



Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, O=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ, OID.0.9.2342.19200300.10 0.1.1=MST:0100110052
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.10.29 14:41:13+0700
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2025 KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên
Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Hoàng Thao	Tổng Giám đốc
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Triệu Văn Bằng	Phó Tổng Giám đốc

Ban Tài chính – Kế toán

Ông Phạm Xuân Phương	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 02/10/2023
----------------------	----------------	--------------------------

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày 30/09/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025.

Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng: 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 về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, ✓



Vũ Hoàng Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30/09/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		146,159,585,937	131,752,517,050
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	20,035,766,193	12,330,703,728
Tiền	111		18,035,766,193	11,330,703,728
Các khoản tương đương tiền	112		2,000,000,000	1,000,000,000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5,000,000	5,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5,000,000	5,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		121,399,311,978	113,903,157,918
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	89,964,991,389	96,205,733,869
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		39,293,860,062	8,482,834,932
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	13	14,390,000,000	19,790,000,000
Các khoản phải thu khác	136	6	52,702,975,729	58,520,085,216
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(74,952,515,202)	(69,095,496,099)
Hàng tồn kho	140	7	2,878,254,226	3,879,954,137
Hàng tồn kho	141		2,878,254,226	3,879,954,137
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,841,253,540	1,633,701,267
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	926,852,701	687,748,019
Thuế GTGT được khấu trừ	152		60,354,691	436,963
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	854,046,148	945,516,285
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		564,847,978,236	585,905,069,727
Các khoản phải thu dài hạn	210		4,317,100,000	36,765,467,642
Phải thu về cho vay dài hạn	215		10,000,000	
Phải thu dài hạn khác	216	6	4,317,100,000	36,765,467,642
Tài sản cố định	220		48,050,018,690	46,111,988,511
Tài sản cố định hữu hình	221	9	47,981,296,190	46,008,675,791
- Nguyên giá	222		166,232,294,826	159,149,999,051
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(118,250,998,636)	(113,141,323,260)
Tài sản cố định vô hình	227	10	68,722,500	103,312,720
- Nguyên giá	228		1,127,981,600	1,127,981,600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,059,259,100)	(1,024,668,880)
Tài sản dở dang dài hạn	240		274,911,236,450	268,890,667,981
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	274,911,236,450	268,890,667,981
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	233,445,968,787	229,645,157,678
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		71,135,946,618	67,332,039,700
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		166,505,579,488	166,508,675,297
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4,195,557,319)	(4,195,557,319)
Tài sản dài hạn khác	260		4,113,654,309	4,491,787,915
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	4,113,654,309	4,168,775,988
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	323,011,927
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		711,007,564,173	717,657,586,777

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 30/09/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		352,815,335,575	367,652,071,419
Nợ ngắn hạn	310		97,124,933,961	218,522,270,515
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	17,288,939,945	19,900,952,912
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10,296,945,598	31,191,438
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	10,704,412,740	797,664,746
Phải trả người lao động	314		4,380,210,359	5,833,054,300
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	10,462,334,168	10,548,134,266
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		720,579,455	172,800,000
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	30,519,347,498	125,092,390,329
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	12,630,430,751	56,013,149,077
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		121,733,447	132,933,447
Nợ dài hạn	330		255,690,401,614	149,129,800,904
Phải trả người bán dài hạn	331	15	4,806,588,000	4,669,700,760
Phải trả dài hạn khác	337	17	234,432,205,294	143,220,462,125
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	16,451,608,320	1,239,638,019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		358,192,228,598	350,005,515,358
Vốn chủ sở hữu	410	19	358,192,228,598	350,005,515,358
Vốn góp của chủ sở hữu	411		360,000,000,000	360,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360,000,000,000	360,000,000,000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		1,561,820,000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(54,356,306,109)	(60,499,584,409)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(58,811,661,942)	(74,559,219,826)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		4,455,355,833	14,059,635,417
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		50,986,714,707	50,505,099,767
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		711,007,564,173	717,657,586,777

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương



Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2025		Quý 3/2024		Lũy kế từ đầu năm		Lũy kế từ đầu năm	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	117,763,708,524	43,944,688,679	191,250,057,502	118,978,397,843				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	117,763,708,524	43,944,688,679	191,250,057,502	118,978,397,843				
Giá vốn hàng bán	11	22	107,237,277,216	35,953,571,953	166,244,896,667	97,386,319,995				
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	23	10,526,431,308	7,991,116,726	25,005,160,835	21,592,077,848				
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	7,129,001,960	9,711,045,629	7,794,026,082	11,912,413,090				
Chi phí tài chính	22	24	258,210,625	2,690,244,768	2,150,639,258	4,934,402,602				
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	24	258,210,625	880,785,614	2,015,409,747	2,648,881,869				
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	24	-	-	-	-				
Chi phí bán hàng	25	25	-	-	-	-				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	14,342,455,297	7,054,664,069	24,908,735,204	17,909,051,862				
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	26	3,054,767,346	7,957,253,518	5,739,812,455	10,661,036,474				
Thu nhập khác	31	26	263,902,194	8,063,037	1,574,059,845	953,344,906				
Chi phí khác	32	26	115,714,950	2,175,222,754	197,891,048	2,602,247,957				
Lợi nhuận khác	40	26	148,187,244	(2,167,159,717)	1,376,168,797	(1,648,903,051)				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	26	3,202,954,590	5,790,093,801	7,115,981,252	9,012,133,423				
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	316,394,235	328,599,792	970,851,101	989,866,184				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	-	-	-	-				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	26	2,886,560,355	5,461,494,009	6,145,130,151	8,022,267,239				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61	26	2,363,306,144	5,046,213,602	4,455,355,833	6,269,368,446				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	26	523,254,211	415,280,407	1,689,774,318	1,752,898,793				

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Phạm Xuân Phương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		7,115,981,252	9,012,133,423
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,634,370,876	5,125,499,029
Các khoản dự phòng	03		3,895,932,584	2,578,121,629
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(243,929,320)	(135,247,914)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(8,329,834,090)	(6,206,631,851)
Chi phí lãi vay	06		1,802,048,606	
<i>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		7,874,569,908	10,373,874,316
Tăng giảm các khoản phải thu	09		4,165,797,984	11,855,804,478
Tăng giảm hàng tồn kho	10		(1,235,005,070)	(114,626,463)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(14,783,012,820)	13,334,861,105
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(249,083,003)	107,971,204
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(2,473,210,675)	(1,085,480,213)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(557,192,185)	(649,747,019)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		55,539,280,877	15,812,766,259
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(25,975,161,896)	(32,539,100,245)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		22,306,983,120	17,096,323,422
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(4,199,192,199)	(19,767,858,349)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		322,021,506	640,235,687
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13,900,000,000)	(10,200,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		14,700,000,000	12,800,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,660,000,000)	(1,419,100,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17,933,595,759	12,223,878,508
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		13,196,425,066	(5,722,844,154)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 3 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/09/2025	đến 30/09/2024
		VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1,561,820,000	-
Tiền thu từ đi vay	33	89,000,911,875	4,200,000,000
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(115,676,659,900)	(2,472,298,003)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2,686,145,000)	(1,076,044,500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(27,800,073,025)	651,657,497
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	7,703,335,161	12,025,136,765
Tiền và trong đương tiền đầu kỳ	60	12,330,703,728	15,428,797,705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	1,727,304	9,098,280
Tiền và trong đương tiền cuối kỳ	70	20,035,766,193	27,463,032,750

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương



Tổng Giám đốc

Vũ Hoàng Thao

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (tiền thân là Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) - (gọi tắt là "Công ty") được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo quyết định số 218/2005/QĐ-UB ngày 13/12/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Ngày 18/12/2015, UBND thành phố Hà Nội đã ban hành quyết định số 6988/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế.

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được hoạt động và thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100110052 chuyển từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104000354 đăng ký lần đầu ngày 20/02/2006, thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 08 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp- Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ.

Tên tiếng Anh: INTERNATIONAL INVESTMENT TRADE AND SERVICE JOINT STOCK COMPANY.

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của công ty: 360.000.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).

Đại diện theo pháp luật:

Ông Phùng Tiến Toàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Công ty kinh doanh trên lĩnh vực thương mại, dịch vụ, xây lắp.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
Chi tiết: kinh doanh dịch vụ logistics.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: dịch vụ hàng tạm nhập tái xuất và quá cảnh. Kinh doanh bán hàng miễn thuế.
Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất giày dép;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
- Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tẻ bện;
- Dịch vụ liên quan đến in;
- Sản xuất linh kiện điện tử;

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì giấy và bìa;
- Xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc, công trình điện;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
- Bán mô tô, xe máy
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán buôn tổng hợp (loại nhà nước cho phép)
(Không bao gồm bán buôn tổng hợp với lúa gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá và xì gà, dầu thô, dầu đã qua chế biến, kim loại quý và đá quý, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm, thuốc nổ).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Dịch vụ ăn uống khác;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Công thông tin;
(Trừ hoạt động báo trí).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống);
- Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
(Chỉ tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới bảo hiểm, chứng khoán, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố người nước ngoài; không bao gồm đại lý, môi giới hàng hóa là lúa gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá và xì gà, dầu thô, dầu đã qua chế biến, kim loại quý và đá quý, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm, thuốc nổ)
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
(Trừ dược phẩm, sách, báo và tạp chí, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu).
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
(Chỉ tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng;
Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
Bán buôn bàn, ghế, tủ văn phòng;

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

- Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
(Chi tiết: Bán buôn phân bón, bán buôn hóa chất khác (trừ hóa chất Nhà nước cấm))
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
- Hoạt động các đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Đại lý du lịch;
- Đào tạo sơ cấp, trung cấp, cao đẳng;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao - không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền).
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật khác có liên quan;
- Quảng cáo;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc là (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu;
(Chi tiết: Kinh doanh, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản nhà nước cấm));
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
(Chi tiết: kinh doanh vận tải đa phương thức);
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không bao gồm kim loại quý, đá quý);
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không bao gồm lúa gạo, thuốc lá và xì gà)
- Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ (không bao gồm lúa gạo)
- Bán buôn thực phẩm (không bao gồm đường mía, đường củ cải);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)

1.4 CHU KỶ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Đơn vị

A. Các Công ty con

Các Công ty con sở hữu trực tiếp

1. Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây
2. Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình
3. Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế

Công ty con sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình

1. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách

B. Các Công ty liên doanh, liên kết

Các Công ty liên doanh, liên kết sở hữu trực tiếp

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế
2. Trường Trung cấp nghề Nhân lực Quốc tế
3. Công ty May Liên doanh Plummy
4. Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam
5. Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp
6. Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam
7. Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam
8. Công ty Cổ phần Curate IT

Các Công ty liên doanh, liên kết sở hữu gián tiếp qua Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây

1. Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân
2. Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được hợp nhất từ báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty do công ty mẹ kiểm soát (công ty con) được lập cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ không còn được hợp nhất từ ngày Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các công ty này. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Ngoại trừ lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện giao dịch nội bộ, các khoản giao dịch nội bộ giữa các công ty con và công ty mẹ và các số dư nội bộ giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các khoản lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty, trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ hợp nhất được lập trên cơ sở Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và 04 Công ty con bao gồm:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Công ty mẹ);
2. Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây;
3. Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình;
4. Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế;
5. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách (gián tiếp).

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này:

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có tính thanh khoản cao. Các khoản có tính thanh khoản cao là các khoản có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc chuyển đổi giá trị của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Do không thu thập được các khoản đầu tư vào các Công ty liên kết nên các khoản đầu tư này được kế toán theo phương pháp giá gốc thay vì phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc. Khi có bằng chứng về việc giá trị các khoản đầu tư bị giảm giá, Công ty sẽ xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho phần giá trị bị tổn thất. Trong trường hợp không có thông tin tham chiếu để xác định mức độ giảm giá của các khoản đầu tư, giá trị các khoản đầu tư dài hạn khác sẽ vẫn được ghi nhận và phản ánh theo giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Lợi nhuận được chia hàng năm từ các khoản đầu tư tài chính được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản phải thu gồm: các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá gốc trừ dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp giá thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (nếu có) của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.7 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá tương ứng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho tài sản cố định hữu hình tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Một số tài sản được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại ngày 31/12/2014 và được phê duyệt bởi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội theo quyết định số 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50
- Máy móc, thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị văn phòng	03 - 10
- Tài sản cố định khác	04 - 25

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy vi tính và phần mềm kiểm soát bãi đỗ xe. Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Phần mềm máy vi tính	03 - 08

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc, phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Việc khấu hao các tài sản này được áp dụng giống như đối với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị còn lại của những công cụ, dụng cụ không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định và các khoản chi phí khác được đánh giá là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai với thời hạn sử dụng trên một năm. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh, sử dụng theo phương pháp đường thẳng theo các qui định kế toán hiện hành. Các chi phí trả trước dài hạn khác có thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm:

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hoá, dịch vụ.
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không mang tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hoá, dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Vay và nợ thuê tài chính là các khoản đi vay. Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

3.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa có đủ hồ sơ.

3.15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Theo Quyết định số 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế tổng số cổ phần 36.000.000, mệnh giá cổ phần 10.000 VND/cổ phần. Theo Quyết định số 6955/QĐ-UBND ngày 16/12/2016 về việc chuyển Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế thành Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Trong đó, phần vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội trực tiếp quản lý chiếm 45% vốn điều lệ, phần vốn của các cổ đông khác chiếm 55% vốn điều lệ.

3.16. GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các rủi ro, lợi ích và quyền sở hữu hàng hóa được chuyển sang người mua; Công ty có thể thu được lợi ích kinh tế đồng thời có thể xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch và cung ứng dịch vụ được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này (được ghi nhận khi có bằng chứng về sản lượng dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính) và xác định được chi phí phát sinh và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với những trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ kế toán, doanh thu được xác định trên kết quả phân công việc đã thực sự hoàn thành trong kỳ.

Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi khoản phải thu.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu tài chính bao gồm: lãi tiền gửi ngân hàng, lãi từ hoạt động đầu tư, các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ hoạt động đầu tư, Công ty ghi nhận khi doanh thu được xác định tương đối chắc chắn và có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó.

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế và ước tính đúng kỳ kế toán.

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế GTGT đầu vào được hạch toán theo phương pháp khấu trừ.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế có thể khác với lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

Lợi nhuận chịu thuế được xác định dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã điều chỉnh cho các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản chi phí không được khấu trừ. Việc xác định lợi nhuận chịu thuế và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng phụ thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được thực hiện theo các qui định hiện hành của Nhà nước.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.18. BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này; các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	4,219,724,827	2,294,262,722
- Tiền gửi ngân hàng	13,816,041,366	9,036,441,006
- Các khoản tương đương tiền	2,000,000,000	1,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)		1,000,000,000
Tổng	20,035,766,193	12,330,703,728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	Giá trị VND
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	89,964,991,389	96,205,733,869
- Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	24,353,472,000
- Công ty CP Măng gan Chiến Thắng	12,378,342,970	12,578,342,970
- Công ty CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,868,373,827	5,988,373,827
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	6,440,269,832
- Công ty cổ phần Mai Vũ	2,808,220,000	2,566,297,316
- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Châu Anh	11,955,072,811	11,955,072,811
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3,260,000,000	3,200,000,000
- Các khách hàng khác	22,901,239,949	29,123,905,113
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4,737,021,592	4,924,990,131
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	2,839,665,943	2,839,665,943
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	126,421,456	61,944,734
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên Hợp	2,659,158	995,306
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	178,200,604	557,370,656
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	229,820,548	125,589,041
- Công ty CP TMQT Interserco Việt Nam	1,340,960,736	1,330,944,742
- Công ty CP Khang Việt Hà	4,293,147	8,479,709
- Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	15,000,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	52,702,975,729	(3,172,353,859)	58,520,085,216	(7,876,440,602)
Phải thu khác	8,244,561,325	(3,172,353,859)	19,457,468,023	(7,876,440,602)
- Ông Trịnh Quang Chiến	-	-	3,560,333,333	(3,560,333,333)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Gia Phát	2,816,668,586	(2,816,668,586)	2,816,668,586	(2,816,668,586)
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	1,010,597,233	-	9,242,448,000	-
- Đối tượng khác	4,417,295,506	(355,685,273)	3,838,018,104	(1,499,438,683)
Ký cược, ký quỹ	51,000,000	-	67,000,000	-
Tạm ứng	44,407,414,404	-	38,995,617,193	-
- Ông Đặng Tài Hùng	4,368,247,920	-	4,368,247,920	-
- Ông Bùi Sĩ Minh	7,945,050,100	-	7,841,550,100	-
- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	9,048,102,169	-	5,998,512,079	-
- Ông Nguyễn Văn Long	6,081,854,000	-	6,081,854,000	-
- Các đối tượng khác	16,964,160,215	-	14,705,453,094	-
b. Dài hạn	4,317,100,000	-	36,765,467,642	-
Phải thu dài hạn khác	4,317,100,000	-	36,765,467,642	-
Ký cược, ký quỹ	4,317,100,000	-	8,765,467,642	-
CTCP Đầu tư và DV Kho vận Thế kỷ	-	-	15,000,000,000	-
CTCP Công nghệ điện tử Giảng Võ	-	-	13,000,000,000	-
	57,020,075,729	(3,172,353,859)	95,285,552,858	(7,876,440,602)
c. Phải thu khác là các bên liên quan	2,162,993,980	-	9,247,524,000	-
Phải thu khác	2,162,993,980	-	9,247,524,000	-
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1,027,372,089	-	3,384,000	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	125,024,658	-	1,692,000	-
- Công ty CP Logistics Hàng Không	1,010,597,233	-	9,242,448,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	141,287,490	-	43,512,478	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2,681,636,736	-	3,781,111,659	-
- Hàng hoá	55,330,000	-	55,330,000	-
	2,878,254,226	-	3,879,954,137	-

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	926,852,701	687,748,019
Chi phí trả trước dài hạn	4,113,654,309	4,168,775,988
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	481,833,411	650,339,808
- Chi phí đền bù hoa màu xã Sơn Đồng (ICD Đức Thượng)	241,577,769	249,876,237
- Chi phí giới thiệu cạnh cạn ICD Đức Thượng tại Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội	811,394,957	811,394,957
- Chi phí trả trước dài hạn khác	2,578,848,172	2,457,164,986
	5,040,507,010	4,856,524,007

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	134,432,712,044	15,635,188,390	7,966,001,408	530,532,240	585,564,969	159,149,999,051
Phân loại lại đầu kỳ	134,432,712,044	15,635,188,390	7,999,001,408	530,532,240	552,564,969	159,149,999,051
Tăng trong kỳ	2,779,752,173	4,302,543,602	-	-	-	7,082,295,775
30/09/2025	137,212,464,217	19,937,731,992	7,999,001,408	530,532,240	552,564,969	166,232,294,826
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	96,504,930,677	10,655,965,124	5,219,927,253	424,961,078	335,539,128	113,141,323,260
Phân loại lại đầu kỳ	96,771,895,869	10,273,920,514	5,368,006,671	424,961,078	302,539,128	113,141,323,260
Khấu hao trong kỳ	3,472,124,242	1,057,398,100	458,611,918	61,137,778	60,403,338	5,109,675,376
30/09/2025	100,244,020,111	11,331,318,614	5,826,618,589	486,098,856	355,673,574	118,250,998,636
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	37,927,781,367	4,979,223,266	2,746,074,155	105,571,162	250,025,841	46,008,675,791
30/09/2025	36,968,444,106	8,606,413,378	2,172,382,819	44,433,384	196,891,395	47,981,296,190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2025	1,127,981,600	1,127,981,600
30/09/2025	1,127,981,600	1,127,981,600
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2025	1,024,668,880	1,024,668,880
Khấu hao trong kỳ	34,590,220	34,590,220
30/09/2025	1,059,259,100	1,059,259,100
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
01/01/2025	103,312,720	103,312,720
30/09/2025	68,722,500	68,722,500

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản	274,911,236,450	268,890,667,981
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	269,515,379,606	265,113,394,698
- Cải tạo Trường Trung cấp nghề	1,890,071,269	1,890,071,269
- Xây dựng cơ bản khác (**)	1,887,202,014	1,887,202,014

(*) Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội được khởi công xây dựng vào tháng 02 năm 2017 với Tổng mức đầu tư được phê duyệt là 1.598.494.510.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án dự kiến từ tháng 02/2017 đến quý 4/2023. Dự án được điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 4906/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội với tổng vốn đầu tư khoảng 1.720,931 tỷ đồng, tiến độ dự án đến quý IV/2024. Đến ngày 06/10/2025, dự án đã được ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo quyết định số 5000/QĐ-UBND:

1. Thời gian thực hiện dự án: Quý IV/2027.
2. Tổng vốn đầu tư: 1.747,717 tỷ đồng (tăng 26,786 tỷ đồng);
3. Điều chỉnh thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất.

(**) Đầu tư xây dựng, sửa chữa một số hạng mục của Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây tại cảng Sơn Tây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

12.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	71,135,946,618	67,332,039,700
- Đầu tư vào đơn vị khác	166,505,579,488	166,508,675,297
	237,641,526,106	233,840,714,997

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 30/09/2025 như sau:

Tên Công ty liên doanh, liên kết	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại 30/09/2025	Giá trị ghi sổ tại ngày 30/09/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	754,000,000	754,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	705,092,358	9,754,973,518
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	7,312,758,580	9,897,400,000
- Công ty May liên doanh Plummy	-	3,920,787,063
- Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	4,794,838,005	9,800,000,000
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	1,661,047,678	3,060,000,000
- Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây	3,920,000,000	3,920,000,000
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	19,938,209,997	20,000,000,000
- Công ty Cổ phần TMQT Interserco VN	30,550,000,000	30,550,000,000
- Công ty Cổ phần Curate IT	1,500,000,000	1,500,000,000
	71,135,946,618	93,157,160,581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

12.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp)

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 30/09/2025 như sau:

	30/09/2025 VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (1)	43,719,756,997	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (2)	6,058,759,158	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán I	22,632,000,000	(4,132,585,843)
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	5,729,763,333	-
- Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	82,500,000,000	-
- Công ty cổ phần Khang Việt Hà	5,865,300,000	(62,971,476)
	166,505,579,488	(4,195,557,319)

(1) Đến thời điểm điểm 30/09/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Logistics hàng không là 6.161.632 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

(2) Đến thời điểm 30/09/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 851.462 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	14,390,000,000	14,390,000,000	19,790,000,000	19,790,000,000
- Công ty CP INTERSERCO VCI	14,390,000,000	14,390,000,000	500,000,000	500,000,000
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	7,990,000,000	7,990,000,000
- Bùi Thị Mai Phương	-	-	6,500,000,000	6,500,000,000
- Đặng Thị Hồng	-	-	950,000,000	950,000,000
- Vạn Quỳnh Châm	-	-	850,000,000	850,000,000
- Phùng Thị Hoa	-	-	900,000,000	900,000,000
- Nguyễn Minh Hào	-	-	2,100,000,000	2,100,000,000
Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Các khoản đầu tư	Ngày hợp đồng	Ngày hết hạn	Tình trạng	
- Công ty CP INTERSERCO VCI	20/04/2007	<12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Chưa thu hồi	
	15/12/2023			
	04/08/2025	<12 tháng kể từ ngày nhận tiền và gia		
	25/03/2025	hạn tiếp nếu không có thỏa thuận gì		
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	04/04/2023		Chưa thu hồi	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	17,288,939,945	17,288,939,945	19,900,952,912	16,202,035,829
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	714,583,250	714,583,250	1,289,326,060	1,289,326,060
- Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	6,602,025,084	6,602,025,084	6,602,025,084	6,602,025,084
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	526,163,400	526,163,400	705,385,400	705,385,400
- CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	420,956,001	279,018,000	109,782,000	109,782,000
- Công ty TNHH TM và DV Vận tải Diệp Lâm Anh	1,450,551,240	1,450,551,240	646,866,000	646,866,000
- Công ty TNHH Logistics XNK	1,367,920,000	1,367,920,000	833,200,000	833,200,000
- Các đối tượng khác	8,753,658,165	6,348,678,971	6,015,451,285	6,015,451,285
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	4,806,588,000	4,669,700,760	4,669,700,760	4,669,700,760
- Công ty TNHH Changlin	4,806,588,000	4,806,588,000	4,669,700,760	4,669,700,760
	22,095,527,945	21,958,640,705	24,570,653,672	20,871,736,589
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	3,934,631,531	3,934,631,531	5,700,807,969	5,700,807,969
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	714,583,250	714,583,250	1,289,326,060	1,289,326,060
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	3,025,340,853	3,025,340,853	4,345,783,083	4,345,783,083
- Công ty CP Logistics Hàng không	194,707,428	194,707,428	65,698,826	65,698,826

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	505,744,831	2,666,235,050	2,643,820,562	528,159,319
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)	-	-	(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(610,203,173)	965,453,855	551,794,939	(196,544,257)
- Thuế thu nhập cá nhân	86,585,063	1,036,484,879	937,366,350	185,703,592
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	(92,220,137)	12,889,514,249	3,425,738,051	9,371,556,061
- Các loại thuế khác	-	19,766,200	20,516,200	(750,000)
	(147,851,539)	17,577,454,233	7,579,236,102	9,850,366,592
Trong đó:				
Phải thu	945,516,285			854,046,148
Phải nộp	797,664,746			10,704,412,740

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)4(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10,462,334,168	10,548,134,266
Chi phí lãi vay	9,839,061,012	9,873,315,714
Chi phí phải trả khác	623,273,156	674,818,552

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	30,519,347,498	125,092,390,329
- Kinh phí công đoàn	66,348,304	43,335,058
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	53,105,016	-
- Phải trả Hợp tác kinh doanh	1,420,950,000	1,420,950,000
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	1,420,950,000	1,420,950,000
- Lãi vay phải trả	25,764,872,827	25,764,872,827
+ Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông	189,545,619	189,545,619
+ Ngân hàng nông nghiệp Hoài Đức	94,250,000	94,250,000
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I	25,481,077,208	25,481,077,208
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thuế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng	-	95,118,788,118
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	-	3,114,611,124
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	-	35,493,704,528
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	-	11,307,344,849
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	-	45,203,127,617
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,214,071,351	2,744,444,326
b. Dài hạn	234,432,205,294	143,220,462,125
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thuế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng	95,118,788,118	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	3,114,611,124	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	35,493,704,528	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	11,307,344,849	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	45,203,127,617	-
- Ông Nguyễn Đức Trường	76,000,000,000	76,000,000,000
- Phải trả dài hạn khác	63,313,417,176	67,220,462,125
	264,951,552,792	268,312,852,454

(1): Theo Công văn số 2998/STC-TCDN ngày 30/05/2016 của Sở Tài chính Hà Nội và Công văn số 3580/UBND-KT ngày 15/06/2016 của UBND Thành phố Hà Nội quy định Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế có trách nhiệm:

- Thực hiện quản lý, hạch toán và sử dụng đúng mục đích số tiền 145.218.105.584 VND (sau khi trừ đi giá trị tài sản để góp vốn vào Công ty Cổ phần là nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất là 34.781.894.416 VND) do các đối tác hỗ trợ chi phí di dời, bồi thường và lợi thế khai thác tài sản trên đất khi thực hiện dự án số 17 đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo quy định. Trong đó, giá trị bồi thường và chi phí hỗ trợ di dời đối với các Công ty đang kinh doanh khai thác tại khu đất 17 Phạm Hùng, Hà Nội cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)⁴(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

Nội dung	Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (*)	Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam
Bồi thường nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất	7.259.393.491		20.966.179.815	42.358.640.054
Bồi thường về các khoản chi phí đầu tư thêm	120.695.567		300.318.435	1.495.035.156
Bồi thường do vi phạm hợp đồng			3.250.320.000	
Chi phí hỗ trợ di dời	3.927.255.791	3.114.611.124	10.976.886.279	1.349.462.407
Cộng	11.307.344.849	3.114.611.124	35.493.704.528	45.203.127.617

(*) Đây là Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sau khi đã chính thức trở thành Công ty Cổ phần.

(2) Xem thuyết minh số 19.1 phần thuyết minh chi tiết vốn chủ sở hữu

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	12,630,430,751	8,271,427,911	70,568,524,574	113,951,242,900	56,013,149,077	56,013,149,077
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>8,271,427,911</i>	<i>8,271,427,911</i>	<i>65,826,890,875 #</i>	<i>113,189,802,197</i>	<i>55,634,339,233 #</i>	<i>55,634,339,233</i>
- Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông (1)	499,953,917	499,953,917	-	-	499,953,917	499,953,917
- Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển VH	192,101,379	192,101,379	-	-	192,101,379	192,101,379
- Công ty CP Cảng Hồng Vân (2)	1,907,872,615	1,907,872,615	-	1,386,326,453	3,294,199,068	3,294,199,068
- Nguyễn Đức Trường (3)	1,710,000,000	1,710,000,000	1,710,000,000	-	-	-
- Dương Hoài Nam (4)	2,600,000,000	2,600,000,000	-	-	2,600,000,000	2,600,000,000
- Lê Thị Phương	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
- Vương Quốc Thắng (5)	750,000,000	750,000,000	500,000,000	-	550,000,000	550,000,000
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000
- Phùng Anh Tiến (6)	500,000,000	500,000,000	-	-	500,000,000	500,000,000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Mỹ Đình (7)	-	-	2,289,495,337	6,568,580,206	4,279,084,869	4,279,084,869
- Nguyễn Đình Thông (8)	111,500,000	111,500,000	95,000,000	352,500,000	369,000,000	369,000,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	53,232,395,538	53,232,395,538	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	8,000,000,000	-	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>4,359,002,840</i>	<i>4,359,002,840</i>	<i>4,741,633,699</i>	<i>761,440,703</i>	<i>378,809,844</i>	<i>378,809,844</i>
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (9)	155,409,840	155,409,840	433,040,699	656,440,703	378,809,844	378,809,844
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam	315,000,000	315,000,000	420,000,000	105,000,000	-	-
- CN Hà Tây I (10)	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3,888,593,000	3,888,593,000	3,888,593,000	-	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn	16,451,608,320	16,451,608,320	20,281,021,000	5,069,050,699	1,239,638,019	1,239,638,019
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (9)	479,180,320	479,180,320	-	433,040,699	912,221,019	912,221,019
- NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	-	-	-	327,417,000	327,417,000	327,417,000
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam	418,056,000	418,056,000	838,056,000	420,000,000	-	-
- CN Hà Tây I (10)	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	15,554,372,000	15,554,372,000	19,442,965,000	3,888,593,000	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	-	-	-	-
Tổng	29,082,039,071	24,723,036,231	90,849,545,574	119,020,293,599	57,252,787,096	57,252,787,096

Các Thuyết minh đính kèm là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các bên liên quan	1,907,872,615	1,907,872,615	8,000,000,000	52,686,326,453	46,594,199,068	46,594,199,068
- Công ty CP Cảng Hồng Vân (2)	1,907,872,615	1,907,872,615	-	1,386,326,453	3,294,199,068	3,294,199,068
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000	-	-

- (1) Là số tiền nợ gốc của Xí nghiệp To tâm Đan Hoài (năm 1997 bán giao nguyên trạng sang Công ty Giấy Hà Tây, nay bán giao sang Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Tây) mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (2) Là khoản vay theo hợp đồng vay tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và Công ty cổ phần cảng Hồng Vân số 01.01/2025/HĐVV/CHV-CST, lãi suất 6%/năm, thời hạn từ 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.
- (3) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ ILS-NĐT giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với ông Nguyễn Đức Trường ngày 14 tháng 03 năm 2025 số tiền là 1.710.000.000 đồng. Thời hạn vay là 3 tháng kể từ ngày nhận tiền và tự động gia hạn khi chưa thanh lý, lãi suất 5%/năm.
- (4) Là khoản vay theo hợp đồng vay tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và ông Dương Hoài Nam, số tiền vay 2.600.000.000 đồng, lãi suất 6%/năm, thời hạn 01 năm.
- (5) Là khoản vay theo hợp đồng vay tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và ông Vương Quốc Thắng số 03.06/2025/HĐVV/ILSW-VQT, số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất 5%/năm, thời hạn từ 03/06/2025 đến ngày 31/12/2025. Hết thời hạn trên 02 bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng trừ khi có thỏa thuận gia hạn hoặc thanh lý trước hạn.
Hợp đồng vay tiền số 29.12.2023/HĐVV/ILSW-VQT và phụ lục kèm theo, lãi suất vay là 5%/ năm. Thời hạn vay từ 29/12/2024 đến 28/12/2025..
- (6) Là hợp đồng vay số 01/2024/HĐVV/ILS-PAT ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Phùng Anh Tiến số tiền là 500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền. Lãi suất tiền vay là 5%/năm, tiền lãi trả định kỳ 3 tháng/ lần vào ngày cuối cùng của kỳ thanh toán.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (7) Là khoản vay theo hợp đồng vay đồng tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và ông Nguyễn Đình Thông số 011024/HĐVV/ILSW-NĐT và 06/2024/PLHĐVV/ILSW-NĐT, lãi suất 5%/năm, thời hạn từ 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.
- (8) Là hợp đồng tín dụng số:01/2025/2257299/HĐTD ngày 18/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền là 19.442.965.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 6,5% về việc bù đắp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng di chuyển ĐDK 110KV để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội.
- (9) Hợp đồng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 790.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,3%/năm, mục đích vay là mua xe ô tô;
- (10) Là khoản vay theo hợp đồng vay đồng tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây I, lãi suất 7%.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2025
Kết thúc ngày 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư	Vốn khác của	Lợi ích cổ đông	Lợi nhuận	Tổng cộng
	của chủ sở hữu	chủ sở hữu	không kiểm soát	sau thuế chưa phân phối (*)	VND
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	360,000,000,000	-	49,738,927,919	(74,089,009,393)	335,649,918,526
- Lãi/Lỗ trong năm	-	-	2,417,014,632	14,059,635,417	16,476,650,049
- Chia cổ tức	-	-	(1,494,852,000)	(97,920,000)	(1,494,852,000)
- Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(94,080,000)	(372,290,433)	(192,000,000)
- Điều chỉnh do hợp nhất	-	-	(61,910,784)	(60,499,584,409)	(434,201,217)
31/12/2024	360,000,000,000	-	50,505,099,767	(60,499,584,409)	350,005,515,358
01/01/2025	360,000,000,000	-	50,505,099,767	(60,499,584,409)	350,005,515,358
- Lãi trong năm	-	-	1,689,774,318	4,455,355,833	6,145,130,151
- Chia cổ tức	-	1,561,820,000	-	-	1,561,820,000
- Tăng, giảm khác	-	-	(1,208,159,378)	1,687,922,467	479,763,089
30/09/2025	360,000,000,000	1,561,820,000	50,986,714,707	(54,356,306,109)	358,192,228,598

(*) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 đồng. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xoá nợ lãi vay phải trả theo quy định". Đến thời điểm hiện tại, Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên đang đợi Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam giải quyết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Tổng số vốn đã góp	Tỷ lệ vốn góp	Tổng số vốn đã góp	Tỷ lệ vốn góp
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	162,000,000,000	45.00%	162,000,000,000	45.00%
Vốn góp của các đối tượng khác	198,000,000,000	55.00%	198,000,000,000	55.00%
+ Công ty CP Logistics Hàng không	97,200,000,000	27.00%	97,200,000,000	27.00%
+ Đối tượng khác	100,800,000,000	28.00%	100,800,000,000	28.00%
	360,000,000,000	100%	360,000,000,000	100%

19.3 BIẾN ĐỘNG VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	360,000,000,000	360,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000

19.4 CỔ PHIẾU

	30/09/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	36,000,000	36,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	36,000,000	36,000,000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10,000	10,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	117,763,708,524	43,944,688,679
- Doanh thu bán hàng	89,280,904,229	1,843,680,000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	28,482,804,295	42,101,008,679
Doanh thu với các bên liên quan	1,981,381,494	1,164,783,042
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	26,706,840	28,054,460
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	-	651,483,523
- Công ty CP TMQT Interserco VN	56,414,240	27,009,479
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	36,824,172	8,235,580
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	503,439,346	450,000,000
- Công ty CP Khang Việt Hà	6,087,804	14,380,204
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	1,311,000,000	1,263,000,000
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	40,909,092	

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	87,265,410,519	1,326,057,090
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	19,971,866,697	34,627,514,863
	107,237,277,216	35,953,571,953

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	219,580,760	271,912,129
- Cổ tức, lợi nhuận được chia từ đầu tư khác	6,772,632,000	9,439,133,500
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	136,789,200	-
	7,129,001,960	9,711,045,629

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Chi phí lãi vay	258,210,625	994,497,005
- Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	-	1,695,747,763
- Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	-	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	-	-
- Chi phí tài chính khác	-	-
	258,210,625	2,690,244,768

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	14,342,455,297	7,054,664,069
- Chi phí nhân viên quản lý	4,203,164,668	3,895,541,721
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(535,225,786)	(185,430,631)
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	8,778,062,868	1,592,661,600
- Chi phí quản lý khác	1,896,453,547	1,751,891,379
b. Các khoản chi phí bán hàng	-	-
- Chi phí nhân công	-	-
- Chi phí bán hàng khác	-	-

25. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	2,962,960
- Các khoản khác	263,902,194	5,100,077
	263,902,194	8,063,037

26. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Các khoản phạt, truy thu thuế	3,500,000	6,211,047
- Các khoản chi phí khác	112,214,950	2,169,011,707
	115,714,950	2,175,222,754

27. LƯƠNG, THÙ LAO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Lương, thù lao Hội đồng quản trị và Ban TGD	1,702,785,051	1,497,970,553
	1,702,785,051	1,497,970,553

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

		Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
Bán hàng cho các bên liên quan	Mối quan hệ	1,981,381,494	1,164,783,042
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	26,706,840	28,054,460
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	Công ty liên kết	-	651,483,523
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	Công ty liên kết	36,824,172	8,235,580
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	503,439,346	450,000,000
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết	40,909,092	-
- Công ty CP TMQT Intersereco VN	Công ty liên kết	56,414,240	27,009,479
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	Đầu tư khác	1,311,000,000	-
- Công ty CP Khang Việt Hà	Đầu tư khác	6,087,804	-
Phải trả người bán	Mối quan hệ	909,290,678	5,700,807,969
- Công ty CP xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	714,583,250	1,289,326,060
- Công ty cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	194,707,428	65,698,826
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	3,025,340,853	4,345,783,083
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Mối quan hệ	1,907,872,615	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	1,907,872,615	-
Phải thu của khách hàng	Mối quan hệ	4,737,021,592	4,924,990,131
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	2,839,665,943	2,839,665,943
- Công ty CP Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	126,421,456	61,944,734
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên Hợp	Công ty liên kết	2,659,158	995,306
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	229,820,548	125,589,041
- Công ty CP TMQT Intersereco Việt Nam	Công ty liên kết	1,340,960,736	1,330,944,742
- Công ty CP Khang Việt Hà	Đầu tư khác	4,293,147	8,479,709
- Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết	15,000,000	-
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	Công ty liên kết	178,200,604	557,370,656
Phải thu khác	Mối quan hệ	2,162,993,980	9,247,524,000
- Công ty CP Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	1,010,597,233	9,242,448,000
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	125,024,658	1,692,000
- Công ty CP TMQT Intersereco Việt Nam	Công ty liên kết	1,027,372,089	3,384,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. CÁC THÔNG TIN KHÁC

Theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh số 09/2011/HĐLD/AZ-INTERSERCO ngày 30/03/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần bất động sản AZ (Bên A) và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Bên B) và bà Phạm Thị Hạnh (Bên C), các Bên thống nhất cùng nhau thành lập một công ty để tiến hành các thủ tục xin phép dự án đầu tư, xây dựng và quản lý dự án Tổ hợp thương mại và căn hộ cao cấp City Of Dreams trên khu đất khoảng 38.000 m² tại 17 đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội. Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất và lập dự án đầu tư tại 17, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội, các Bên sẽ góp cổ phần thành lập công ty cổ phần và lập dự án đầu tư tại địa chỉ nói trên. Theo đó, Bên A và Bên C chịu trách nhiệm lập dự án, hoàn thiện các thủ tục theo quy định và trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Bên B phải hoàn thành lập dự án chi tiết việc di dời cảng ICD ra ngoài vành đai 4 (tại Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội). Theo tiến độ thực hiện dự án, dự kiến sẽ tiến hành thi công dự án theo lộ trình từng phần phù hợp với mặt bằng đã được di chuyển hoàn tất, bắt đầu từ tháng 12 năm 2012. Theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 06/03/2016, Bên C đã được chuyển thành bà Tạ Thị Thủy Trang. Đến thời điểm hiện tại, dự án chưa được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư.

Theo văn bản số 3580/UBND-KT ngày 15/6/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Vimediland của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Sau khi xem xét, UBND thành phố có ý kiến như sau: Chấp thuận đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2998/STC-TCĐN ngày 30/05/2016; cho phép Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Vimediland để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại và căn hộ cao cấp City Of Dreams theo quy hoạch tại số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, với mức vốn điều lệ của công ty cổ phần là 290 tỷ đồng (Hai trăm chín mươi tỷ đồng). Trong đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp 26% vốn điều lệ, tương ứng 75.400.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ, bốn trăm triệu đồng) bằng tài sản trên đất, giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội và từ nguồn tiền do các đối tác khác bồi thường hỗ trợ".

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương



Tổng Giám đốc

Vũ Hoàng Thao