầu phát triển SXKD và đầu tư của công ty có thể có nhiều hình thức huy động vốn: Phát hành Cổ phần tăng Vốn điều lệ, vay vốn Ngân hàng/Quỹ đầu tư, phát hành trái phiếu, huy động vốn khác...

Các Phương án huy động vốn - Lựa chọn Phương án:

1. Nhu Cầu Vốn:

- Công ty hiện nay cần bổ sung nguồn vốn để triển khai đầu tư các Dự án đầu tư và vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD. Cụ thể:
 - Bổ sung nguồn vốn trung dài hạn phục vụ nhu cầu vốn triển khai dự Dự án trọng điểm: Dự án đầu tư xây dựng Cảng cạn Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP Hà Nội. Các dự án khác phù hợp với năng lực khai thác và quản lý của công ty.
 - Bổ sung nguồn vốn đầu tư vào các doanh nghiệp khác mà Công ty đang đầu tư có hiệu quả: ALS, ILSI... (Do các công ty này tăng vốn điều lệ cho các cổ đông hiện hữu)

- Mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại XNK của Công ty và các doanh nghiệp đang hoạt động tại ICD, phù hợp với nhu cầu phát triển khi đưa Cảng cạn Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP Hà Nội đi vào hoạt động
 - Nhu cầu tăng vốn điều lệ/huy động vốn của Công ty là hết sức cấp bách và cần thiết nhằm nâng cao năng lực tài chính, đáp ứng điều kiện vốn theo quy định của Pháp luật khi triển khai Dự án vốn đối ứng cho các dự án Công ty đang là chủ đầu tư, tăng năng lực hoạt động và năng lực cạnh tranh của công ty trong lĩnh vực chủ yếu là Logistics.
- 2. Các phương án huy động vốn- ưu nhược điểm mỗi phương án:**
- Công ty đề xuất sử dụng các kênh huy động vốn, mục đích đảm bảo cân đối nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và triển khai Dự án ICD Mỹ Đình tại Đức Thượng, chi tiết như sau:

PHƯƠNG ÁN HUY ĐỘNG VỐN	ƯU ĐIỂM	NHƯỢC ĐIỂM
1. Tăng vốn điều lệ	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty có năng lực tài chính tốt, giảm áp lực tài chính trong giai đoạn đầu tư - Có thể chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu có năng lực tài chính tốt - Tăng cường uy tín và tạo niềm tin: Tận dụng được kiến thức, kinh nghiệm, mối quan hệ của các cổ đông mới tham gia. 	<ul style="list-style-type: none"> - Có thể hạn chế việc chào bán cổ phần cho các nhà đầu tư khi tỷ suất lợi nhuận/chi trả cổ tức của công ty chưa cao...
2. Vay vốn Ngân hàng	<ul style="list-style-type: none"> - Độ tin cậy cao: Ngân hàng cùng tham gia và thẩm định phương án kinh doanh cùng Doanh nghiệp thông qua việc cung cấp các dịch vụ tài chính an toàn, bảo mật - Khả năng vay lớn: có khả năng đáp ứng nhu cầu vay vốn lớn, ổn định hơn so với nhiều nguồn vốn vay khác, - Sử dụng vốn: theo tiến độ và nhu cầu vốn của khách hàng. - Lãi suất vay: Cạnh tranh so với các kênh huy động vốn khác từ các tổ chức phi tài chính, nguồn vay cá nhân khác... 	<ul style="list-style-type: none"> - Rủi ro tài chính: Tỷ lệ nợ vay cao có thể ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của Doanh nghiệp trong trường hợp thị trường có biến động (lãi suất vay điều chỉnh, công nợ chậm thanh toán...), Nguồn thu từ Dự án đầu tư không về theo đúng kế hoạch - Hiện tại Công ty chưa đáp ứng điều kiện vay vốn Dự án tại Ngân hàng; Vốn đối ứng chưa đáp ứng đủ so với nhu cầu vốn cho phát triển dự án trong giai đoạn tới.

<p>3. Phát hành trái phiếu Doanh nghiệp</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Điều kiện linh hoạt: Thiết kế điều kiện phù hợp với nhu cầu như: kỳ hạn thanh toán, phương thức trả lãi, Quyền chuyển đổi trái phiếu... - Nguồn vốn: kênh huy động vốn thay thế trong trường hợp nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng hạn chế 	<ul style="list-style-type: none"> - Lãi suất vay: có thể cao hơn vay Ngân hàng do phát sinh thêm các khoản chi phí tư vấn, bảo lãnh... - Sử dụng nguồn vốn: Không linh hoạt như vốn vay Ngân hàng
<p>4. Tài trợ từ các quỹ đầu tư Đầu tư</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tăng trưởng nhanh chóng: Quỹ đầu tư thường đầu tư vào các công ty có tiềm năng tăng trưởng cao. - Kết nối và hỗ trợ: Ngoài vốn, các quỹ này thường cung cấp tư vấn chiến lược và mạng lưới quan hệ. - Lãi suất: tốt hơn so với các nguồn vốn huy động khác - Công ty sẽ tận dụng nguồn vốn này với tỷ lệ phù hợp khi triển khai dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền kiểm soát: Nhà đầu tư thường đòi hỏi quyền sở hữu và ra quyết định trong doanh nghiệp. - Điều kiện áp dụng: cần có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng (<i>chưa đáp ứng điều kiện mục 2 – Vay vốn Ngân hàng</i>)
<p>5. Huy động vốn từ các đối tác thương mại, hợp tác đầu tư</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp cận cộng đồng rộng lớn: Huy động vốn từ cộng đồng giúp doanh nghiệp kết nối với nhiều người ủng hộ và khách hàng tiềm năng. - Kiểm tra thị trường: Là cách tốt để kiểm tra sự quan tâm của thị trường đối với sản phẩm hoặc dịch vụ mới. 	<ul style="list-style-type: none"> - Thời điểm có thể huy động vốn từ các đối tác thương mại sau khi Công ty có sản phẩm phù hợp theo yêu cầu của đối tác (<i>sau khi điều chỉnh quy hoạch và thay đổi tổng mức đầu tư</i>)
<p>6. Sử dụng lợi nhuận giữ lại</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Không có nghĩa vụ trả nợ hay chia sẻ quyền kiểm soát: Doanh nghiệp có thể tự do sử dụng lợi nhuận mà không có nghĩa vụ đối với bên ngoài. - Không tốn chi phí: Không phải trả lãi hoặc cổ tức cho nguồn vốn này. 	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty hiện đang có lỗ lũy kế (~46,5 tỷ đồng- theo BCTC HN năm 2025), cần thời gian để tích lũy lợi nhuận đủ lớn để đầu tư.

SÔNG M
 ERC
 110052
 NỘI

7. Huy động từ các nguồn vốn vay khác (cá nhân, người thân...)	- Điều kiện vay linh hoạt và ít phức tạp hơn so với các kênh huy động khác.	- Số vốn huy động được thường không lớn, thời gian vay ngắn... Không phù hợp với các kế hoạch đầu tư trung, dài hạn.
--	---	--

3. Đánh giá phân tích so sánh:

Hiện tại có nhiều đối tác Ngân hàng, Các Quỹ đầu tư, đối tác... đã và đang quan tâm đến việc hợp tác, tài trợ, phát hành bảo lãnh tín dụng... để triển khai Dự án ICD Mỹ Đình tại Hoài Đức và tài trợ các mảng hoạt động kinh doanh khác của Công ty. Các thủ tục pháp lý của Dự án hiện đang tiếp tục hoàn thiện nên công ty chưa đáp ứng và sử dụng được các kênh huy động vốn từ Ngân hàng, phát hành trái phiếu, Quỹ đầu tư...

4. Lựa chọn phương án:

Trên cơ sở, đánh giá ưu điểm, nhược điểm của các phương án huy động vốn. Để đảm bảo Dự án sớm hoàn thiện các thủ tục Pháp lý, đáp ứng điều kiện huy động vốn triển khai Dự án, cân đối nguồn vốn kinh doanh hiện tại và phục vụ kế hoạch thay đổi Quy hoạch, điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án. **Công ty đề xuất thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ**, các kênh huy động vốn khác sẽ có cơ sở và tiếp tục triển khai thuận lợi hơn sau khi hoàn thành việc tăng vốn điều lệ.

D. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

1. Cơ sở đề xuất phương án tăng vốn điều lệ

- Khi xây dựng Phương án Cổ phần hóa, Công ty đã có kế hoạch tăng vốn điều lệ vào năm 2017 và đã được ĐHĐCĐ lần thứ nhất thông qua tuy nhiên tới nay vẫn chưa thực hiện được.
- Các cơ sở phân tích hoàn cảnh, điều kiện hiện tại của Công ty trong giai đoạn hiện nay, so sánh, đánh giá các Phương án huy động vốn ở trên.

2. Kế hoạch tăng vốn điều lệ

2.1 Mức tăng vốn điều lệ

- Vốn điều lệ tại thời điểm hiện tại: **360.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng);
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm: **440.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi tỷ đồng); Trong đó:
 - + Tăng vốn cho Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1,12. Tức là tăng từ 360 tỷ lên 763,20 tỷ.
 - + Tăng vốn cho theo chương trình ESOP: 36,80 tỷ. Tức là tăng từ 763,20 tỷ lên 800 tỷ.
- Vốn điều lệ dự kiến thay đổi sau khi hoàn tất việc tăng vốn điều lệ: **800.000.000.000 VND** (Bằng chữ: Tám trăm tỷ đồng).

2.2 Phương án tăng vốn điều lệ Công ty từ 360 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng:

2.2.1 Tăng vốn điều lệ, từ 360 tỷ lên 763,20 tỷ: Tăng cho cổ đông hiện hữu

Tên cổ phần phát hành	Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư thương mại và dịch vụ Quốc tế.
-----------------------	---

Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần
Số lượng dự kiến phát hành	40.320.000 cổ phần (Bốn mươi triệu, Ba trăm hai mươi nghìn cổ phần)
Tổng giá trị cổ phần phát hành theo mệnh giá	403.200.000.000 đồng (Bốn trăm linh ba tỷ, hai trăm triệu đồng chẵn)
Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu	Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu: 1,00:1,12 (Mỗi cổ đông sở hữu 1 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ được mua 1,12 cổ phần phát hành thêm). Để tránh phát sinh cổ phần lẻ và để đảm bảo không vượt quá số lượng cổ phần phát hành, số lượng cổ phần phát hành thêm mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
Giá cổ phần phát hành	Giá phát hành: ủy quyền cho HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.
Thời gian dự kiến phát hành	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định thời điểm phát hành phù hợp, đảm bảo Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật chứng khoán và pháp luật có liên quan tại thời điểm phát hành
Phương án xử lý cổ phần do cổ đông hiện hữu từ chối mua	Số lượng cổ phần phát hành mà cổ đông không mua hoặc không mua hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xử lý cổ phần này nhằm đảm bảo đợt phát hành tăng vốn thành công, đem lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và những nhà đầu tư mua số lượng cổ phần nói trên không được hưởng những điều khoản, điều kiện ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu.
Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua	Được phép
Hạn chế chuyển nhượng	Không hạn chế

2.2.2 Tăng vốn điều lệ: từ 763,20 tỷ lên 800 tỷ:

Phát hành cổ phiếu theo chương trình ESOP:

- Số lượng phát hành: 3.680.000 cổ phần (Ba triệu, sáu trăm tám mươi nghìn cổ phần)
- Tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá: 36.800.000.000 đồng (Ba mươi sáu tỷ, Tám trăm triệu đồng)
- Vốn điều lệ sau phát hành dự kiến: 800.000.000.000 đồng (Tám trăm tỷ đồng)
- Giá dự kiến phát hành: 12.500 đồng/cổ phần (Mười hai nghìn, năm trăm đồng trên một cổ phần).

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định đối tượng được tham gia chương trình, xử lý các vấn đề liên quan đến ESOP và điều chỉnh những thay đổi của Chương trình (nếu có) cho phù hợp với quy định của pháp luật báo cáo các cổ đông tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

2.3 Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành:

Việc phát hành thêm cổ phiếu có thể sẽ gây ra rủi ro pha loãng cổ phiếu của Công ty, bao gồm: (i) rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu sau khi chào bán (EPS), (ii) rủi ro pha loãng giá trị sổ sách và (iii) rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

(i) Rủi ro pha loãng EPS:

Sau khi chào bán ra công chúng, chỉ số Thu nhập trên một cổ phiếu (EPS) sẽ thay đổi do tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tăng thêm so với trước khi chào bán ra công chúng.

Công thức tính EPS:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

(ii) Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu:

Do hiện tượng pha loãng cổ phần, giá cổ phiếu có thể thay đổi theo công thức sau:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành (tại cùng thời điểm)}}$$

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu của Công ty tính theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2025 là: 8.749 đồng/cổ phiếu.

Tại thời điểm kết thúc thành công phát hành cổ phiếu, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu sẽ giảm và ngược lại.

3. Phương án sử dụng vốn điều lệ tăng thêm:

3.1 Nguồn vốn tăng thêm từ đợt phát hành:

				ĐVT: Tr. đồng
STT	Đối tượng phát hành	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến	Tổng số tiền thu được dự kiến (*)
1	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	40 320 000	10.00	403 200
2	Chào bán theo chương trình ESOP	3 680 000	12.50	46 000
	Tổng	44 000 000		449 200

Nguồn vốn tăng thêm từ phát hành cổ phiếu dự kiến là: 449,20 tỷ đồng.

3.2 Phương án sử dụng vốn tăng thêm dự kiến:

Tổng số vốn thu được từ đợt chào bán dự kiến được sử dụng để phục vụ hoạt động SXKD và đầu tư dự án, cụ thể như sau:

STT	Nội Dung	Số Tiền
I	Đầu tư Tài chính	44 160
	Góp vốn đầu tư vào ILST	10 000
	Góp vốn vào Doanh nghiệp Công ty cổ phần Cảng cạn ALS, Dự án ICD & Logistics Văn Lâm, Hưng Yên	10 000
	Góp vốn ALS	22 200
	Góp vốn vào Cty Khang Việt Hà	1 960
II	Đầu tư Dự án, XDCB	422 500
	Cải tạo sửa chữa kho Tại MĐ- Sơn đồng	3 000
	Đầu tư mua sắm 2026-2027	5 500
	Chi phí xây dựng ICD Mỹ đình tại Hoài Đức- HN 2026-2027	364 000
	Vốn KD TM Khác	50 000
	Tổng nhu cầu vốn cho đầu tư mở rộng SXKD	466 660

* Ghi chú: Số tiền thu được do phát hành tăng vốn Điều lệ chưa đủ cho Nhu cầu đầu tư mở rộng hoạt động SXKD, Công ty sẽ cân đối huy động từ các nguồn khác đảm bảo hiệu quả kinh tế cao nhất trong những năm tới.

Trong trường hợp Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký hoặc thời gian chào bán kéo dài hơn dự kiến, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến để thực hiện các dự án, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động thực hiện các giải pháp:

- i) Xem xét gia hạn thời gian chào bán hoặc
- ii) Sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn khác để thực hiện đầu tư.

4. Đánh giá hiệu quả

4.1 Hiệu quả xã hội:

- + Việc sớm đưa Dự án Cảng ICD Mỹ Đình tại Đức thượng sẽ góp phần giảm ùn tắc, giảm tải lưu lượng xe có tải trọng lớn chuyên chở hàng hóa ra vào khu vực trung tâm thành phố, tạo điều kiện thuận lợi cho xe vận tải ra vào làm thủ tục thông quan.
- + Mục tiêu phát triển Cảng cạn ICD Mỹ Đình - là cảng quốc tế tiêu chuẩn, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quy hoạch phát triển hệ thống Cảng cạn Việt Nam, định hướng đến năm 2030.
- + Mở rộng qui mô, tăng công suất khai thác, tạo thêm công ăn việc làm cho người lao động.

4.2 Hiệu quả kinh tế:

Sau khi tăng Vốn điều lệ:

- + Chi phí tài chính cho hoạt động kinh doanh giảm => hiệu quả kinh doanh tăng; đảm bảo một phần vốn cho đầu tư dự án
- + Khi hoàn thành dự án ICD Mỹ Đình tại Hoài Đức: Doanh thu Dịch vụ Logistics tại ICD tăng nên hiệu quả kinh tế tăng bền vững

Số liệu KQKD dự kiến như sau:



						ĐVT: Tr.Đ
STT	Chỉ Tiêu	KH 2026	KH 2027	KH 2028	KH 2029	KH 2030
1	Tổng Giá trị TS cuối kỳ	746 272	914 573	1 104 933	1 450 135	1 642 052
2	Vốn Điều lệ	800 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000	1 200 000
3	Tổng Doanh thu	431 072	599 373	789 733	1 134 935	1 326 852
4	Tổng chi phí	405 677	562 861	729 524	1 052 045	1 224 432
5	Lợi Nhuận trước thuế	25 395	36 512	60 209	82 890	102 420
6	Lợi Nhuận sau thuế	25 395	33 777	48 167	66 312	81 936

5. Trách nhiệm của Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các sửa đổi, bổ sung của HĐQT (nếu có) liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung Phương án tăng vốn điều lệ và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và phù hợp nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước; tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện theo đúng Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn trong các vấn đề sau:

- Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ; quyết định Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn đảm bảo hiệu quả và phù hợp với thực tế kinh doanh của Công ty;
- Quyết định việc xử lý, hoặc phân phối số cổ phiếu chưa bán hết của đợt chào bán, xác định tiêu chí, danh sách các nhà đầu tư để phân phối số cổ phiếu chưa bán hết và thực hiện việc xử lý, phân phối cổ phiếu chưa bán hết theo quy định của pháp luật;
- Hoàn chỉnh các nội dung khác liên quan đến Phương án tăng vốn điều lệ và Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước;
- Tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý sửa đổi, bổ sung Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ mới tăng thêm từ đợt chào bán và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện việc phát hành, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu của Công ty hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ

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

Số: 05/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc thông qua thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại
và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;

Căn cứ Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 và Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/4/2026 của Hội đồng quản trị,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI THAY ĐỔI NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH

1. Căn cứ pháp lý:

Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg ngày 29/9/2025 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam (thay thế hệ thống ngành kinh tế trước đây) đã thay đổi mã ngành và tên gọi của nhiều ngành nghề. Một số ngành, nghề đã đăng ký của Công ty cần được cập nhật, điều chỉnh theo hệ thống ngành kinh tế mới tại Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg. Cụ thể:

- Ngành "Công thông tin" mã 6312 (cũ) nay đổi thành "Hoạt động công tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác" mã 6390;
- Ngành " Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất" mã 6820 (cũ) nay đổi thành "Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng" mã 6829;
- Ngành "Sản xuất linh kiện điện tử" mã 2610 (cũ) nay đổi thành "Sản xuất linh kiện điện tử khác" mã 2619;
- Ngành "Khai thác lâm sản khác trừ gỗ" mã 0231 (cũ) nay đổi thành "Khai thác, thu nhặt lâm sản trừ gỗ" mã 0230...

2. Yêu cầu thực tiễn kinh doanh:

Trên cơ sở chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2031, đặc biệt sau khi Nhà nước hoàn thành thoái vốn (20/3/2026) mở ra không gian phát triển mới, Công ty cần bổ sung



một số ngành, nghề kinh doanh phù hợp với nhu cầu thực tế và tiềm năng phát triển của thị trường.

II. NỘI DUNG THAY ĐỔI

Nội dung đề xuất thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: (i) điều chỉnh mã ngành theo Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam ban hành theo Quyết định số 36/2025/QĐ-TTg; (ii) bổ sung một số ngành, nghề kinh doanh mới phù hợp với chiến lược phát triển giai đoạn 2026-2031.

Chi tiết danh mục các ngành nghề kinh doanh đề xuất thay đổi, bổ sung (bao gồm: tên ngành nghề, mã ngành) được thể hiện đầy đủ tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.

III. ĐỀ XUẤT

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông:

1. Thông qua việc thay đổi ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo nội dung tại Phụ lục đính kèm Tờ trình này;
 2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện toàn bộ các thủ tục đăng ký thay đổi ngành, nghề kinh doanh với Sở Tài chính thành phố Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật, bao gồm cả việc điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tương ứng.
- Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.



Phùng Tiên Toàn



PHỤ LỤC - CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG NGÀNH, NGHỀ KINH DOANH

(Kèm theo Tờ trình số: 05/TTr-HĐQT ngày 15 tháng 5 năm 2026

của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế)

I. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH THAY ĐỔI

1. Rút bỏ ngành nghề:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
1	Công thông tin (trừ hoạt động báo chí)	6312	
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820	
	Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản (không bao gồm hoạt động đấu giá)		
	(doanh nghiệp chỉ hoạt động theo chứng chỉ đấu giá của người đại diện theo pháp luật)		
3	Sản xuất linh kiện điện tử	2610	
4	Khai thác lâm sản khác trừ gỗ	0231	
5	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511	
	(không bao gồm hoạt động đấu giá)		
6	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513	
	(không bao gồm hoạt động đấu giá)		
7	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đấu giá)	4530	
8	Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4512	
9	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520	
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.	4669	
	Chi tiết: Bán buôn phân bón; bán buôn hoá chất khác (trừ hoá chất Nhà nước cấm).		
11	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không bao gồm kim loại quý, đá quý)	4663	
12	Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ	4631	
13	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661	
14	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	4662	

2. Bổ sung ngành nghề:

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
1	Hoạt động công tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác	6390	
2	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6829	
3	Sản xuất linh kiện điện tử khác	2619	
4	Khai thác, thu nhập lâm sản trừ gỗ	0230	
5	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đấu giá)	4661	

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
6	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ (không bao gồm hoạt động đấu giá)	4790	
7	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662	
8	Bán lẻ ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: 47811 - Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4781	
9	Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe có động cơ khác	9531	
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: 46791 - Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp; 46792 - Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp)	4679	
11	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673	
12	Bán buôn gạo, lúa mỳ, sản phẩm từ ngũ cốc khác, bột mỳ	4631	
13	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671	
14	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	4672	
15	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo	3512	
16	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải và điều độ điện Hệ thống điện Quốc gia)	3513	
17	Sản xuất hóa chất cơ bản	2011	
18	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống	3520	
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
20	Lắp đặt hệ thống điện	4321	
21	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322	
22	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110	
23	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020	
24	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên	7211	

II. NGÀNH NGHỀ KINH DOANH SAU KHI THAY ĐỔI

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ý kiến rà soát
I	Rà soát ngành, nghề đã đăng ký		
1	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: 52291 - Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển; 52292 - Logistics; 52299 - Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu.	5229 (Chính)	
	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận tải đa phương thức		4932
3	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933	
4	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022	
5	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210	
6	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221	
7	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222	
8	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không	5223	

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
9	Bốc xếp hàng hóa	5224	
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225	
11	Bưu chính	5310	
12	Chuyển phát	5320	
13	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299	
	Chi tiết:		
	- Dịch vụ hàng tạm nhập tái xuất và quá cảnh;		
	- Kinh doanh bán hàng miễn thuế;		
	- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh; (LOẠI NHÀ NƯỚC CHO PHÉP)		
14	Dịch vụ ăn uống khác (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	5629	
15	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)	5630	
16	Hoạt động công tìm kiếm web và các dịch vụ thông tin khác	6390	
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	
18	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng	6829	
19	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110	
20	Quảng cáo (loại nhà nước cho phép)	7310	
21	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230	
22	Cho thuê xe có động cơ	7710	
23	Dịch vụ đóng gói	8292	
24	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622	
25	Cửa, xẻ, bảo gỗ và bảo quản gỗ	1610	
26	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện	1629	
27	Sản xuất linh kiện điện tử khác	2619	
28	Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng	2640	
29	Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì từ giấy và bìa	1702	
30	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác	1621	
31	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu	0899	
	Chi tiết: Kinh doanh, chế biến khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm)		
32	Khai thác gỗ	0220	
33	Khai thác, thu nhặt lâm sản trừ gỗ	0230	
34	Khai thác và thu gom than cứng	0510	
35	Khai thác và thu gom than non	0520	
36	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810	
37	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt	1010	
38	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản	1020	
39	Chế biến và bảo quản rau quả	1030	
40	Xay sát và sản xuất bột thô	1061	
41	Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột	1062	
42	Sản xuất bao bì bằng gỗ	1623	
43	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395	
44	Trồng cây ăn quả	0121	

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
45	Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm	0128	
46	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161	
47	Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch	0163	
48	Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp	0210	
49	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
50	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293	
51	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
52	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đầu giá)	4661	
53	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ (không bao gồm hoạt động đầu giá)	4790	
54	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662	
55	Bán buôn tổng hợp (loại nhà nước cho phép)	4690	
56	Bán lẻ ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: 47811 - Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống)	4781	
57	Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe có động cơ khác	9531	
58	Đại lý, môi giới, đầu giá hàng hoá	4610	
	Chi tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới bảo hiểm, chứng khoán, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài; không bao gồm đại lý, môi giới hàng hóa là lúa gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá và xì gà, dầu thô, dầu đã qua chế biến, kim loại quý và đá quý, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm, thuốc nổ)		
59	Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép	4641	
60	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649	
61	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653	
62	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác.	4659	
	Chi tiết:		
	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng;		
	Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;		
	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;		
	Bán buôn bàn, ghế, tủ văn phòng;		
Bán buôn máy móc, thiết bị y tế.			
63	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: 46791 - Bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp; 46792 - Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp)	4679	
64	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673	
65	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống	4620	
66	Bán buôn gạo, lúa mì, sản phẩm từ ngũ cốc khác, bột mì	4631	
67	Bán buôn thực phẩm	4632	
68	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào	4634	
69	Bán buôn đồ uống	4633	

STT	Tên ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Ghi chú
70	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671	
71	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	4672	
72	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo	3512	
73	Truyền tải và phân phối điện (trừ truyền tải và điều độ điện Hệ thống điện Quốc gia)	3513	
74	Sản xuất hóa chất cơ bản	2011	
75	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống	3520	
76	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
77	Lắp đặt hệ thống điện	4321	
78	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí	4322	
79	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110	
80	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác	7020	
81	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên	7211	
82	(Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)		Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

DỊCH VỤ QUỐC TẾ

Số: 06/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (lần thứ 05)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại
và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025, có hiệu lực từ ngày 01/7/2025;

Căn cứ Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp (thay thế Nghị định số 01/2021/NĐ-CP) và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ (sửa đổi lần 04) của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 20/01/2026 và Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 10/4/2026 của Hội đồng quản trị,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (lần thứ 05) với các lý do và nội dung cơ bản như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

1. Cập nhật theo quy định pháp luật mới:

Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp có hiệu lực từ ngày 01/7/2025 đã bổ sung nhiều quy định mới quan trọng, bao gồm: (i) quy định về chủ sở hữu hưởng lợi và nghĩa vụ công khai; Nghị định số 168/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 thay thế Nghị định số 01/2021/NĐ-CP là văn bản hướng dẫn chính về đăng ký doanh nghiệp. Điều lệ Công ty cần được cập nhật để phản ánh đầy đủ các quy định mới này.

2. Cập nhật cơ cấu tổ chức quản trị:

Điều lệ cần được cập nhật để phản ánh cơ cấu HĐQT mới của nhiệm kỳ 2026-2031, bao gồm chức danh Phó Chủ tịch HĐQT. Đồng thời, cần bổ sung các quy định về thẩm quyền, quyền hạn và trách nhiệm của Phó Chủ tịch HĐQT cho phù hợp với quy định của pháp luật và thông lệ quản trị công ty tốt.



3. Cập nhật vốn điều lệ:

Trong trường hợp ĐHCĐ thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 360 tỷ lên 800 tỷ đồng (theo Tờ trình số 04/TTr-HĐQT), Điều lệ cần được điều chỉnh tương ứng để phản ánh vốn điều lệ mới và cơ cấu cổ phần.

4. Cập nhật ngành, nghề kinh doanh:

Điều lệ cần được cập nhật danh mục ngành, nghề kinh doanh đồng bộ với thay đổi tại Tờ trình số 05/TTr-HĐQT về thay đổi ngành, nghề kinh doanh.

II. NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ


Chi tiết các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (dạng bảng so sánh: Điều lệ hiện hành – Điều lệ đề xuất sửa đổi – Căn cứ/Lý do thay đổi) được thể hiện đầy đủ tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này.

III. ĐỀ XUẤT

Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông: Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty (lần thứ 05) theo nội dung tại Phụ lục kèm theo Tờ trình này; Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH 



Phùng Tiến Toàn





PHỤ LỤC

**Các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế
(Kèm theo Tờ trình số 06/TT-HDQT ngày 15/5/2026 của Hội đồng quản trị)**

STT	Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi/bổ sung	Lý do sửa đổi/bổ sung
1	Phần Căn cứ pháp lý (Trang đầu Điều lệ)	Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 (Chưa dẫn chiếu Luật sửa đổi 2025 và Nghị định thay thế ND 01/2021)	Bổ sung hai căn cứ mới sau căn cứ hiện hành: "Căn cứ Luật số 76/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2025;" "Căn cứ Nghị định số 168/2025/ND-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định về đăng ký doanh nghiệp (thay thế Nghị định số 01/2021/ND-CP) và các văn bản hướng dẫn thi hành;"	Luật 76/2025/QH15 hiệu lực 01/7/2025 bổ sung nhiều quy định mới cần phản ánh trong Điều lệ. Nghị định 168/2025/ND-CP thay thế ND 01/2021, cần dẫn chiếu đúng văn bản hiện hành.
2	Điều 1. Giải thích từ ngữ	Điều 1 định nghĩa các thuật ngữ: Công ty, Vốn điều lệ, Luật Doanh nghiệp, Người điều hành Công ty, Người có liên quan, v.v. Chưa có định nghĩa về "Chủ sở hữu hưởng lợi" và "Phó Chủ tịch HDQT".	Bổ sung hai khoản mới vào Điều 1: "[k] 'Chủ sở hữu hưởng lợi' là cá nhân đáp ứng một trong các tiêu chí quy định tại Khoản 35 Điều 4 Luật Doanh nghiệp sửa đổi 2025: (i) sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp từ 25% vốn điều lệ hoặc cổ phần có quyền biểu quyết trở lên; hoặc (ii) có quyền chi phối các quyết định quản trị trọng yếu của Công ty theo quy định tại Điều 17 Nghị định 168/2025/ND-CP." "[l] 'Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị' là thành viên Hội đồng quản trị được Hội đồng quản trị bầu theo quy định tại Mục B, Điều 30 Điều lệ này."	Cung cấp cơ sở định nghĩa thống nhất cho hai chức danh/khái niệm mới được quy định chi tiết tại Điều 6 (khoản 8 sửa đổi) và Điều 30 (Mục B mới).
3	Tiêu đề Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, quản lý vốn nhà nước tại Công ty	"Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, quản lý vốn nhà nước tại Công ty"	Sửa đổi tiêu đề Điều 6 thành: "Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, chủ sở hữu hưởng lợi của Công ty" Sửa đổi khoản 1 thành: "Vốn điều lệ của Công ty là 800.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám trăm tỷ đồng), được chia thành	Nhà nước đã hoàn tất thoái 100% vốn tại Công ty; cụm từ "quản lý vốn nhà nước" không còn phù hợp. Tên mới phản ánh đúng nội dung thực tế của Điều 6 sau khi Khoản 8 được



STT	Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi/bổ sung	Lý do sửa đổi/bổ sung
4	<p>Khoản 8, Điều 6. Quản lý vốn nhà Công ty</p>	<p>Khoản 8 quy định về cơ chế quản lý, giám sát phần vốn nhà nước tại Công ty, bao gồm quyền hạn của UBND TP Hà Nội và đại diện chủ sở hữu nhà nước đối với cổ phần vốn nhà nước.</p> <p>(Toàn bộ khoản 8 căn cứ vào việc Nhà nước là cổ đông)</p>	<p>80.000.000 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phần.”</p> <p>Thay thế toàn bộ Khoản 8 bằng quy định về Chủ sở hữu hưởng lợi:</p> <p>"Khoản 8. Chủ sở hữu hưởng lợi</p> <p>8.1. Khai niệm "chủ sở hữu hưởng lợi" được hiểu theo định nghĩa tại Điều 1 Điều lệ này.</p> <p>8.2. Nghĩa vụ xác định và kê khai (theo Điều 8(5a) Luật DN sửa đổi 2025; Điều 18 NĐ 168/2025):</p> <p>a) Cổ đông là cá nhân sở hữu từ 25% cổ phần biểu quyết trở lên có nghĩa vụ bắt buộc kê khai thông tin chủ sở hữu hưởng lợi cho Công ty;</p> <p>b) Cổ đông là tổ chức sở hữu từ 25% cổ phần biểu quyết trở lên có nghĩa vụ cung cấp thông tin cơ cấu sở hữu để Công ty xác định chủ sở hữu hưởng lợi;</p> <p>c) Cá nhân có quyền chi phối theo tiêu chí (ii) Điều 1 có nghĩa vụ tự xác định và kê khai nếu chưa được xác định theo tiêu chí (i).</p> <p>8.3. Danh sách chủ sở hữu hưởng lợi (Điều 25(5) Luật DN sửa đổi; Điều 19 NĐ 168/2025):</p> <p>Công ty lập, duy trì và cập nhật danh sách chủ sở hữu hưởng lợi gồm: họ tên đầy đủ, ngày sinh, quốc tịch, dân tộc, giới tính, địa chỉ liên lạc, tỷ lệ sở hữu hoặc quyền chi phối, số giấy tờ pháp lý. Danh sách được lưu tại trụ sở chính dưới hình thức giấy hoặc điện tử.</p> <p>8.4. Thông báo thay đổi (Điều 31(1) Luật DN sửa đổi; Điều 52 NĐ 168/2025):</p> <p>Khi có thay đổi thông tin, Công ty thông báo với Cơ quan đăng ký kinh doanh cấp tỉnh theo thời hạn và thủ tục pháp luật quy định.</p> <p>8.5. Cung cấp thông tin và bảo mật:</p>	<p>thay thế bằng quy định về chủ sở hữu hưởng lợi (xem STT 4).</p> <p>Cập nhật lại vốn Điều lệ sau tăng vốn</p> <p>Nhà nước đã hoàn tất thoả 100% vốn tại Công ty; quy định về quản lý vốn nhà nước tại Khoản 8 không còn phù hợp với thực tế.</p> <p>Thay thế bằng quy định về Chủ sở hữu hưởng lợi để: (i) thực hiện Luật 76/2025/QH15 và NĐ 168/2025/NĐ-CP; (ii) tận dụng vị trí sẵn có tại Khoản 8, không làm thay đổi cấu trúc Điều lệ.</p> <p>Định nghĩa đã được bổ sung tại Điều 1 nên Khoản 8 chỉ cần dẫn chiếu và quy định thủ tục.</p>

STT	Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi/bổ sung	Lý do sửa đổi/bổ sung
5	<p>Bổ sung Khoản 8, Khoản 9, Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông</p>	<p>Điều 13 liệt kê 07 khoản về nghĩa vụ của cổ đông, trong đó: Khoản 4: "Cung cấp thông tin chính xác về tên, địa chỉ liên lạc, số giấy tờ pháp lý... khi đăng ký mua cổ phần." (Chưa có nghĩa vụ kê khai chủ sở hữu hưởng lợi)</p>	<p>Bổ sung Khoản 8 mới sau Khoản 7 hiện hành: "8. Cổ đông là cá nhân sở hữu từ 25% (hai mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên có nghĩa vụ: (i) tự xác định tư cách chủ sở hữu hưởng lợi theo định nghĩa tại Điều 1 Điều lệ; (ii) kê khai đầy đủ, trung thực thông tin cho Công ty theo Khoản 8.2 Điều 6 Điều lệ; (iii) thông báo cho Công ty trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ khi có bất kỳ thay đổi nào về thông tin đã kê khai." Bổ sung Khoản 9 mới: "9. Cổ đông là tổ chức sở hữu từ 25% (hai mươi lăm phần trăm) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên có nghĩa vụ cung cấp cho Công ty thông tin đầy đủ về cơ cấu sở hữu nội bộ của tổ chức đó để Công ty xác định chủ sở hữu hưởng lợi theo quy định tại Khoản 8.2 Điều 6 Điều lệ và pháp luật liên quan."</p>	<p>Thực hiện Khoản 35 Điều 4 và Điều 8(5a) Luật DN sửa đổi 2025 (Luật 76/2025/QH15). Thực hiện Điều 18 Nghị định 168/2025/NĐ-CP về nghĩa vụ kê khai. Bổ sung vào cuối Điều 13 (khoản 8, 9) giữ nguyên cấu trúc, không làm xáo trộn thứ tự các khoản hiện hành.</p>
6	<p>Diểm n, Khoản 1, Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của ĐHĐCP</p>	<p>"n. Chấp thuận hợp đồng, giao dịch quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp; điểm a Khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020..."</p>	<p>Sửa đổi điểm n thành: "n. Chấp thuận hợp đồng, giao dịch quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành hiện hành."</p>	<p>Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã hết hiệu lực, được thay thế bởi Nghị định 168/2025/NĐ-CP. Dẫn chiếu mở "văn bản hướng dẫn thi hành hiện hành" giúp Điều lệ không bị lỗi thời khi có Nghị định mới.</p>
7	<p>Khoản 1(a), Điều 26.</p>	<p>"Số lượng thành viên Hội đồng quản trị tối thiểu là 05</p>	<p>Sửa đổi Khoản 1(a) thành: "Số lượng thành viên Hội đồng quản trị tối thiểu là 05 (năm) người, trong đó có 01 (một) Chủ tịch Hội đồng</p>	<p>Phù hợp Khoản 1 Điều 156 Luật DN 2020 cho phép HĐQT bầu Phó Chủ tịch.</p>



STT	Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi/bổ sung	Lý do sửa đổi/bổ sung
8	Điểm h, Khoản 2, Điều 28. Quyền hạn của HDQT	"h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm... Tổng giám đốc..."	Sửa đổi điểm h: "h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm... Tổng giám đốc..." (phần còn lại giữ nguyên).	Xác lập rõ thẩm quyền của HDQT trong việc bầu/miễn nhiệm Phó Chủ tịch, nhất quán với Mục B Điều 30.
9	Điều 30. Chủ tịch HDQT → Sửa tên và bổ sung Mục B	Điều 30 hiện hành mang tiêu đề "Chủ tịch Hội đồng quản trị", gồm 06 khoản quy định về quyền, nhiệm vụ, bầu, miễn nhiệm Chủ tịch HDQT. Khoản 3: Khi Chủ tịch vắng mặt thì "ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên khác". Chưa có quy định về Phó Chủ tịch. Không có quy định nào về Phó Chủ tịch HDQT.	1. Đổi tiêu đề Điều 30 thành: "Điều 30. Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị" 2. Các khoản hiện hành của Điều 30 được tổ chức lại thành Mục A: "A. CHỮ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ" (giữ nguyên toàn bộ nội dung các khoản hiện hành 1-6), riêng Khoản 3 Mục A sửa đổi như sau: "3. Trường hợp Chủ tịch HDQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện nhiệm vụ: (i) Phó Chủ tịch HDQT đương nhiệm thực hiện thay quyền và nhiệm vụ của Chủ tịch; (ii) Nếu không có Phó Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch không thể thực hiện nhiệm vụ thay thế, Chủ tịch ủy quyền bằng văn bản cho một thành viên HDQT khác; (iii) Nếu không có người được ủy quyền, các thành viên còn lại bầu người tạm giữ chức Chủ tịch theo nguyên tắc đa số." 3. Bổ sung Mục B sau toàn bộ Mục A: "B. PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 7. Bầu và số lượng: Hội đồng quản trị bầu 01 (một) thành viên làm Phó Chủ tịch HDQT. Phó Chủ tịch được bầu bằng đa số phiếu tán thành của thành viên HDQT có quyền biểu quyết. Nhiệm	Gộp quy định về Phó Chủ tịch vào Điều 30 (đổi tên + thêm Mục B) thay vì tạo điều mới, giữ nguyên số điều và cấu trúc Điều lệ. Phù hợp Khoản 1 Điều 156 Luật DN 2020 cho phép HDQT bầu Phó Chủ tịch. Xác lập thứ tự ưu tiên thay thế Chủ tịch: Phó Chủ tịch → ủy quyền → bầu tạm thời; tránh khoảng trống quyền lực.



STT	Điều khoản	Nội dung Điều lệ hiện hành	Nội dung sửa đổi/bổ sung	Lý do sửa đổi/bổ sung
			<p>kỳ Phó Chủ tịch không vượt quá nhiệm kỳ thành viên HĐQT và có thể được bầu lại.</p> <p>8. Quyền và nhiệm vụ của Phó Chủ tịch:</p> <p>a) Hỗ trợ Chủ tịch trong tổ chức và điều hành HĐQT;</p> <p>b) Thực hiện nhiệm vụ do Chủ tịch phân công hoặc ủy quyền;</p> <p>c) Thay thế Chủ tịch theo cơ chế tại Khoản 3 Mục A Điều này;</p> <p>d) Tham gia các tiêu ban HĐQT theo phân công;</p> <p>e) Các quyền và nghĩa vụ khác theo pháp luật và Điều lệ.</p> <p>9. Miễn nhiệm, bãi nhiệm:</p> <p>HĐQT miễn nhiệm khi Phó Chủ tịch có đơn từ chức được chấp thuận hoặc không còn là thành viên HĐQT. HĐQT bãi nhiệm khi xét thấy cần thiết theo đa số phiếu. Sau bãi miễn, HĐQT bầu Phó Chủ tịch mới trong 20 (hai mươi) ngày nếu cần.</p> <p>10. Quyền lợi:</p> <p>Phó Chủ tịch được hưởng thù lao và quyền lợi theo Điều 29 Điều lệ và quyết định của HĐQT, phân ánh trách nhiệm thực tế của chức danh."</p>	

Lưu ý: Toàn văn Điều lệ sửa đổi, bổ sung năm 2026 được lưu hành kèm theo. Điều lệ có hiệu lực từ ngày DHCĐ thường niên 2026 thông qua.

Số: 07/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 5 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án ĐTXD Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức; nghiên cứu đầu tư các dự án cảng cạn Tân Thanh, cảng cạn Hồng Vân, KCN Hữu Lũng; tiếp tục triển khai dự án tại số 17 đường Phạm Hùng.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 & Luật sửa đổi một số điều của Luật Doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 ngày 11/12/2025 và các Nghị định hướng dẫn, thi hành;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, các Luật sửa đổi liên quan và các Nghị định hướng dẫn, thi hành;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các Nghị định hướng dẫn, thi hành;

Căn cứ Quyết định số 403/QĐ-UBND ngày 16/01/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng cảng nội địa (ICD) Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội; các Quyết định đính chính, điều chỉnh và điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2555/QĐ-UBND ngày 05/6/2015, số 6222/QĐ-UBND ngày 10/11/2016, số 4906/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 và số 5000/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND thành phố Hà Nội;

Căn cứ Quyết định số 3401/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Văn bản số 7443/UBND-KT ngày 27/12/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận cho Công ty TNHH nhà nước MTV Cung ứng và nhân lực quốc tế góp vốn cùng đối tác thành lập doanh nghiệp để thực hiện Dự án Tổ hợp văn phòng, nhà điều hành, trung tâm thương mại dịch vụ, công cộng khách sạn trên khuôn viên 11.959,5 m² tại số 17 Phạm Hùng;

Căn cứ Quyết định số 493/TB-UBND ngày 07/5/2025 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận cho tổ chức kinh doanh bất động sản được thực hiện dự án thí điểm (theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội về việc thí điểm thực hiện nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất);

Căn cứ các Quyết định số 27/QĐ-HĐQT ngày 27/12/2016, số 32/QĐ-HĐQT ngày 10/12/2021, số 13/QĐ-HĐQT ngày 20/10/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh dự án



ĐTXD Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức (nay là xã Hoài Đức), thành phố Hà Nội;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/6/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế năm 2024 thống nhất thông qua việc điều chỉnh dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sửa đổi lần thứ 04) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua các nội dung dưới đây:

1. Thông qua việc điều chỉnh dự án ĐTXD Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, thành phố Hà Nội:

1.1. Mục tiêu điều chỉnh:

Điều chỉnh chức năng của Dự án nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường; bảo đảm phù hợp với Quy hoạch Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các quy định của Luật Đất đai năm 2024 về sử dụng đất đa mục đích; đồng thời phù hợp với định hướng phát triển thương mại điện tử của quốc gia và Thành phố. Bổ sung các chức năng như: logistics dược phẩm và thiết bị y tế; thông quan hàng hóa xuất nhập khẩu, hàng hóa thương mại điện tử; tăng diện tích văn phòng, nhà kho, đặc biệt là kho chuyên dụng, công nghệ cao và dịch vụ truy xuất nguồn gốc hàng hóa. (Báo cáo chi tiết sự cần thiết điều chỉnh dự án đính kèm Tờ trình này).

1.2. Các nội dung điều chỉnh:

Điều chỉnh quy mô công suất: Dự kiến đến năm 2030 năng lực thông qua khoảng 200.000 TEU/năm; đến năm 2050 khoảng 250.000 - 300.000 TEU/năm. Bổ sung chức năng sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của pháp luật, trong đó chú trọng trung tâm thương mại điện tử, trung tâm phân phối, logistics hàng hóa thiết yếu, văn phòng, thương mại cho thuê và các chức năng hỗ trợ logistics khác.

a. Chỉ tiêu điều chỉnh QH 1/500:

Nội dung	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh (dự kiến)
Tổng diện tích đất sử dụng	17,737 ha;	17,737 ha;
Diện tích đất xây dựng	Khoảng 43.077 m ²	Khoảng 66.400 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng	Khoảng 122.247 m ²	Khoảng 232.00-346.000 m ²
Số tầng cao tối đa	09 tầng	30 tầng

b. Dự kiến tổng vốn đầu tư: khoảng 3.500 - 4.000 tỷ đồng;

c. Nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn huy động hợp pháp khác. Trong đó, vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 20% (tương đương 700 - 800 tỷ đồng, bao gồm tăng vốn điều lệ theo lộ trình); vốn vay và các nguồn huy động khác chiếm khoảng 80% (tương đương 2.800 - 3.200 tỷ đồng).

d. Dự kiến tiến độ thực hiện: Từ năm 2026 đến 2030, trong đó:

- Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500: từ tháng 04/2026 đến tháng 12/2026;
- Điều chỉnh chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án: từ tháng 01/2027 đến 07/2027;
- Tổ chức lập, phê duyệt thiết kế, thi công XD: từ tháng 08/2027 đến tháng 12/2030;

- Xem xét việc trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê làm cơ sở nâng cao giá trị tài sản đảm bảo của Công ty nhằm hỗ trợ trong việc khai thác kinh doanh dịch vụ;

- Thống nhất chủ trương đầu thầu mở rộng khoảng 4,0 ha khu vực dịch vụ bãi xe giáp ranh phía Đông Nam dự án Cảng cạn (khu đất thuộc diện tích đã quy hoạch trong cảng ICD Hoài Đức giai đoạn trước năm 2015).

2. Thông qua chủ trương nghiên cứu các dự án cảng cạn Tân Thanh và Hồng Vân, Khu công nghiệp Hữu Lũng (Báo cáo chi tiết về sự cần thiết đầu tư được đính kèm Tờ trình này).

2.1. Cảng cạn Tân Thanh:

- Địa điểm: Khu vực cửa khẩu Tân Thanh, xã Hoàng Văn Thụ (trước đây là xã Tân Thanh, huyện Văn Lãng), tỉnh Lạng Sơn;

- Quy mô định hướng đến năm 2030: Khoảng 15 - 20 ha; năng lực thông qua dự kiến 150.000 - 200.000 TEU/năm;

- Hình thức nghiên cứu tham gia: Công ty nghiên cứu tham gia thực hiện dự án (có thể liên danh nhà đầu tư) trên cơ sở quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan có thẩm quyền và bảo đảm mục tiêu, năng lực tài chính của Công ty;

- Tiến độ chuẩn bị: Dự kiến chủ trương đầu tư dự án được phê duyệt trong Quý III/2026; lập hồ sơ đề xuất tham gia thực hiện dự án trong Quý IV/2026.

2.2. Cảng cạn Hồng Vân:

- Địa điểm: xã Hồng Vân, thành phố Hà Nội;

- Quy mô đến năm 2030: Khoảng 5 - 10 ha, năng lực thông qua dự kiến 50.000 - 100.000 TEU/năm;

- Dự án có lợi thế kết nối đa phương thức: đường bộ, đường thủy nội địa và định hướng kết nối đường sắt; phục vụ nhu cầu xuất nhập khẩu hàng hóa cho các khu công nghiệp trên địa bàn Thường Tín, Phú Xuyên và khu vực lân cận;

- Tiến độ chuẩn bị: Công ty dự kiến nghiên cứu lập đề xuất dự án trong Quý III/2026 sau khi các cơ chế, chính sách có liên quan được ban hành; hoàn thiện và nộp hồ sơ đề xuất dự án trong Quý IV/2026 sau khi bảo đảm năng lực tài chính theo lộ trình tăng vốn điều lệ.

2.3. KCN Hữu Lũng 3 và Hữu Lũng 5 trong KCN ĐT-DV Hữu Lũng:

a) KCN Hữu Lũng 3:

- Địa điểm: trong KNC Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng tại xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn.

- Quy mô: khoảng 204,7 ha;

- Tính chất: KCN Logistics;

- Hình thức tham gia nghiên cứu: tham gia nghiên cứu đề xuất thực hiện dự án với ALS, tỷ lệ tham gia liên danh phù hợp với năng lực tài chính của Công ty;

- Dự án có lợi thế kết nối QL1A, đường cao tốc CT01, đường sắt liên vận quốc tế Yên Viên - Đồng Đăng - Nam Ninh (Trung Quốc). Nằm trong KCN Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng có quy mô khoảng 4.900 ha. Kết nối thuận lợi với các trung tâm công nghiệp lớn như Hà Nội, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hưng Yên và Hải Phòng; khoảng cách đến Hà Nội khoảng 90km, Bắc Ninh khoảng 50km, cửa khẩu Tân Thanh khoảng 110km, cửa khẩu Hữu Nghị khoảng 120km và cảng Hải Phòng khoảng 160km;

- Tiến độ chuẩn bị: Phê duyệt Quy hoạch phân khu: Quý I/2027; lập Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư: Quý II/2027 sau khi bảo đảm năng lực tài chính theo lộ trình tăng vốn điều lệ.

b) KCN Hữu Lũng 5:

- Địa điểm: trong KNC Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng tại xã Tân Thành, tỉnh Lạng Sơn.

- Quy mô: khoảng 200,28 ha;
- Tính chất: KCN chế biến;
- Hình thức tham gia nghiên cứu: tham gia nghiên cứu đề xuất thực hiện dự án với ALS, tỷ lệ tham gia liên danh phù hợp với năng lực tài chính của Công ty;
- Dự án có lợi thế kết nối QL1A, đường cao tốc CT01, đường sắt liên vận quốc tế Yên Viên - Đồng Đăng - Nam Ninh (Trung Quốc). Nằm trong KCN Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng có quy mô khoảng 4.900 ha. Kết nối thuận lợi với các trung tâm công nghiệp lớn như Hà Nội, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hưng Yên và Hải Phòng; khoảng cách đến Hà Nội khoảng 90km, Bắc Ninh khoảng 50km, cửa khẩu Tân Thanh khoảng 110km, cửa khẩu Hữu Nghị khoảng 120km và cảng Hải Phòng khoảng 160km;
- Tiến độ chuẩn bị: Phê duyệt Quy hoạch phân khu: Quý I/2029; lập Hồ sơ đề xuất dự án đầu tư: Quý II/2029 sau khi bảo đảm năng lực tài chính theo lộ trình tăng vốn điều lệ.

3. Tiếp tục triển khai các dự án tại số 17 Phạm Hùng, thành phố Hà Nội:

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông Công ty thống nhất chủ trương Công ty và đối tác liên danh tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý để chuẩn bị đầu tư và đầu tư xây dựng Dự án Tổ hợp thương mại và căn hộ cao cấp City of Dream trên khuôn viên 35.102 m² tại số 17 đường Phạm Hùng đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận và nghiên cứu tiếp tục triển khai dự án Tổ hợp văn phòng, nhà điều hành, trung tâm thương mại dịch vụ, công cộng khách sạn trên khuôn viên 11.959,5 m² khi đáp ứng đầy đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua các nội dung trên đây làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.


Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS Công ty;
- Lưu: VT, TK HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Phùng Tiên Toàn





PHỤ LỤC BÁO CÁO

(Kèm theo Tờ trình số 07/HĐQT ngày 15/5/2026 của Hội đồng quản trị)

1. * Điều chỉnh dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức:

1.1. Một số lý do điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Dự án:

(1) Về công suất khai thác của Dự án:

Theo quy hoạch đã được phê duyệt, công suất khai thác dự án đến 2030 khoảng 151.000 TEU/năm. Ngày 22/08/2023, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050 tại Quyết định số 979/QĐ-TTg. Theo đó, cảng cạn Hoài Đức giai đoạn đến 2030 quy mô 18-20 ha, năng lực thông qua 182.000-200.000 TEU/năm, giai đoạn đến 2050 quy mô khoảng 23 ha.

Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch là cần thiết để hoạch định quy mô của Dự án cho từng giai đoạn đến 2030 và sau năm 2030 đến 2050 đảm bảo đúng quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn và nhu cầu thực tế: dự kiến giai đoạn đến 2030 năng lực thông qua khoảng 200.000 TEU/năm; đến 2050 khoảng 350.000-400.000 TEU/năm;

(2) Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, nâng cao hiệu quả sử dụng đất của Dự án:

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 lần đầu tiên chính thức quy định về sử dụng đất kết hợp đa mục đích (Điều 218), đây là quy định cần thiết, khách quan và có ý nghĩa quan trọng trong việc hiện thực hoá các quan điểm và mục tiêu khi xây dựng thể chế, chính sách về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

Điểm b Khoản 1 Điều 218 Luật Đất đai quy định “Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.”.

Tại điểm b Khoản 2 Điều 99 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định: “Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính...”.

Như vậy đất sử dụng vào mục đích cảng cạn có thể kết hợp đa mục đích thương mại, dịch vụ với điều kiện không quá 50% diện tích đất.

Do đó, việc sử dụng đất đa mục đích ngoài mục đích chính là khai thác cảng cạn theo quy hoạch, cần bổ sung theo hướng mở với các chức năng khác như Trung tâm thương mại điện tử, trung tâm phân phối, logistics hàng hóa thiết yếu, có nhu cầu thị trường cao, văn phòng, trung tâm thương mại cho thuê, trạm sạc pin ô tô điện, ... đảm bảo hoạt động chuỗi logistics cũng như một số chức năng hỗ trợ khác bổ sung giá trị gia tăng khác cho Dự án và phù hợp với các quy định của Luật Đất đai.

(3) Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2045, tầm nhìn đến năm 2065:

Chỉ tiêu lập quy hoạch Dự án được lập trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011. Tuy

nhiên đến nay, Quy hoạch chung này đã được điều chỉnh tại Quyết định số 1668/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2045, tầm nhìn đến 2065 và hiện nay thành phố Hà Nội đang tổ chức lập điều chỉnh Quy hoạch chung Thủ đô với tầm nhìn 100 năm.

Do đó, cần xem xét các định hướng quy hoạch chung xây dựng Thủ đô đến 2045, tầm nhìn đến 2065 và tầm nhìn 100 năm để cập nhật, nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch xây dựng Dự án cho phù hợp với định hướng điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Thủ đô.

(4) Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050:

Các chỉ tiêu lập quy hoạch của Dự án được phê duyệt năm 2016 trên cơ sở Quy hoạch giao thông vận tải Thủ đô đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 519/QĐ-TTg ngày 31/03/2016, các quy hoạch ngành khác như phát triển các Khu công nghệ cao, Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp,... đến nay đã được điều chỉnh, bổ sung và tích hợp trong Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được phê duyệt tại Quyết định số 1569/QĐ-TTg ngày 12/12/2024.

Do đó, cần nghiên cứu cập nhật nội dung Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 để định lượng nhu cầu thị trường và nguồn hàng hóa thông qua Dự án trên cơ sở định hướng Phương án kết nối kết cấu hạ tầng giao thông vận tải, logistics; Phương án phát triển các Khu công nghệ cao, các Khu công nghiệp, các Cụm công nghiệp, khu Nông sản tập trung công nghệ cao; Phương án phát triển ngành dịch vụ thương mại,...

(5) Phát triển thương mại điện tử (TMĐT) xuyên biên giới:

- Theo Quyết định số 1568/QĐ-BCT ngày 03/6/2025 của Bộ Công Thương về phê duyệt Kế hoạch tổng thể phát triển thương mại điện tử quốc gia giai đoạn 2026–2030, mục tiêu phát triển thương mại điện tử gắn với hạ tầng logistics hiện đại là một trong những định hướng trọng tâm; Đến năm 2030, thương mại điện tử Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững với doanh số bán lẻ tăng bình quân 20–30%/năm, chiếm khoảng 20% tổng mức bán lẻ hàng hóa cả nước; Đặc biệt, định hướng nhấn mạnh việc phát triển đồng bộ hạ tầng logistics phục vụ thương mại điện tử, bao gồm lưu kho, xử lý đơn hàng, đóng gói, vận chuyển và giao hàng chặng cuối; Xây dựng các trung tâm logistics và trung tâm hoàn tất đơn hàng (fulfillment center), trung tâm trung chuyển phục vụ giao hàng nhanh và giao hàng trong ngày.

- Phương án Phát triển thương mại điện tử theo Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được xác định: Xây dựng, phát triển các hạ tầng và dịch vụ hỗ trợ cho thương mại điện tử; đẩy mạnh giao dịch thương mại điện tử xuyên biên giới giúp các doanh nghiệp thúc đẩy xuất khẩu hàng hóa thông qua các hội nghị, hội thảo, tập huấn; Phối hợp với các sàn thương mại điện tử lớn, uy tín kết nối, hỗ trợ các hợp tác xã, doanh nghiệp, cá nhân lên sàn thương mại điện tử, mở rộng thị trường tiêu thụ cho các sản phẩm nông nghiệp, thủ công mỹ nghệ, sản phẩm OCOP, sản phẩm tiêu dùng...

- Kế hoạch phát triển thương mại điện tử trên địa bàn thành phố Hà Nội giai đoạn 2026–2030 (KH số 84/KH-UBND): mục tiêu đến năm 2030, doanh thu thương mại điện tử

tử chiếm khoảng 17–20% tổng mức bán lẻ. Đặc biệt, đẩy mạnh thu hút đầu tư và phát triển hạ tầng logistics theo quy hoạch, hình thành các trung tâm kho bãi, lưu giữ và phân phối hàng hóa tập trung; Hoàn thiện mạng lưới vận chuyển, giao nhận hàng hóa, tăng cường kết nối liên vùng nhằm hỗ trợ hoạt động thương mại điện tử; Phát triển hệ thống dịch vụ logistics phục vụ thương mại điện tử, bao gồm kho bãi, trung tâm phân phối, giao nhận và vận chuyển hàng hóa; phát triển các khu logistics, đầu mối gom hàng, kho tập kết và trung tâm phân phối, tạo nền tảng cho chuỗi cung ứng thương mại điện tử hiện đại.

Những định hướng trên tạo cơ sở quan trọng cho việc phát triển mô hình cảng cạn ICD Hoài Đức gắn với trung tâm thương mại điện tử, đóng vai trò là đầu mối logistics, lưu trữ, xử lý đơn hàng và phân phối. Trên cơ sở đó, việc bổ sung chức năng trung tâm thương mại điện tử là phù hợp với định hướng phát triển của Thành phố và nhu cầu thị trường. Việc bổ sung chức năng phân phối hàng hóa thương mại điện tử tích hợp trong cảng cạn là xu thế tất yếu và cần thiết, bảo đảm nhu cầu phát triển của thị trường.

(6) Các chỉ tiêu quy hoạch của Dự án được quy định tại Quy hoạch phân khu S2:

Theo Quyết định số 405/QĐ-UBND ngày 16/01/2014 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng đô thị S2, tỷ lệ 1/5000, Dự án nằm trong ô quy hoạch A1 có các chỉ tiêu quy hoạch: tầng cao tối đa 30 tầng; mật độ xây dựng gộp từ 14-53%.

Theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định 3401/QĐ-UBND ngày 27/06/2016 tầng cao tối đa là 09 tầng, mật độ xây dựng gộp khoảng 25%. Do đó, có thể điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng của Dự án theo hướng tăng chiều cao tầng các công trình kiến trúc và tăng mật độ xây dựng đảm bảo phù hợp và đáp ứng yêu cầu về khai thác và nhu cầu thị trường, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

1.2. Sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Dự án:

So với thời điểm lập quy hoạch, Dự án nằm trên trục vành đai kinh tế của Hà Nội, đến nay một số chỉ tiêu quy hoạch và mục tiêu khai thác hiện không còn phù hợp với xu thế phát triển thị trường, đặc biệt trong bối cảnh thương mại điện tử phát triển mạnh, nhu cầu kho bãi và dịch vụ logistics gia tăng nhanh. Dự kiến trong giai đoạn tiếp theo sẽ đề xuất mở rộng thêm quy mô khoảng 4,0 ha khu đất giáp ranh phía Đông Nam Dự án.

Vì vậy, việc điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch và chức năng khai thác của Dự án là cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu thực tế, phù hợp với Quy hoạch Thủ đô Hà Nội giai đoạn 2021–2030, tầm nhìn đến 2050 và các quy định của Luật Đất đai về sử dụng đất đa mục đích. Việc điều chỉnh hướng tới phát triển ICD Mỹ Đình thành cảng cạn phức hợp, tích hợp các chức năng: thông quan hàng hóa xuất nhập khẩu; logistics được phẩm và thiết bị y tế; các dịch vụ văn phòng, truy xuất nguồn gốc hàng hóa, tài chính, thương mại và trưng bày sản phẩm. Do đó, việc điều chỉnh quy hoạch và dự án là cần thiết nhằm bảo đảm phù hợp với định hướng phát triển Thủ đô, góp phần phát triển hạ tầng logistics hiện đại, tích hợp đa chức năng, kết hợp sử dụng đất đa mục đích, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

2. Nghiên cứu các dự án cảng cạn Tân Thanh và Hồng Vân, KCN Hữu Lũng:

2.1. Cảng cạn Tân Thanh:

Cửa khẩu Tân Thanh thuộc Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn, tại xã Hoàng Văn Thụ (trước đây là xã Tân Thanh, huyện Văn Lãng), tỉnh Lạng Sơn. Đây là một trong những cửa khẩu quan trọng trong hoạt động thương mại biên giới Việt Nam - Trung Quốc, đặc biệt đối với các mặt hàng nông sản, thực phẩm, hàng tiêu dùng và hàng container.

Theo quy hoạch phát triển hệ thống cảng cạn giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, cảng cạn Tân Thanh tại cửa khẩu Tân Thanh, xã Tân Thanh, huyện Văn Lãng (nay là xã Hoàng Văn Thụ), tỉnh Lạng Sơn có quy mô đến năm 2030: 15-20 ha, năng lực thông qua đến năm 2030: 150.000-200.000 TEU/năm.

Theo Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 16/11/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với quy mô khoảng 185 ha, định hướng phát triển các khu chức năng phục vụ hoạt động thương mại, logistics và xuất nhập khẩu. Trong đó, quy hoạch xác định khu chức năng logistics và cảng cạn ICD phục vụ hoạt động xuất nhập khẩu tại khu vực cửa khẩu, trong đó, cảng cạn Tân Thanh có quy mô khoảng 20 ha.

Từ ngày 27/5/2024, cửa khẩu Tân Thanh đã được công bố mở chính thức đường chuyên dụng vận chuyển hàng hóa thông quan Tân Thanh - Pò Chài (Bằng Tường, Quảng Tây, Trung Quốc) thuộc cặp Cửa khẩu Quốc tế Hữu Nghị - Hữu Nghị Quan (Trung Quốc).

Tuy nhiên, thực tế cho thấy hoạt động xuất khẩu nông sản mang tính thời vụ cao, thường xuyên xảy ra tình trạng ùn ứ phương tiện tại khu vực cửa khẩu vào các thời điểm cao điểm; hạ tầng logistics, đặc biệt là kho bãi, trung tâm trung chuyển và bảo quản hàng hóa còn hạn chế; áp lực lớn đối với việc tổ chức phân luồng, xử lý phương tiện và hàng hóa.

Trước yêu cầu phát triển, tỉnh Lạng Sơn đã xác định mục tiêu xây dựng Khu kinh tế cửa khẩu Đồng Đăng - Lạng Sơn trở thành trung tâm logistics và dịch vụ cửa khẩu hiện đại của khu vực phía Bắc, gắn với phát triển thương mại biên giới và chuỗi cung ứng xuyên biên giới. Đồng thời, việc triển khai mô hình “cửa khẩu số” và ứng dụng công nghệ trong quản lý, điều hành cũng đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc hình thành các hạ tầng logistics quy mô lớn, có khả năng tích hợp dữ liệu, điều phối dòng hàng và phương tiện hiệu quả.

Trong bối cảnh đó, việc đầu tư cảng cạn (ICD) Tân Thanh là cần thiết nhằm: giảm tải áp lực cho khu vực cửa khẩu, đặc biệt trong các thời điểm cao điểm xuất khẩu nông sản; hình thành trung tâm gom hàng - phân phối - trung chuyển trước cửa khẩu; bổ sung năng lực kho bãi, bảo quản, sơ chế, đóng gói hàng hóa xuất khẩu; tổ chức lại chuỗi logistics theo hướng chuyên nghiệp, giảm thời gian chờ và chi phí; kết nối hiệu quả với hệ thống logistics nội địa và liên vùng, góp phần phát triển thương mại biên giới bền vững; tạo nền tảng để triển khai logistics số, cửa khẩu thông minh và thương mại điện tử xuyên biên giới.

2.2. Cảng cạn Hồng Vân:

Theo Quy hoạch hệ thống cảng cạn thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 979/QĐ-TTg ngày 22/8/2023, Cảng cạn Hồng Vân thuộc hành lang vận tải

Hà Nội – Hải Phòng, nằm trong cụm cảng phía Đông Nam Hà Nội. Quy mô định hướng đến năm 2030 khoảng 5–10 ha, năng lực thông qua 50.000–100.000 TEU/năm; đến năm 2050 quy mô khoảng 10 ha.

Cảng cạn Hồng Vân dự kiến đặt tại xã Hồng Vân, TP Hà Nội, có lợi thế kết nối đa phương thức, bao gồm: đường bộ (cao tốc Bắc – Nam phía Đông (CT.01), Quốc lộ 1A, Vành đai IV (CT.38), cao tốc Hà Nội – Hải Phòng (CT.04), Hà Nội – Hạ Long (CT.09)), đường thủy nội địa (tuyến sông Hồng) và định hướng kết nối đường sắt (Ga Ngọc Hồi – Trung tâm logistics Ngọc Hồi). Đồng thời, khu vực có khả năng kết nối thuận lợi tới các cửa khẩu Lạng Sơn và các cảng biển Hải Phòng, Quảng Ninh.

Theo Quy hoạch Thủ đô Hà Nội thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 (Quyết định số 1569/QĐ-TTg), Cảng cạn Hồng Vân dự kiến phục vụ nhu cầu xuất nhập khẩu hàng hóa cho các khu công nghiệp trên địa bàn Thường Tín và Phú Xuyên với tổng diện tích khoảng 2.328,7 ha. Ngoài ra, cảng còn có thể hỗ trợ phục vụ các KCN lân cận tại tỉnh Hưng Yên (như KCN Văn Giang, Tân Dân, Khoái Châu, KCN số 4,...) và Hà Nam (như KCN Đồng Văn), cùng với hệ thống cụm công nghiệp tại khu vực Phú Xuyên, Thường Tín với tổng diện tích khoảng 1.698 ha.

Với quy mô phát triển công nghiệp nêu trên, nhu cầu vận chuyển và xuất nhập khẩu hàng hóa trong khu vực là rất lớn. Việc kết nối giữa cảng thủy nội địa Hồng Vân và Cảng cạn Hồng Vân sẽ hình thành mạng lưới logistics khép kín, nâng cao hiệu quả khai thác trong hệ thống ILS.

Bên cạnh đó, dự án đường Vành đai IV đang được triển khai xây dựng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho kết nối giao thông khu vực, nâng cao hiệu quả khai thác của cảng trong tương lai. Việc đề xuất đầu tư Cảng cạn Hồng Vân trong năm 2026 là phù hợp với tiến độ phát triển hạ tầng, đồng thời tận dụng cơ hội thị trường và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty.

2.3. KCN Hữu Lũng 3 và Hữu Lũng 5 trong KCN Đô thị Dịch vụ Hữu Lũng:

Lạng Sơn là tỉnh biên giới có vai trò quan trọng trong hoạt động giao thương giữa Việt Nam và Trung Quốc với hệ thống các cửa khẩu quốc tế lớn như: Hữu Nghị, Tân Thanh, Chi Ma, Cốc Nam và ga đường sắt liên vận quốc tế Đồng Đăng và kết nối với cửa khẩu quốc tế Trà Lĩnh, Cao Bằng và Long Bang của Trung Quốc. Đây là các điểm thông quan quan trọng của hàng hóa XNK, đặc biệt đối với nông sản, linh kiện điện tử và hàng tiêu dùng.

Tỉnh Lạng Sơn nằm trên tuyến hành lang kinh tế Nam Ninh (Trung Quốc) - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh, đồng thời là điểm trung chuyển quan trọng trên tuyến hành lang quốc tế mới kết nối Trung Quốc và các nước ASEAN. Với vị trí địa kinh tế thuận lợi, Lạng Sơn có nhiều tiềm năng phát triển các dịch vụ logistics, thương mại và vận tải gắn liền với kinh tế cửa khẩu.

Theo quy hoạch tỉnh Lạng Sơn thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến 2050, khu vực Hữu Lũng được định hướng phát triển thành trung tâm kinh tế tổng hợp công nghiệp - đô thị công nghiệp - logistics và dịch vụ của tỉnh, kết nối các địa phương Bắc Ninh và Thái Nguyên, Cao Bằng, Quảng Ninh trên trục động lực Hữu Lũng - Chi Lăng - Hữu Nghị.

Ngày 20/8/2025, UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định số 1847/QĐ-UBND phê duyệt Quy hoạch chung Khu công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Hữu Lũng (KCN-ĐT-DV) đến năm 2045 với quy mô khoảng 4.900ha, bao gồm khu vực đô thị - dịch vụ khoảng 3.036ha và khu vực công nghiệp khoảng 1.864ha, dự kiến thu hút khoảng 88.000 lao động.

Trong quy hoạch này, khu vực công nghiệp được định hướng phát triển 07 KCN, trong đó các KCN thành phần định hướng phát triển logistics, công nghiệp phụ trợ, công nghiệp chế biến, công nghiệp nặng, công nghiệp sinh thái và đô thị - dịch vụ, cụ thể:

- KCN Hữu Lũng 1 (dự trữ phát triển): diện tích khoảng 167,7 ha;
- KCN Hữu Lũng 2: diện tích khoảng 350 ha; dự kiến công nghiệp phụ trợ;
- KCN Hữu Lũng 3: diện tích khoảng 204,7 ha; dự kiến phát triển logistics;
- KCN Hữu Lũng 4 diện tích khoảng 237,0 ha; dự kiến phát triển KCN sinh thái;
- KCN Hữu Lũng 5: diện tích khoảng 200,28 ha; dự kiến phát triển KCN chế biến;
- KCN Hữu Lũng 6: diện tích khoảng 222,36 ha; dự kiến phát triển KCN nặng;
- KCN Hữu Lũng 7: diện tích khoảng 481,7 ha; dự kiến phát triển Đô thị-Dịch vụ.

KCN-ĐT-DV Hữu Lũng có hệ thống giao thông thuận lợi kết nối với các trung tâm kinh tế lớn của miền Bắc như: nằm sát tuyến cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn, là trục giao thông quan trọng kết nối khu vực với Hà Nội, Bắc Ninh và khu vực cửa khẩu Hữu Nghị; theo quy hoạch sẽ định hướng nâng cấp tuyến đường sắt Hà Nội - Lạng Sơn, đồng thời dự trữ quỹ đất xây dựng các ga mới như ga Phố Vĩ và ga Bắc Lệ phục vụ vận tải hàng hóa và hành khách. Phát triển các tuyến giao thông quan trọng như: ĐT.242 kết nối với khu vực Hữu Lũng; ĐT.245 kết nối với tỉnh Bắc Ninh; ĐT.245B kết nối từ cao tốc Hà Nội - Lạng Sơn tới cảng Mỹ An (Bắc Ninh); ĐT.245C kết nối với khu vực Kiên Lao (Bắc Ninh). Nhờ đó, Hữu Lũng có thể kết nối thuận lợi với các trung tâm công nghiệp lớn như Hà Nội, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hưng Yên và Hải Phòng; khoảng cách đến Hà Nội khoảng 90km, Bắc Ninh khoảng 50km, cửa khẩu Tân Thanh khoảng 110km, cửa khẩu Hữu Nghị khoảng 120km và cảng Hải Phòng khoảng 160km.

Vị trí này giúp Hữu Lũng trở thành điểm trung chuyển logistics lý tưởng giữa khu vực cửa khẩu và các trung tâm công nghiệp - cảng biển của miền Bắc. So với khu vực cửa khẩu, khu vực Hữu Lũng có các lợi thế: quỹ đất lớn để phát triển KCN và logistics; hạ tầng giao thông kết nối thuận lợi với các trung tâm công nghiệp; giảm áp lực ùn tắc tại khu vực cửa khẩu; thuận lợi phát triển các trung tâm phân phối hàng hóa quy mô lớn. Ngoài ra, Khu vực Hữu Lũng nằm ở vị trí trung gian giữa khu vực cửa khẩu và vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, do đó có lợi thế lớn để phát triển trung tâm logistics trung chuyển hàng hóa quy mô lớn phục vụ hoạt động XNK. Đặc biệt, khu vực Hữu Lũng được xác định là cửa ngõ kết nối vùng Đông Bắc với vùng duyên hải Bắc Bộ, đồng thời là điểm đón các luồng phát triển mới về công nghiệp, dịch vụ và logistics trên hành lang kinh tế phía Bắc. Nhờ vị trí địa kinh tế thuận lợi, phát triển KCN và logistics tại Hữu Lũng có tiềm năng trở thành trung tâm trung chuyển hàng hóa và sản xuất công nghiệp quan trọng của tỉnh Lạng Sơn và khu vực phía Bắc và

hướng đến trung tâm công nghiệp - đô thị - logistics để trung chuyển hàng hóa trong nước và quốc tế thuộc khu vực ASEAN với Trung Quốc.

Đây là điều kiện thuận lợi để phát triển trung tâm logistics quy mô lớn gắn với cảng cạn (ICD), đóng vai trò là đầu mối trung chuyển hàng hóa giữa khu vực cửa khẩu và các trung tâm công nghiệp - cảng biển phía Bắc.

Trên cơ sở đó, Liên danh nhà đầu tư, nghiên cứu, đề xuất đầu tư xây dựng dự án:

- Khu công nghiệp Hữu Lũng 3 (dự kiến phát triển tổ hợp công nghiệp - logistics tích hợp cảng cạn ICD theo đề xuất của UBND tỉnh Lạng Sơn);

- Khu công nghiệp Hữu Lũng 5 (dự kiến phát triển công nghiệp chế biến nông sản thực phẩm).

Việc phát triển trung tâm logistics (thông quan hàng hóa XNK) gắn với KCN Hữu Lũng 3 sẽ góp phần hình thành tổ hợp khu công nghiệp - logistics tích hợp, đóng vai trò là đầu mối logistics nội địa, giảm tải áp lực cho khu vực cửa khẩu, nâng cao năng lực thông quan và tối ưu chi phí vận tải trong chuỗi cung ứng.

Việc đầu tư xây dựng tổ hợp khu công nghiệp - logistics tích hợp cảng cạn (ICD) tại khu vực Hữu Lũng, kết hợp ứng dụng các giải pháp công nghệ và thiết bị khai thác hiện đại theo xu hướng logistics xanh và logistics thông minh, sẽ góp phần hình thành trung tâm công nghiệp - logistics quan trọng trong chuỗi cung ứng khu vực phía Bắc và hành lang kinh tế Việt Nam - ASEAN - Trung Quốc.

Với năng lực và kinh nghiệm thực tiễn trong đầu tư, khai thác hạ tầng logistics, đặc biệt là phát triển và vận hành các trung tâm logistics và cảng cạn (ICD), cũng như mạng lưới các khách hàng và đối tác quốc tế sẵn có, bao gồm các đối tác đến từ Trung Quốc, Liên danh ALS và ILS có đầy đủ năng lực, kinh nghiệm để nghiên cứu, đầu tư và tổ chức khai thác hiệu quả cảng cạn Hữu Lũng, bảo đảm tính đồng bộ, khả thi và hiệu quả kinh tế - xã hội của các dự án.



Số: 08/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc miễn nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2022 - 2027 và
bầu Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2026 - 2031

Kính gửi: Đại Hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư
Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH17 ngày 26/11/2019;

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sửa đổi lần thứ 04) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 26/6/2025;

Căn cứ Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/6/2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022;

Căn cứ Công văn số 844/SGDHN-BĐG ngày 31/03/2026 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chuyển tiền và danh sách sở hữu chứng khoán;

Căn cứ Công văn số 4859/STC-ĐKDN ngày 06/04/2026 của Sở Tài chính về việc chuyển quyền sở hữu cổ phiếu ILS sau đấu giá cổ phần Nhà nước tại Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế;

Căn cứ Đơn xin từ nhiệm ngày 11/05/2026 của bà Phùng Thúy Hoa và ông Triệu Văn Bằng, thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế nhiệm kỳ 2022 - 2027;

Thực hiện chủ trương của Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định 1479/QĐ-TTg ngày 29/11/2022 về Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước, UBND Thành phố Hà Nội - Cổ đông nhà nước sở hữu 45% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (INTERSERCO) đã thực hiện xong thủ tục bán toàn bộ 45% cổ phần sở hữu tại Công ty, dẫn đến sự thay đổi về cơ cấu cổ đông lớn. Đồng thời, có 02/05 thành viên HĐQT đã có đơn xin từ nhiệm. Bên cạnh đó, nhiệm kỳ 2022-2027 của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban Kiểm soát (BKS) Công ty đang bước vào giai đoạn cuối và Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc kết thúc nhiệm kỳ trước thời hạn và miễn nhiệm toàn bộ thành viên HĐQT, thành viên BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027, đồng thời bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026 – 2031, cụ thể:

I. Thông qua việc kết thúc nhiệm kỳ trước thời hạn và miễn nhiệm HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2022 – 2027:

1. Miễn nhiệm HĐQT nhiệm kỳ 2022 – 2027:



- Ông Phùng Tiến Toàn - Chủ tịch HĐQT;
- Ông Triệu Văn Bằng - Thành viên HĐQT, PTGD;
- Bà Phùng Thúy Hoa - Thành viên HĐQT, PTGD;
- Ông Nguyễn Thái Hòa - Thành viên HĐQT;
- Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT.

2. Miễn nhiệm BKS nhiệm kỳ 2022 - 2027:

- Bà Ngô Thị Hoàng Yến - Trưởng BKS;
- Ông Nguyễn Trung Dũng - Thành viên BKS;
- Bà Nguyễn Minh Hào - Thành viên BKS.

II. Thông qua việc bầu thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2026 - 2031:

1. Bầu thành viên HĐQT:

1.1. Số lượng thành viên HĐQT: 05 thành viên.

1.2. Cơ cấu HĐQT:

- 01 Chủ tịch HĐQT;
- 01 Phó Chủ tịch HĐQT;
- 03 Thành viên HĐQT.

1.3. Tiêu chuẩn, điều kiện ứng viên thành viên HĐQT

- Có hành vi dân sự đầy đủ, không thuộc đối tượng bị cấm quản lý doanh nghiệp theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp.
- Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của Công ty.
- Có đủ hồ sơ cá nhân được cấp có thẩm quyền thẩm định, xác minh, xác nhận.
- Có sức khỏe, phẩm chất đạo đức tốt, trung thực, liêm khiết, có hiểu biết luật pháp.
- Không trong thời gian bị thi hành kỷ luật, điều tra, truy tố, xét xử.
- Các điều kiện khác theo quy định của Pháp luật.

1.4. Danh sách nhân sự bầu thành viên HĐQT:

Căn cứ kết quả tiếp nhận hồ sơ đề cử, ứng cử của các cổ đông, Danh sách và thông tin chi tiết về các ứng viên bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2026-2031 sẽ được công bố ít nhất mười (10) ngày trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ www.ils.com.vn và đồng thời thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật về chứng khoán trên Hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty niêm yết.

1.5. Phương thức bầu thành viên HĐQT: Việc bầu thành viên HĐQT được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

2. Bầu thành viên BKS:

2.1. Số lượng thành viên BKS: 03 thành viên

2.2. Cơ cấu BKS:

- 01 Trưởng ban Kiểm soát;
- 02 Kiểm soát viên.

2.3. Tiêu chuẩn, điều kiện ứng viên thành viên BKS

- Phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và không thuộc các trường hợp sau:
 - + Không làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
 - + Không là thành viên hay nhân viên của Công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty trong 03 (ba) năm liền trước đó.
- Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ Công ty.

2.4. Danh sách ứng cử viên thành viên BKS:

Căn cứ kết quả tiếp nhận hồ sơ đề cử, ứng cử của các cổ đông, Danh sách và thông tin chi tiết về các ứng viên bầu thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2026–2031 sẽ được công bố ít nhất mười (10) ngày trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty tại địa chỉ www.ils.com.vn và đồng thời thực hiện công bố thông tin theo quy định của pháp luật về chứng khoán trên Hệ thống công bố thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán nơi Công ty niêm yết.

2.5. Phương thức bầu thành viên BKS: Việc bầu thành viên BKS được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS, Ban điều hành;
- Lưu TK HĐQT, VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Phùng Tiến Toàn