



**CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC TẾ HOLDING**

Số: 05/2024/CV- LMH

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

Nha Trang, ngày 10 tháng 04 năm 2024

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2023 với Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: LMH

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

- Điện thoại: 0914200200

- E-mail: info@quocteholding.vn

- Website: <https://quocteholding.vn/>

**2. Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính năm 2023.

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc)

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có  Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có  Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 10/4/2024 tại đường dẫn: <https://quocteholding.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính năm 2023.
- Công văn giải trình số *04*/2024/CV-LMH

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ  
THÔNG TIN**

**Nơi nhận:**  
- Như trên;  
- Lưu: HC.



**Nguyễn Ngọc Thiên**

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước  
Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội**

Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ký ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Báo cáo tài chính Kiểm toán năm 2023 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding.

Lời đầu tiên, chúng tôi xin gửi lời chào trân trọng đồng thời cảm ơn Quý Cơ quan đã luôn hỗ trợ và đồng hành trong suốt thời gian qua.

**1. Giải trình chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước:**

Loại báo cáo tài chính (BCTC)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Năm 2023	Năm 2022	Chênh lệch	Tỷ lệ chênh lệch
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
<b>BCTC tổng hợp</b>	<b>(70.848.527.521)</b>	<b>(22.232.386.519)</b>	<b>(48.616.141.002)</b>	<b>118,7%</b>

Đối với báo cáo tài chính tổng hợp, lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính năm 2023 tăng lỗ (118.7%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 226.9% so với cùng kỳ năm 2022, do tăng trích lập dự phòng phải thu khó đòi và chi phí SXKD cơ bản dở dang.

**2. Giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng lỗ sau kiểm toán so với cùng kỳ năm trước:**

Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lãi sang lỗ hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022); Lợi nhuận sau thuế năm 2023 có sự chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm trước:

Nguyên nhân chủ yếu do tăng trích lập dự phòng phải thu khó đòi và chi phí SXKD dở dang tại Dự án Manhattan Tower. Đây là yếu tố chính ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh trong kỳ báo cáo.

**3. Giải trình việc từ chối đưa ra ý kiến của kiểm toán:**

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding kính báo cáo đề Quý Ủy ban và Quý Sở biết.

Trân trọng./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VP.

**CÔNG TY CP QUỐC TẾ HOLDING**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Đặng Thúy Vy**



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023  
(đã được kiểm toán)

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding

Số 51, đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

---

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 29
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 29



Công ty Cổ phần Quốc tế Holding  
Số 51, đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc tế Holding (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm ngày 18 tháng 05 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tại số 51, đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Bích Phương	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 26/3/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 26/3/2023)
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 26/3/2023)
Ông Đặng Duy Quyết	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/3/2023)
Ông Đinh Văn Hiếu	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/3/2023)
Ông Nguyễn Ngọc Thiên	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/3/2023)
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Đặng Thúy Vy	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 30/3/2023)
Ông Đinh Văn Hiếu	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 26/3/2023 và miễn nhiệm ngày 30/03/2023)
Bà Nguyễn Lan Hương	Phó Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 26/3/2023)
Ông Phạm Đức Thọ	Kế toán trưởng	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Phạm Thị Hằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Kim Phương	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

**Công ty Cổ phần Quốc tế Holding**

Số 51, đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2024

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

**Tổng Giám đốc**



**Dương Thủy Vy**





CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ ASCO

05 2, ngõ 30B Lê Trọng Tấn, P. Khương Mai, Q. Thanh Xuân, TP. Hà Nội  
08 2509 2007 0102374170 ascocalculator.com www.ascoviet.com



Số: 80/2024/ASCO/BCKT

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Quốc tế Holding

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được lập ngày 08 tháng 04 năm 2024, từ trang 6 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Báo cáo tài chính năm 2023 được Ban Tổng Giám đốc Công ty lập dựa trên cơ hoạt động kinh doanh liên tục. Tuy nhiên:
  - Công ty hiện tại đang gặp rất nhiều khó khăn về tài chính. Như đã trình bày tại thuyết minh số 01, năm 2023 Công ty tiếp tục lỗ: 70,83 tỷ đồng; Tại ngày 31/12/2023, số lỗ lũy kế của Công ty là: 300,26 tỷ VND dẫn đến Vốn chủ sở hữu âm: 43,96 tỷ VND và Tài sản ngắn hạn nhỏ hơn Nợ ngắn hạn: 43,96 tỷ VND. Bên cạnh đó, Công ty có các khoản vay và công nợ phải trả đã quá hạn thanh toán là: 139,82 tỷ VND.
  - Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi không thu thập được các kế hoạch kinh doanh và cam kết về hỗ trợ tài chính cho Công ty từ các cổ đông cũng như các bên khác có liên quan để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Do đó, Chúng tôi không thể xác định được tính hợp lý của việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập Báo cáo tài chính này. Vì vậy, chúng tôi cũng không thể xác định được liệu có cần thực hiện các điều chỉnh đối với Báo cáo tài chính năm 2023 trong trường hợp không thể tiếp tục hoạt động kinh doanh liên tục hay không.
- Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt của Công ty tại ngày 31/12/2023 và số tiền là 3,64 tỷ VND. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, chính xác của khoản mục này.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 09, Dự án Manhattan Tower đang bị chậm tiến độ và tạm dừng thi công, giá trị chi phí dở dang ghi nhận đến 31/12/2023 là: 40,5 tỷ VND. Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được chi phí dở dang này có cần thực hiện đánh giá trích lập dự phòng hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đánh giá của chi phí dở dang nêu trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính của Công ty.
- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ hồ sơ xác nhận số dư tại ngày 31/12/2023 của các khoản công nợ: Phải thu về cho vay số tiền 6,16 tỷ VND; Phải thu khách hàng số tiền 119,40 tỷ VND; Người mua trả tiền trước số tiền 4,25 tỷ VND; Trả trước người bán số tiền 91,00 tỷ VND; Phải thu khác số tiền 8,6 tỷ VND; Phải trả người bán số tiền 87,89 tỷ VND; Phải trả khác số tiền 29,86 tỷ VND. Với những tài liệu hiện có cũng các thủ tục bổ sung và thay thế khác cũng không thể giúp chúng tôi đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, quyền và nghĩa vụ, tính đánh giá và tính chính xác của các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính của Công ty.

**Từ chối đưa ra ý kiến**

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

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 07 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, khoản phải thu Công ty TNHH Nông sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế, số tiền: 19,3 tỷ VND để nhận chuyển nhượng tài sản tại lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình chưa thể thu hồi được. Công ty đã tiến hành các thủ tục khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Quận Tân Phú. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo này, tranh chấp vẫn chưa được giải quyết.
- Như đã trình bày tại thuyết minh số 09 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, chúng tôi muốn lưu ý người đọc về việc ngày 28/11/2022, Tòa án Nhân dân quận 3 tuyên hủy bỏ kết quả bán đấu giá và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với 04 căn nhà tại 179C Hai Bà Trưng của Công ty. Theo đó, Công ty sẽ được Chi Cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả lại số tiền 28,91 tỷ VND. Tuy nhiên, ngày 08/12/2022 Tòa án Nhân dân Quận 3 thông báo nhận được kháng cáo lại toàn bộ bản án nêu trên của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, tranh chấp vẫn đang trong quá trình giải quyết.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến của chúng tôi.

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2024

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO



Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4493-2024-149-1

Kiểm toán viên



Phan Đình Dũng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 4887-2024-149-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>103.509.139.373</b>	<b>184.261.407.876</b>
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.942.302.602	1.330.962.964
111 I. Tiền		4.942.302.602	1.330.962.964
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		27.849.545.235	78.958.718.682
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	119.866.972.792	127.182.915.176
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	91.050.523.295	91.020.523.295
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	6.157.568.000	6.157.568.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	7	50.510.410.947	27.936.383.790
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(239.735.929.799)	(173.338.671.579)
140 IV. Hàng tồn kho	9	69.810.303.024	102.998.133.685
141 1. Hàng tồn kho		69.810.303.024	102.998.133.685
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		906.988.512	973.592.545
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn		7.681.170	43.085.405
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		899.307.342	930.507.140
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		500.000	500.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	500.000	500.000
220 II. Tài sản cố định		-	-
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	-	-
222 - Nguyên giá		33.000.000	33.000.000
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(33.000.000)	(33.000.000)
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>103.509.639.373</b>	<b>184.261.907.876</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>147.470.538.641</b>	<b>157.374.279.623</b>
310 I. Nợ ngắn hạn		147.470.538.641	157.374.279.623
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	87.885.376.353	94.818.417.455
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	4.254.116.573	20.554.116.573
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	83.291.366	129.551.325
314 4. Phải trả người lao động		1.426.227.923	1.426.227.923
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	213.441.541	10.599.351.879
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	16	29.856.940.771	5.466.225.354
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11	23.751.144.114	24.380.389.114
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>(43.960.899.268)</b>	<b>26.887.628.253</b>
410 I. Vốn chủ sở hữu	17	(43.960.899.268)	26.887.628.253
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		256.299.950.000	256.299.950.000
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(300.260.849.268)	(229.412.321.747)
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(229.412.321.747)	(207.179.935.228)
421b - LNST chưa phân phối năm nay		(70.848.527.521)	(22.232.386.519)
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>103.509.639.373</b>	<b>184.261.907.876</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phan Thị Trúc Linh

Phạm Đức Thọ

Đặng Thúy Vy

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	54.674.203.873	25.354.342.301
02 1. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		54.674.203.873	25.354.342.301
11 3. Giá vốn hàng bán	19	52.971.451.973	22.975.152.691
20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.702.751.900	2.379.189.610
21 5. Doanh thu hoạt động tài chính	20	2.694.247	1.393.315.500
22 6. Chi phí tài chính	21	5.740.404.359	5.540.789.595
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		5.729.105.546	5.531.694.867
25 7. Chi phí bán hàng	22	31.272.455	5.789.658
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	66.919.207.477	20.469.886.314
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(70.985.438.144)	(22.243.960.457)
31 10. Thu nhập khác		155.092.811	21.044.370
32 11. Chi phí khác	24	370	9.470.432
40 12. Lợi nhuận khác		155.092.441	11.573.938
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(70.830.345.703)	(22.232.386.519)
51 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	18.181.818	-
52 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(70.848.527.521)	(22.232.386.519)
70 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	(2.764)	(867)
71 18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	26	(2.764)	(867)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Phan Thị Trúc Linh

Kế toán trưởng

Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc



Đặng Thủy Vy

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(70.830.345.703)	(22.232.386.519)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
03	- Các khoản dự phòng	66.397.258.220	19.684.435.565
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(2.694.247)	(1.393.315.500)
06	- Chi phí lãi vay	5.729.105.546	5.531.694.867
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.293.323.816	1.590.428.413
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(15.256.884.975)	(8.007.117.655)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	33.187.830.661	8.967.980.403
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(15.021.783.346)	(28.289.268.093)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	35.404.235	122.112.914
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	4.237.890.391	(25.615.864.018)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
24	1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	-	25.003.180.805
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	2.694.247	2.606.885
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	2.694.247	25.005.787.690
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu đi vay	-	620.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(629.245.000)	(100.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(629.245.000)	520.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	3.611.339.638	(90.076.328)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	1.330.962.964	1.421.039.293
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3 4.942.302.602	1.330.962.965

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phan Thị Trúc Linh

Phạm Đức Thọ



Đặng Thúy Vy

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười lăm ngày 18 tháng 05 năm 2023 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật và địa chỉ trụ sở chính của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty tại số 51, đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 256.299.950.000 đồng, tương đương 25.629.995 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Mã chứng khoán: LMH

Sàn giao dịch: UpCom

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 08 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 08 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Dịch vụ, Bất động sản.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Môi giới Bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Hoàn thiện xây dựng công trình.

#### Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Sau quá trình thực hiện tái cơ cấu, một số vấn đề tồn tại trước đây: Dự án Manhattan Tower chậm tiến độ và đang tạm dừng thi công; một số khoản nợ phải thu quá hạn chưa thu hồi được và do các nguyên nhân chủ quan và khách quan dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty đang gặp nhiều khó khăn và tình hình tài chính vẫn chưa được cải thiện.

Năm 2023, Công ty tiếp tục lỗ 70,83 tỷ VND, số lỗ lũy kế đến 31/12/2023 là 300,26 tỷ VND làm vốn chủ sở hữu âm 43,96 tỷ VND. Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền 23,75 tỷ VND và một số khoản phải trả số tiền 116,07 tỷ VND đã quá hạn thanh toán. Ngoài ra, tại ngày 31/12/2023, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 43,96 tỷ VND. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc khẳng định Công ty không có dự định tạm dừng kinh doanh. Đồng thời, cam kết tập trung thu hồi các khoản công nợ tồn đọng trong thời gian tới; làm việc, đàm phán với các đối tác để cơ cấu lại thời gian trả nợ và xây dựng định hướng kinh doanh phù hợp cũng như đề xuất chủ sở hữu bổ sung vốn hoạt động nếu cần thiết. Do đó, Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty vẫn tiếp tục lập trên giả định hoạt động liên tục.

Cấu trúc doanh nghiệp  
Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Quốc tế Holding	86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Giao dịch và tiếp thị
Công ty Cổ phần Quốc tế Holding - Chi nhánh Nha Trang	11/12D Nguyễn Thiện Thuật, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bán buôn kim loại và quặng thép kim loại. Chi tiết: Bán buôn sắt, thép (trừ mua bán vàng miếng)

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.



#### 2.4 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### 2.5 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### 2.6 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

#### 2.7 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Tài sản dùng trong quản lý 03 năm

#### 2.8 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

#### 2.9 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

#### 2.10 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

#### 2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

#### 2.12 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### 2.13 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### 2.14 . Doanh thu

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**2.15 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

**2.16 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn, lãi trả chậm.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.17 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

*Chi phí thuế TNDN hiện hành*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

*Thuế suất thuế TNDN*

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**2.18 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	3.643.201.446	26.476.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.299.101.156	1.304.486.964
	<u>4.942.302.602</u>	<u>1.330.962.964</u>

4 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	46.628.746.333	46.628.746.333	46.628.746.333
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	20.057.259.526	20.057.259.526	8.022.903.810
Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19.440.000.000	19.440.000.000	19.440.000.000	19.440.000.000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16.128.000.000	16.128.000.000	16.128.000.000	16.128.000.000
Công ty Cổ phần Eco Petro	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	7.612.966.933	7.147.100.000	14.928.909.317	7.147.100.000
	<u>119.866.972.792</u>	<u>119.401.105.859</u>	<u>127.182.915.176</u>	<u>107.366.750.143</u>
<b>b) Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)	<u>465.377.000</u>	<u>-</u>	<u>604.684.636</u>	<u>-</u>

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (i)	87.620.629.898	87.620.629.898	87.620.629.898	35.048.251.959
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000
Các khoản trả trước khác	1.229.893.397	1.160.000.000	1.199.893.397	1.160.000.000
	<u>91.050.523.295</u>	<u>90.980.629.898</u>	<u>91.020.523.295</u>	<u>38.408.251.959</u>

(i) Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (Bên A) và Công ty Cổ phần Lanhmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) (Bên B) đã ký kết hợp đồng số 05/HĐUQ-BĐ, theo đó, Bên A ủy quyền cho Bên B (cho thuê hoặc thuê mua) Tổ hợp văn phòng dịch vụ thương mại tại Thành An Tower (nay là Manhattan Tower) tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04 tháng 01 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng 05/HĐUQ-BĐ, đồng thời ký thỏa thuận mua bán số 05/TTTB-TĐ, theo đó Bên A đồng ý bán 327 căn hộ và khu thương mại thuộc Dự án cho Công ty.

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Kyeongin Motor (1)	6.157.568.000	6.157.568.000	6.157.568.000	6.157.568.000
	<u>6.157.568.000</u>	<u>6.157.568.000</u>	<u>6.157.568.000</u>	<u>6.157.568.000</u>

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(1) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HỆTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018 và phụ lục hợp đồng cho vay số 01 ngày 02/07/2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, cho vay bằng hình thức tín chấp.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (i)	19.300.000.000	19.300.000.000	19.300.000.000	19.300.000.000
Ký cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp	1.624.730.582	1.624.730.582	1.624.730.582	1.624.730.582
Tạm ứng Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	22.500.000.000	-	2.531.564.438	-
Bà Bùi Thị Luyến	-	-	2.471.082.438	-
Ông Lương Quang Vinh	-	-	60.482.000	-
Lãi dự thu	1.572.236.697	181.528.082	1.572.236.697	181.528.082
Phải thu khác Bà Bùi Thị Luyến	5.508.443.668	2.106.708.929	2.902.852.073	299.842.813
Ông Lương Quang Vinh	2.673.774.459	128.664.864	128.664.864	-
Các khoản phải thu khác	2.263.702.310	1.678.201.252	2.203.220.310	-
	570.966.899	299.842.813	570.966.899	299.842.813
	<u>50.510.410.947</u>	<u>23.212.967.593</u>	<u>27.936.383.790</u>	<u>21.406.101.477</u>

<b>b) Dài hạn</b>				
Ký cược, ký quỹ	500.000	-	500.000	-
	<u>500.000</u>	<u>-</u>	<u>500.000</u>	<u>-</u>
<b>c) Trong đó: Phải</b>				
thu khác là các bên liên quan	<u>22.500.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)

(i) Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (Thiên Tuế) và Công ty Cổ phần Lanmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang tranh chấp kiện tụng tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú theo Giấy triệu tập đương sự tại Tòa án ngày 20/05/2020 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>119.401.105.859</b>	<b>-</b>	<b>119.401.105.859</b>	<b>12.034.355.716</b>
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	-	46.628.746.333	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	-	20.057.259.526	12.034.355.716
- Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16.128.000.000	-	16.128.000.000	-
- Công ty Cổ phần Ecopetro	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
- Công ty TNHH Nhiên liệu Sài Gòn Đông Dương	4.347.100.000	-	4.347.100.000	-
- Các đối tượng khác	2.800.000.000	-	2.800.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>90.980.629.898</b>	<b>-</b>	<b>90.980.629.898</b>	<b>52.572.377.939</b>
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	87.620.629.898	-	87.620.629.898	52.572.377.939
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
- Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn Xây dựng	900.000.000	-	900.000.000	-
- Các đối tượng khác	260.000.000	-	260.000.000	-

<i>Cho vay ngắn hạn</i>	6.157.568.000	-	6.157.568.000	-
- Công ty TNHH Kyeongin Motor	6.157.568.000	-	6.157.568.000	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	23.196.626.042	-	23.196.626.042	1.790.524.565
- Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế	19.300.000.000	-	19.300.000.000	-
- Các đối tượng khác	3.896.626.042	-	3.896.626.042	1.790.524.565
	<u>239.735.929.799</u>	<u>-</u>	<u>239.735.929.799</u>	<u>66.397.258.220</u>



9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	69.809.321.543	-	69.809.321.543	-
Hàng hóa	981.481	-	118.602.272	-
Hàng hóa Bất động sản	-	-	33.070.209.870	-
	<u>69.810.303.024</u>	<u>-</u>	<u>102.998.133.685</u>	<u>-</u>

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự</i>	29.290.000.000	-	29.290.000.000	-
Chung cư 179C Ha Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*)	29.290.000.000	-	29.290.000.000	-
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	40.519.321.543	-	40.519.321.543	-
Chi phí thi công dự án Manhattan Tower (**)	40.519.321.543	-	40.519.321.543	-
	<u>69.809.321.543</u>	<u>-</u>	<u>69.809.321.543</u>	<u>-</u>

(\*) Giá trị tài sản là 04 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 17/01/2019 của Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá tài sản. Theo Quyết định của Ban án số 39/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 về việc tranh chấp hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trên. Tòa án sơ thẩm đã có quyết định buộc Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả cho Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) số tiền 28.906.518.661 VND và Công ty Cổ phần Quốc tế Holding bàn giao 04 tài sản tại địa chỉ số 179C Hai Bà Trưng, Phường 6 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Ngày 08/12/2022, Tòa án nhân dân Quận 3 ra Thông báo số 1395/TB-TA thông báo nhận được kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam về việc kháng cáo toàn bộ nội dung bản án đối với Bản án sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28/11/2022. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ này, vụ kiện vẫn đang trong quá trình kháng cáo.

(\*\*) Là chi phí thi công xây dựng Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Tiến độ thực hiện dự án từ quý 03/2014 đến quý 01/2018, đến ngày 29/07/2022, Chủ đầu tư bao gồm Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Ban Đình và Tổng Công ty Thành An đã có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư gửi Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội giải trình về nguyên nhân chậm tiến độ và đề nghị điều chỉnh tiến độ dự án thực hiện đến quý 03/2024.

#### 10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Tài sản cố định dùng trong quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	33.000.000	33.000.000
Số dư cuối năm	33.000.000	33.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	33.000.000	33.000.000
Số dư cuối năm	33.000.000	33.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.000.000 VND.



**II . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (i)	23.751.144.114	23.751.144.114	-	-	23.751.144.114	23.751.144.114
Ông Nguyễn Xuân Thùy	629.245.000	-	-	629.245.000	-	-
	<b>24.380.389.114</b>	<b>23.751.144.114</b>	<b>-</b>	<b>629.245.000</b>	<b>23.751.144.114</b>	<b>23.751.144.114</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (i) Hợp đồng Tin dụng số 19.2110043/2019-HĐCVHM/NHCT900-LANDMARK ngày 14/06/2019, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
  - + Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C;
  - + Thời hạn vay: Theo từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 3 tháng;
  - + Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
  - + Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, bao gồm: Căn hộ (tầng 1 + tầng 2) tại 74 Hàm Nghi, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là ông Hoàng Như Luận theo Hợp đồng thế chấp số 18.2500169/2018/HĐDB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;
  - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là: 23.751.144.114 VND;
  - + Số dư nợ gốc vay quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2023 là: 23.751.144.114 VND.

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây đựng Việt Nam	36.242.687.482	36.242.687.482	36.242.687.482	36.242.687.482
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh (i)	33.266.043.129	33.266.043.129	41.467.715.504	41.467.715.504
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000	6.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Dầu khí Vĩnh Tường	4.183.100.000	4.183.100.000	4.183.100.000	4.183.100.000
Phải trả các đối tượng khác	7.993.545.742	7.993.545.742	6.724.914.469	6.724.914.469
	<u>87.885.376.353</u>	<u>87.885.376.353</u>	<u>94.818.417.455</u>	<u>94.818.417.455</u>

(i) Phân loại lại khoản lãi tiền phạt chậm thanh toán của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Sông Anh số tiền 8,2 tỷ VND sang theo dõi trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" (chi tiết xem thuyết minh số 16).

**13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền thu tiền độ dự án (i)	2.982.530.573	2.982.530.573
- Khoản nhận tiền trước các khách hàng chuyển nhượng Bất động sản tại Thọ Xuân, Thanh Hóa	-	16.300.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.271.586.000	1.271.586.000
	<u>4.254.116.573</u>	<u>20.554.116.573</u>

(i) Các khách hàng cá nhân ứng tiền trước cho Công ty để mua căn hộ tại Dự án Manhattan Tower số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	129.551.325	121.701.572	186.143.349	-	65.109.548
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	18.181.818	-	-	18.181.818
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	<b>129.551.325</b>	<b>144.883.390</b>	<b>191.143.349</b>	-	<b>83.291.366</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	7.215.839.422
Chi phí lãi phạt quá hạn thanh toán (i)	-	3.170.070.916
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	-	3.170.070.916
Chi phí phải trả khác	213.441.541	213.441.541
	<u>213.441.541</u>	<u>10.599.351.879</u>

(i) Phân loại lại khoản tiền vay và lãi phạt chậm thanh toán của khoản vay với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh số tiền 11 tỷ VND sang theo dõi trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" (chi tiết xem thuyết minh 16).

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bảo hiểm xã hội	237.602.336	237.602.336
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.900.000.000	2.900.000.000
Lãi phạt chậm thanh toán (i)	26.719.338.435	2.328.623.018
<i>Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh</i>	13.228.792.865	2.328.623.018
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh</i>	12.678.946.951	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	811.598.619	-
	<u>29.856.940.771</u>	<u>5.466.225.354</u>

(i) Trong năm, Công ty thực hiện phân loại lại khoản lãi tiền vay và lãi phạt chậm thanh toán đang được theo dõi trên các khoản mục "Phải trả người bán" và "Chi phí phải trả" các năm trước sang theo dõi trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác" để phù hợp hơn theo quy định của Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp hiện hành.

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	256.299.950.000	(207.179.935.228)	49.120.014.772
Lỗ trong năm trước	-	(22.232.386.519)	(22.232.386.519)
Số dư cuối năm trước	<u>256.299.950.000</u>	<u>(229.412.321.747)</u>	<u>26.887.628.253</u>
Số dư cuối năm trước	256.299.950.000	(229.412.321.747)	26.887.628.253
Lỗ trong năm nay	-	(70.848.527.521)	(70.848.527.521)
Số dư cuối năm	<u>256.299.950.000</u>	<u>(300.260.849.268)</u>	<u>(43.960.899.268)</u>

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Xuân Thùy	-	-	16.319.000.000	6,37
Các cổ đông khác	256.299.950.000	100,00	239.980.950.000	93,63
	<u>256.299.950.000</u>	<u>100,00</u>	<u>256.299.950.000</u>	<u>100,00</u>

c) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.629.995	25.629.995
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	25.629.995	25.629.995
- Cổ phiếu phổ thông	25.629.995	25.629.995
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.629.995	25.629.995
- Cổ phiếu phổ thông	25.629.995	25.629.995
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		

18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	21.027.971.146	15.913.868.665
Doanh thu kinh doanh Bất động sản đầu tư	33.100.000.000	9.000.000.000
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	546.232.727	440.473.636
	<u>54.674.203.873</u>	<u>25.354.342.301</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)	<u>680.997.272</u>	<u>440.473.636</u>

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	19.901.242.103	13.956.004.561
Giá vốn kinh doanh Bất động sản đầu tư	33.070.209.870	9.019.148.130
	<u>52.971.451.973</u>	<u>22.975.152.691</u>

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.694.247	2.606.885
Lãi phạt theo thỏa thuận	-	1.390.708.615
	<u>2.694.247</u>	<u>1.393.315.500</u>

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	5.729.105.546	5.531.694.867
Chi phí tài chính khác	11.298.813	9.094.728
	<u>5.740.404.359</u>	<u>5.540.789.595</u>

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	3.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.272.455	2.289.658
	<u>31.272.455</u>	<u>5.789.658</u>

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	54.218.326	228.386.988
Chi phí nhân công	222.289.000	240.000.000
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	19.203.685
Chi phí dự phòng	66.397.258.220	19.684.435.565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.441.931	297.860.076
	<u>66.919.207.477</u>	<u>20.469.886.314</u>

24 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản khác	370	9.470.432
	<u>370</u>	<u>9.470.432</u>

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(70.921.254.794)	(22.213.238.389)
Các khoản điều chỉnh tăng	66.397.258.220	19.684.435.565
- Chi phí không hợp lệ	-	-
- Dự phòng phải thu khó đòi	66.397.258.220	19.684.435.565
Thu nhập tính thuế TNDN	(4.523.996.574)	(2.528.802.824)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	90.909.091	(19.148.130)
Thu nhập tính thuế TNDN	90.909.091	(19.148.130)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>18.181.818</b>	<b>-</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>18.181.818</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>18.181.818</b>	<b>-</b>
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>18.181.818</b>	<b>-</b>

26 . LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(70.848.527.521)	(22.232.386.519)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(70.848.527.521)	(22.232.386.519)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.629.995	25.629.995
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(2.764)</b>	<b>(867)</b>

Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu mới nên Lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

**28 . BÁO CÁO BỘ PHẬN**

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Kinh doanh vật liệu xây dựng VND	Kinh doanh BDS VND	Dịch vụ khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	21.027.971.146	33.100.000.000	546.232.727	54.674.203.873		54.674.203.873
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	<u>1.126.729.043</u>	<u>29.790.130</u>	<u>546.232.727</u>	<u>1.702.751.900</u>	-	<u>1.702.751.900</u>
Tài sản bộ phận	5.013.177.480	70.275.188.476		75.288.365.956		75.288.365.956
Tài sản không phân bổ						28.221.273.417
<b>Tổng tài sản</b>	<u>5.013.177.480</u>	<u>70.275.188.476</u>	-	<u>75.288.365.956</u>	-	<u>103.509.639.373</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	1.677.126.788	90.462.366.138		92.139.492.926		92.139.492.926
Nợ phải trả không phân bổ						55.331.045.715
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<u>1.677.126.788</u>	<u>90.462.366.138</u>	-	<u>92.139.492.926</u>	-	<u>147.470.538.641</u>



**Theo khu vực địa lý:**

Về mặt địa lý, Công ty chỉ hoạt động trong lãnh thổ Việt Nam. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng việc không lập và trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý trong báo cáo tài chính là phù hợp với các quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 "Báo cáo bộ phận" và phù hợp với tình hình kinh doanh hiện nay của Công ty.

**29 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Bà Nguyễn Thị Bích Phương	Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 26/03/2023)
- Ông Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 26/03/2023)
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	Bên liên quan khác

Giao dịch phát sinh trong năm:

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>680.997.272</b>	<b>440.473.636</b>
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	680.997.272	440.473.636
<b>Tạm ứng</b>	<b>22.627.000.000</b>	-
- Bà Nguyễn Thị Bích Phương	22.627.000.000	-
<b>Trả tiền vay</b>	<b>629.245.000</b>	-
- Ông Nguyễn Xuân Thùy	629.245.000	-
<b>Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:</b>		
	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>465.377.000</b>	<b>604.684.636</b>
- Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	465.377.000	604.684.636
<b>Phải thu khác ngắn hạn</b>	<b>22.500.000.000</b>	-
- Bà Nguyễn Thị Bích Phương	22.500.000.000	-
<b>Vay nợ</b>	-	<b>629.245.000</b>
- Ông Nguyễn Xuân Thùy	-	629.245.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Thu nhập của thành viên trong Ban Tổng giám đốc và Hội đồng quản trị	-	156.000.000
- Thu nhập của thành viên trong Ban Kiểm soát	-	84.000.000

Năm 2023, các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát không nhận thù lao.

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	Chủ tịch	-	-
2	Ông Đinh Văn Hiếu	Thành viên HĐQT	-	-
3	Ông Đặng Duy Quyết	Thành viên HĐQT	-	-
4	Ông Nguyễn Ngọc Thiên	Thành viên HĐQT	-	-
5	Nguyễn Thị Duyên	Thành viên HĐQT	-	-
6	Các thành viên HĐQT nhiệm kỳ trước		-	156.000.000
<b>Tổng</b>			<b>-</b>	<b>156.000.000</b>

Thu nhập của Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1	Bà Phạm Thị Hằng	Trưởng Ban kiểm soát	-	36.000.000
2	Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên Ban kiểm soát	-	24.000.000
3	Bà Trần Thị Kim Phương	Thành viên Ban kiểm soát	-	12.000.000
4	Ông Vũ Đức Doanh	Thành viên Ban kiểm	-	12.000.000
<b>Tổng</b>			<b>-</b>	<b>84.000.000</b>

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

Người lập biểu



Phan Thị Trúc Linh

Kế toán trưởng



Phạm Đức Thọ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc



Đặng Thủy Vy