

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi:

- Ủy bản 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 quý IV năm 2024 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 liên hệ: 0914 200 200
- Email: info@quoccteholding.vn
- Website: <https://quoccteholding.vn/vi/home>

2. Nội dung công bố thông tin

- Báo cáo tài chính quý III năm 2025

☐ Báo cáo tài chính riêng (Tổ chức niêm yết không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ Báo cáo tài chính hợp nhất (Tổ chức niêm yết có công ty con);

☒ Báo cáo tài chính tổng hợp (Tổ chức niêm yết 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 báo cáo tài chính (đối với báo cáo tài chính đã được soát xét/kiểm toán ...)

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình (trường hợp câu trên chọn "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 báo cáo tài chính được kiểm toán cùng kỳ năm trước

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình (trường hợp câu trên chọn “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 (trường hợp câu trên chọn “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 (trường hợp câu trên chọn “Có”)

☒ Có

☐ Không

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/10/2025 tại đường dẫn <https://quocteholding.vn/vi/cong-bo-thong-tin/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính quý III năm 2025;
- Văn bản số 29/2025/CV- LMH.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu hành chính.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Đặng Thúy Vy

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
Quoc Te Holding JSC
LMH



BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÝ 3

NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
Báo cáo tài chính tổng hợp quý 3/2025



MỤC LỤC:

Bảng cân đối kế toán tổng hợp.

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp.

Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ HOLDING**
Số ~~29~~ 29/2025/CV-LMH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2025

V/v Giải trình kết quả BCTC Quý 3
năm 2025

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

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ký ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding,

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Quốc Tế holding 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 lợi nhuận Giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận Quý 3/2025 so với cùng kỳ năm trước, chênh lệch **90.208.743 VNĐ (5,9%)** vì giảm chi phí quản lý doanh nghiệp. Bước sang năm 2025, Công ty đang phải tiếp tục giải quyết các tồn đọng pháp lý do Ban Lãnh đạo tiền nhiệm để lại trước khi tiếp tục đầu tư, phát triển các dự án của Công ty.

Trong kỳ quý 3/2025 không phát sinh doanh thu, Công ty thực hiện ghi trích lập định kỳ chi phí tài chính lãi vay quá hạn và chi phí phải trả định kỳ do quá hạn thanh toán theo tiến độ hợp đồng. Đây là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận sau thuế (âm) của báo cáo tài chính Quý 3/2025 của Công ty.

Trên đây là giải trình báo cáo tài chính Quý 3/2025 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding. Kính trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP.



Đặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3

Tại ngày 30/09/2025

			Đơn vị tiền: VND	
	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100			
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		102,786,096,653.0	102,953,115,523.0
1. Tiền	111	VI.01	27,153,762,236.0	27,349,781,106.0
2. Các khoản tương đương tiền	112		25,856,432,792.0	26,053,190,292.0
			1,297,329,444.0	1,296,590,814.0
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4,907,545,235.0	4,880,545,235.0
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03a	119,866,972,792.0	119,866,972,792.0
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.03b	91,008,523,295.0	90,981,523,295.0
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.03c	6,157,568,000.0	6,157,568,000.0
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04a	27,610,410,947.0	27,610,410,947.0
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(239,735,929,799.0)	(239,735,929,799.0)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	VI.07	69,809,321,543.0	69,809,321,543.0
1. Hàng tồn kho	141		69,809,321,543.0	69,809,321,543.0
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		915,467,639.0	913,467,639.0
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	-	-
2. Thuế GT&T được khấu trừ	152		915,467,639.0	913,467,639.0
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	VI.17b	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14a	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240+250+260)	200		500,000.0	500,000.0

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tiền: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		500,000.0	500,000.0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03b	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04b	500,000.0	500,000.0
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09	-	-
- Nguyên giá	222		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-	-
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10	-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	-	-
1. Nguyên giá	231		-	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.08	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08a	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08b	-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.
Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tiền: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24b	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14b	-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270= 100 + 200)	270		102,786,596,653.0	102,953,615,523.0
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		156,996,038,964.0	152,837,213,700.0
I. Nợ ngắn hạn	310		156,996,038,964.0	152,837,213,700.0
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	87,760,355,848.0	87,749,171,848.0
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4,254,116,573.0	4,254,116,573.0
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	VI.17a	-	-
4. Phải trả người lao động	314		1,462,206,923.0	1,462,206,923.0
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	213,441,541.0	213,441,541.0
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	39,554,773,965.0	35,407,132,701.0
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		23,751,144,114.0	23,751,144,114.0
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tiền: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18b	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20b	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24b	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23b	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(54,209,442,311.0)	(49,883,598,177.0)
1. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	(54,209,442,311.0)	(49,883,598,177.0)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		256,299,950,000.0	256,299,950,000.0
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		256,299,950,000.0	256,299,950,000.0
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	VI.26	-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(310,509,392,311.0)	(306,183,548,177.0)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(306,183,548,177.0)	(300,260,849,268.0)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,325,844,134.0)	(5,922,698,909.0)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.
Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP QUÝ 3

Tại ngày 30/09/2025

Đơn vị tiền: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	VI.28	-	-
1.Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		102,786,596,653.0	102,953,615,523.0

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

Hồ Chí Minh 30/09/2025

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding
Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3

				01/07/2025	30/09/2025	Đơn vị tiền: VNĐ	
				Quý 3/2025		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
Chỉ tiêu	Target	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/Năm 2025	Quý 3/Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		01	VII.1	-	-	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu		02	VII.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)		10		-	-	-	-
4. Giá vốn hàng bán		11	VII.3	-	-	-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)		20		-	-	-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính		21	VII.4	652,316.0	652,004.0	1,935,254.0	1,812,094.0
7. Chi phí tài chính		22	VII.5	808,503,117.0	864,142,323.0	4,141,180,531.0	4,211,679,963.0
- Trong đó: Chi phí lãi vay		23		808,189,617.0	808,189,615.0	2,398,214,842.0	2,406,999,507.0
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết		24					
9. Chi phí bán hàng		25	VII.8	-	-	-	981,481.0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		26	VII.8	44,104,500.0	78,673,725.0	186,598,857.0	302,477,150.0
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)		30		(851,955,301.0)	(942,164,044.0)	(4,325,844,134.0)	(4,513,326,500.0)
12. Thu nhập khác		31	VII.6	-	-	-	-
13. Chi phí khác		32	VII.7	586,940,597.0	586,940,597.0	-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding
Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP QUÝ 3

30/09/2025

Đơn vị tiền: VND

01/07/2025 30/09/2025
Quý 3/2025
Luỹ kể từ đầu năm đến cuối quý

Chi tiêu	Target	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/Năm 2025	Quý 3/Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)		40		(586,940,597.0)	(586,940,597.0)	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		50		(1,438,895,898.0)	(1,529,104,641.0)	(4,325,844,134.0)	(4,513,326,500.0)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		51	VII.10	-	17,926,510.0	-	-
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		52	VII.11			-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)		60		(1,438,895,898.0)	(1,547,031,151.0)	(4,325,844,134.0)	(4,513,326,500.0)
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		61					
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		62					
18.3 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)		70		(57)	(60)	(169)	(176)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)		71		(57)	(60)	(169)	(176)

Hồ Chí Minh 30/09/2025

Người lập biểu
Ký, họ tên



Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng
Ký, họ tên



Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc
Ký, họ tên



Đặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 3 (theo pp gián tiếp)

			Đơn vị tiền: vnd	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3/2025	Quý 3/2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trlước thuế	01		(4,325,844,134.0)	(4,513,326,500.0)
2. Điều chỉnh cho các khoản			(1,935,254.0)	2,405,187,413.0
– Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		-	-
– Các khoản dự phòng	03		-	-
– Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
– Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,935,254.0)	(1,812,094.0)
– Chi phí lãi vay	06			2,406,999,507.0
– Các khoản điều chỉnh khác	07			0.0
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4,327,779,388.0)	(2,108,139,087.0)
– Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(29,000,000.0)	22,526,817,703.0
– Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	981,481.0
– Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		4,158,825,264.0	1,578,198,066.0
– Tăng, giảm chi phí trả trước	12		-	7,681,170.0
– Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
– Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
– Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(18,181,818.0)
– Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
– Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(197,954,124.0)	21,987,357,515.0
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2.Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 3 (theo pp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính Quý 3/2025

Đơn vị tiền: vnd

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3/2025	Quý 3/2024
1	2	3	4	5
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5.Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6.Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,935,254.0	1,812,094.0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1,935,254.0	1,812,094.0
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2.Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
7. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	37		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(196,018,870.0)	21,989,169,609.0
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		27,349,781,106.0	4,942,302,602.0
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		27,153,762,236.0	26,931,472,211.0

Hồ Chí Minh 30/09/2025

Người lập biểu

Ký, ghi rõ họ tên

Phan Thị Linh Trúc

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

Ký, ghi rõ họ tên

Phạm Đức Thọ

Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc

Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu



Dặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 3 (theo PP trực tiếp)

Cho kỳ tài chính Quý 3/2025

Đơn vị tiền: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3/2025	Quý 3/2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		-	-
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	-	(72,188,000.0)	(389,108,849.0)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	-	(124,569,500.0)	(119,346,000.0)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	-	-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		738,630.0	45,416,955,882.0
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	-	-	(419,331,424.0)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(196,018,870.0)	44,489,169,609.0
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các tài sản dài hạn khác	21	-	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác	25	-	-	(22,500,000,000.0)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	(22,500,000,000.0)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP QUÝ 3 (theo PP trực tiếp)

Cho kỳ tài chính Quý 3/2025

Đơn vị tiền: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Quý 3/2025	Quý 3/2024
1	2	3	4	5
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(196,018,870.0)	21,989,169,609.0
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		27,349,781,106.0	4,942,302,602.0
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70		27,153,762,236.0	26,931,472,211.0

Hồ Chí Minh 30/09/2025

Người lập biểu

Ký, họ tên



Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

Ký, họ tên



Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc

Ký, họ tên, đóng dấu



Đặng Thúy Vy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

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 năm ngày 18 tháng 05 năm 2023 về việc thay đổi tên Công ty, người đại diện theo pháp luật, địa chỉ email và website của Công ty

Trụ sở chính của Công ty được đặt 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

Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Xây dựng, Vật liệu Xây dựng và 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
- Kinh doanh NVL xây dựng

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán 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.

- Trong quý 03/2025, Công ty không phát sinh doanh thu, giá vốn từ hoạt động kinh doanh chính, kết quả kinh doanh tiếp tục lỗ -1.438.895.898 đồng, lỗ lũy kế tại ngày 30/06/2025 là -313.422.670.569 đồng, làm âm vốn chủ sở hữu - 54.209.442.311 đồng.

Nợ phải trả ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn của công ty là 54.209.442.311 đồng. Khoản vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với số tiền 23.751.144.114 đồng và một số khoản nợ quá hạn thanh toán với tổng số tiền là 124.407.385.813 đồng chưa được thanh toán.

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 2025 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:	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

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding - Chi nhánh Nha Trang
9/2E1 Nguyễn Thiện Thuật, Phường
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

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 doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng

2.3 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc

Báo cáo tài chính của Công ty/Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty/Tổng Công ty

2.4 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/chi phí phát hành cộng các chi 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, chi 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 chi 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 cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.6 Các khoản nợ phải thu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

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

2.7 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.

2.8 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:

2.9 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

2.10 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

2.11 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 khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

2.12 Chi phí đi vay

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay” Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: ... %

2.13 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả 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 kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ 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

2.14 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ

2.15 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.

2.16 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành

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 bàn 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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

2.17 Giá vốn hàng bán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích)

2.18 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

2.19 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 được 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 kỳ kế toán:
Từ ngày: 01/01/2025 đến ngày: 30/09/2025

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	25,856,432,792	26,053,190,292
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,297,329,444	1,296,590,814
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	27,153,762,236	27,349,781,106

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

30/09/2025		01/01/2025	
Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
VND	VND	VND	VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025****a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

- 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	(20,057,259,526)
- 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 EcoPetro	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)	7,612,966,933	(7,147,100,000)
- Dự phòng phải thu khó đòi				-

119,866,972,792	(119,401,105,859)	119,866,972,792	(119,401,105,859)
------------------------	--------------------------	------------------------	--------------------------

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

-	-	-	-
---	---	---	---

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- 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	(87,620,629,898)
- 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 người bán khác	1,187,893,397	(1,160,000,000)	1,160,893,397	(1,160,000,000)
	91,008,523,295	(90,980,629,898)	90,981,523,295	(90,980,629,898)

(i) Ngày 01/11/2017, Công ty Cổ phần Tư vấn- Đầu tư Xây dựng Ba Đình (Bên A) và Công ty Cổ phần Landmark 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, Thành phố Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04/01/2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng 05/HĐUQ-BĐ, đồng thời ký thỏa thuận mua bán số 05/TTMB-BĐ, 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**a) Ngắn hạn**

- Công ty TNHH Kyeongin Motor (i)	6,157,568,000	(6,157,568,000)	6,157,568,000	(6,157,568,000)
-----------------------------------	---------------	-----------------	---------------	-----------------

(i) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018 Phụ lục hợp đồng vay số 01 ngày 02/7/2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm Cho vay bằng hình thức tín chấp

7 PHẢI THU KHÁC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- 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 quỹ, ký cược	5,000,000	-	5,000,000	-
- Phải thu khác-Thuế TNDN tạm tính BĐS	1,624,730,582	(1,624,730,582)	1,624,730,582	(1,624,730,582)
- Tạm ứng	-	-	-	-
+ Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	-	-	-	-
+ Phải thu bà Bùi Thị Luyến			160,000,000	
+ Phải thu ông Lương Quang Vinh			139,815,813	
- Lãi dự thu	1,572,236,697	(181,528,082)	1,572,236,697	(181,528,082)
- Phải thu khác	5,108,443,668	(2,106,708,929)	5,108,443,668	(2,106,708,929)
+ Bà Bùi Thị Luyến	2,673,774,459	(128,664,864)	2,673,774,459	(128,664,864)
+ Ông Lương Quang Vinh	1,863,702,310	(1,678,201,252)	1,863,702,310	(1,678,201,252)
+ Các khoản phải thu khác	570,966,899	(299,842,813)	570,966,899	(299,842,813)
	27,610,410,947	(23,212,967,593)	27,610,410,947	(23,212,967,593)
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	500,000	-	500,000	-
	500,000	-	500,000	-
c) Phải thu khác là các bên liên quan	-	-	-	-

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 Landmark 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 lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, TP 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 tháng 5 năm 2020 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

8 NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công nợ quá hạn thanh toán				
+ Phải thu ngắn hạn khách hàng	119,401,105,859	-	119,401,105,859	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers	46,628,746,333		46,628,746,333	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025**

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20,057,259,526	-	20,057,259,526	-
Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19,440,000,000		19,440,000,000	
Công ty Cổ phần Dầu khí Đồng 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	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn	90,980,629,898	-	90,980,629,898	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	87,620,629,898	-	87,620,629,898	
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	-
+ Cho vay ngắn hạn	6,157,568,000	-	6,157,568,000	-
Công ty TNHH Kyeongin Motor	6,157,568,000		6,157,568,000	
+ Phải thu ngắn hạn khác	23,196,626,042	-	23,196,626,042	-
Công ty TNHH Nông Hải sản TMDV Thiên Tuế	19,300,000,000		19,300,000,000	
Các đối tượng	3,896,626,042		3,896,626,042	
	239,735,929,799	-	239,735,929,799	-

9 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- CF sản xuất kinh doanh dở dang (i)	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-
- Hàng hóa vật tư xây dựng	-	-	-	-
	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND

Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	29,290,000,000	-	29,290,000,000	-
Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*)	29,290,000,000	-	29,290,000,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	40,519,321,543	-	40,519,321,543	-

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Chi phí thi công tòa nhà Thành An Tower	40,519,321,543	-	40,519,321,543	-
	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-

Ghi chú:

(*)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 Bản 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 kỳ này, vụ kiện vẫn đang trong quá trình kháng cáo.

(i) 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

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm		-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-
Giá trị còn lại			
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		-	-

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí vật tư, CCDC, thiết bị...	-	-
- Các khoản khác	-	-
	-	-

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Gốc	Tăng	Giảm	Gốc
	VND	VND	VND	VND
- Vay tín dụng ngân hàng (i)	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114
- Vay nợ khác (ii)	-	-	-	-
	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114

(*) Lãi quá hạn chưa thanh toán tính đến ngày 30/09/2025 là: 12194900610.

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

(i) Hợp đồng Tín dụng số 192110043/2019-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 + lửng + 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 182500169/2018/HĐĐB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;

+ Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 30/09/2025 là: 23,751,144,114 VNĐ

+ Số dư nợ gốc vay quá hạn tại thời điểm 30/09/2025 là: 23,751,144,114 VNĐ

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo đối tượng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh (i)	33,266,043,129	-	33,266,043,129	
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	36,242,687,482	-	36,242,687,482	
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô	6,200,000,000	-	6,200,000,000	
- Công ty Dầu khí Vĩnh Tường	4,183,100,000	-	4,183,100,000	
- Phải trả các đối tượng khác	7,868,525,237		7,857,341,237	
	87,760,355,848	-	87,749,171,848	-

(i) Khoản lãi tiền phạt chậm thanh toán của Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh theo được đối trên khoản mục "Phải trả ngắn hạn khác".

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

30/09/2025	01/01/2025
VND	VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

a) Ngắn hạn		
- Tiền thu tiền độ dự án 21 Lê Văn Lương (i)	2,982,530,573	2,982,530,573
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1,271,586,000	1,271,586,000
	4,254,116,573	4,254,116,573

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

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

a) Phải nộp:	Số đầu năm	số phải nộp trong kỳ	số thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
- Thuế GTGT	-	-	-	-
- Các khoản Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		5,000,000	5,000,000	-
Cộng	-	5,000,000	5,000,000	-
b) Phải thu:	Số đầu năm	số phải nộp trong kỳ	số thực nộp trong kỳ	Số cuối năm
- Thuế GTGT	-	-	-	-
	-	-	-	-

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí phải trả khác	213,441,541	213,441,541
	213,441,541	213,441,541

17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,900,000,000	2,900,000,000
Cộng	2,900,000,000	2,900,000,000
b) Dài hạn		
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	36,653,079,965	32,507,132,701
- Bảo hiểm xã hội	243,652,336	237,602,336
- Lãi chậm thanh toán	35,597,829,010	31,457,931,746
+ Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Nam Song Anh	17,305,478,095	15,563,795,673
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN HCM	18,292,350,915	15,894,136,073
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	811,598,619	811,598,619
Tổng	39,553,079,965	35,407,132,701

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

18 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	256,299,950,000	(300,260,849,268)	(43,960,899,268)
Lỗi trong năm trước	-	(5,922,698,909)	(5,922,698,909)
Tăng khác do điều chỉnh hồi tố	-	-	-
Số dư cuối năm trước	256,299,950,000	(306,183,548,177)	(49,883,598,177)
Số dư đầu năm nay	256,299,950,000	(306,183,548,177)	(49,883,598,177)
Lãi (lỗ) trong năm nay		(4,325,844,134)	(4,325,844,134)
Số dư cuối năm nay	256,299,950,000	(310,509,392,311)	(54,209,442,311)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ 2025	Tỷ lệ	Đầu kỳ 2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Cổ đông khác	256,299,950,000	100%	256,299,950,000	100%
	256,299,950,000	100%	256,299,950,000	100%

c) Cổ phiếu

	Tại ngày: 30/09/2025	Tại ngày: 01/01/2025
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	10,000

19 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	0
Doanh thu kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	-	-
	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	-
Giá vốn kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	-	-
	-	-
21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,935,254	1,812,094
	1,935,254	1,812,094
22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay tín dụng	2,398,214,842	2,406,999,507
Lãi phạt quá hạn	1,741,682,422	1,748,062,211
Chi phí tài chính khác	1,283,267	56,618,245
	4,141,180,531	4,211,679,963
23 CHI PHÍ BÁN HÀNG	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
	-	-
24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý	2,600,000	7,681,170
Chi phí nhân công	132,313,500	64,800,000
Thuế, phí, và lệ phí	5,001,357	6,519,885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46,684,000	130,870,370
	186,598,857	209,871,425

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

25 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(4,325,844,134)	(4,513,326,500)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(4,325,844,134)	(4,513,326,500)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản		-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)		-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ		-

26 LÃI CƠ BẢN 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:	Lũy kế đầu năm tới Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(4,325,844,134)	(4,513,326,500)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(4,325,844,134)	(4,513,326,500)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25,629,995	25,629,995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(169)	(176)

27 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	27,153,762,236	-	27,349,781,106	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	147,472,383,739	(142,614,073,452)	147,472,383,739	(142,614,073,452)
Các khoản cho vay	6,157,568,000	6,157,568,000	6,157,568,000	6,157,568,000
	180,783,713,975	(136,456,505,452)	180,979,732,845	(136,456,505,452)
Nợ phải trả tài chính	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
Vay và nợ	23,751,144,114		23,751,144,114	
Phải trả người bán, phải trả khác	127,307,385,813		123,156,304,549	
Chi phí phải trả	213,441,541		213,441,541	
	151,271,971,468		147,120,890,204	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất
Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	27,153,762,236	-	-	27,153,762,236
Phải thu khách hàng, phải thu khác	27,610,410,947	500,000	-	27,610,910,947
Các khoản cho vay	6,157,568,000		-	6,157,568,000
	60,921,741,183	500,000	-	60,922,241,183
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27,349,781,106	-	-	27,349,781,106
Phải thu khách hàng, phải thu khác	27,610,410,947	500,000	-	27,610,910,947
Các khoản cho vay	6,157,568,000		-	6,157,568,000
	61,117,760,053	500,000	-	61,118,260,053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho kỳ tài chính quý 3 năm 2025

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/09/2025	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114
Phải trả người bán, phải trả khác	87,760,355,848	-	-	87,760,355,848
Chi phí phải trả	213,441,541	-	-	213,441,541
	111,724,941,503	-	-	111,724,941,503
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114
Phải trả người bán, phải trả khác	87,749,171,848	-	-	87,749,171,848
Chi phí phải trả	213,441,541	-	-	213,441,541
	111,713,757,503	-	-	111,713,757,503

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn

28 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính trong niên độ này

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	Chủ tịch

Công ty có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:
Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Quý 3/2025	Cùng kỳ 2024
	VND	VND
Tạm ứng	-	-
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	-	-
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:	-	-

Hồ Chí Minh 30/09/2025

Người lập biểu (Ký, họ tên)	Kế toán trưởng (Ký, họ tên)	Tổng Giám đốc (Ký, họ tên, đóng dấu)
		
Phan Thị Linh Trúc	Phạm Đức Thọ	Đặng Thúy Vy

