

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

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,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI
VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0100110052
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026.03.26
11:40:10+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 11.2.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>Trang</u> |
|--------------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| Bảng Cân đối kế toán riêng | 6 - 7 |
| Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 8 |
| Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 |
| Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng | 10 - 43 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Sau đây gọi là “ Công ty”), tiền thân là Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) 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, Ủy ban nhân dân 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, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc cập nhật lại địa giới hành chính.

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

Tên viết tắt: INTERSERCO.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 04/8/2025 là: 360.000.000.000 VND (*Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng*).

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

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã ILS.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong suốt năm 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 Kiểm soát

| | |
|-----------------------|------------|
| Bà Ngô Thị Hoàng Yến | Trưởng ban |
| Bà Nguyễn Minh Hào | Thành viên |
| Ông Nguyễn Trung Dũng | 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 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện đã nêu tại mục 7.2 - Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Lãnh đạo 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 riêng hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính riêng không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. 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 xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, *e*



Vũ Hoàng Thao
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Số: 153/2026/BCKT-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, phù hợp với 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 riêng.



Nguyễn Thị Mai Hoa**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5276-2026-137-1

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| TÀI SẢN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=100+120+130+140+150) | 100 | | 108.311.175.722 | 92.538.860.364 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 3.880.232.295 | 7.936.705.792 |
| 1. Tiền | 111 | | 3.880.232.295 | 7.936.705.792 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5.2 | 5.505.000.000 | 5.000.000 |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 5.505.000.000 | 5.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 95.453.560.917 | 80.166.314.656 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.3 | 65.094.283.131 | 83.869.512.248 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.4 | 43.734.546.039 | 8.448.938.932 |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 5.5 | 2.000.000.000 | 500.000.000 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.6 | 48.238.707.421 | 55.747.234.733 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 5.7 | (63.613.975.674) | (68.399.371.257) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | 1.729.598.150 | 2.804.447.831 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | 5.8 | 1.729.598.150 | 2.804.447.831 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 1.742.784.360 | 1.626.392.085 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 5.9 | 615.990.123 | 680.725.800 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 150.000 | 150.000 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.16 | 1.126.644.237 | 945.516.285 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260) | 200 | | 539.356.227.449 | 563.039.463.377 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 7.100.000 | 28.007.100.000 |
| 6. Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.6 | 7.100.000 | 28.007.100.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 13.386.168.487 | 15.176.347.793 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.10 | 13.325.478.487 | 15.083.527.793 |
| - Nguyên giá | 222 | | 92.253.915.857 | 91.622.322.748 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (78.928.437.370) | (76.538.794.955) |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.11 | 60.690.000 | 92.820.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 553.050.000 | 553.050.000 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (492.360.000) | (460.230.000) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 271.601.399.855 | 266.676.765.679 |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | 5.12 | 271.601.399.855 | 266.676.765.679 |
| V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.13 | 250.984.674.801 | 250.300.216.016 |
| 1. Đầu tư vào Công ty con | 251 | | 53.496.524.750 | 53.496.524.750 |
| 2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 64.339.760.581 | 62.179.760.581 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 161.755.816.155 | 160.778.911.964 |
| 4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (28.607.426.685) | (26.154.981.279) |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 3.376.884.306 | 2.879.033.889 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.9 | 3.376.884.306 | 2.879.033.889 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200) | 270 | | 647.667.403.171 | 655.578.323.741 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

| NGUỒN VỐN | MS | TM | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| | | | VND | VND |
| C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330) | 300 | | 335.902.487.785 | 357.632.539.370 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 78.660.642.430 | 209.211.402.476 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.14 | 8.006.484.725 | 18.024.369.747 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.15 | 10.013.233.647 | 11.191.438 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.16 | 139.180.999 | 139.422.539 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 4.668.985.686 | 4.489.649.618 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.17 | 10.535.077.003 | 10.371.396.062 |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | 5.18 | 90.909.091 | - |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.19 | 30.849.336.739 | 126.996.572.175 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 5.20 | 14.328.583.652 | 49.149.950.009 |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 28.850.888 | 28.850.888 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 257.241.845.355 | 148.421.136.894 |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | 5.14 | 4.820.660.520 | 4.669.700.760 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | 5.18 | 305.298.364 | - |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | 5.19 | 238.065.483.111 | 142.839.215.115 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 5.20 | 14.050.403.360 | 912.221.019 |
| D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410) | 400 | | 311.764.915.386 | 297.945.784.371 |
| I- Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.21 | 311.764.915.386 | 297.945.784.371 |
| 1. 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 |
| 10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | (48.235.084.614) | (62.054.215.629) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế | 421a | | (62.054.215.629) | (75.107.890.986) |
| - đến cuối kỳ trước | | | | |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 13.819.131.015 | 13.053.675.357 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400) | 440 | | 647.667.403.171 | 655.578.323.741 |

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Phùng Ngọc Dung



Phạm Xuân Phương



Yêu Hoàng Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|-----|-----------------|-----------------|
| | | | VND | VND |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 185.956.472.303 | 150.748.539.509 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02) | 10 | | 185.956.472.303 | 150.748.539.509 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 163.458.244.201 | 135.064.854.533 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11) | 20 | | 22.498.228.102 | 15.683.684.976 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 8.637.879.068 | 20.792.732.576 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 6.4 | 4.390.964.621 | 5.606.992.294 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | 1.786.864.099 | 3.427.681.844 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 14.405.606.281 | 15.319.869.044 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)} | 30 | | 12.339.536.268 | 15.549.556.214 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 1.574.758.974 | 265.534.057 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 6.6 | 95.164.227 | 2.761.414.914 |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32) | 40 | 6.6 | 1.479.594.747 | (2.495.880.857) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40) | 50 | | 13.819.131.015 | 13.053.675.357 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 6.7 | - | - |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52) | 60 | | 13.819.131.015 | 13.053.675.357 |

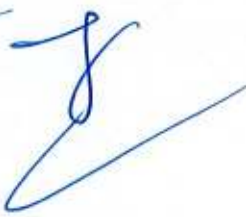
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026
Tổng Giám đốc



Phùng Ngọc Dung



Phạm Xuân Phương



Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

| CHỈ TIÊU | MS | TM | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------------------------------------|----|-----|-------------------|------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 13.819.131.015 | 13.053.675.357 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư | 02 | | 2.421.772.415 | 2.739.910.015 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (2.332.950.177) | 1.188.946.444 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện | 04 | | 149.351.176 | 204.644.594 |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (8.501.089.868) | (21.051.052.735) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 1.786.864.099 | 3.427.681.844 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 7.343.078.660 | (436.194.481) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 9.653.276.021 | (38.390.647.161) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | 1.074.849.681 | (1.176.709.252) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | | (140.165.461) | 17.011.499.323 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (433.114.740) | (392.320.940) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (1.844.525.967) | (1.532.841.004) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 15.653.398.194 | (24.917.213.515) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (5.556.227.285) | (22.110.440.467) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | 265.454.545 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (8.500.000.000) | (5.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 1.500.000.000 | - |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (3.140.000.000) | (1.421.330.420) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | | 3.095.809 | - |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 17.664.835.217 | 11.875.544.325 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | 1.971.703.741 | (11.395.772.017) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 3. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 92.057.381.391 | 61.469.084.869 |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (113.740.565.407) | (21.562.252.464) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (21.683.184.016) | 39.906.832.405 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40) | 50 | | (4.058.082.081) | 3.593.846.873 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | | 7.936.705.792 | 4.340.801.953 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 1.608.584 | 2.056.966 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61) | 70 | 5.1 | 3.880.232.295 | 7.936.705.792 |

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Phùng Ngọc Dung



Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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) 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, đăng ký thay đổi các lần và 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 về việc cập nhật lại địa giới hành chính.

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

Tên viết tắt: INTERSERCO.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 04/08/2025 là: 360.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).

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

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn UpCOM với mã ILS.

Số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 75 người (Tại ngày 31/12/2024 là 78 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh:

- 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;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- 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);
- ...

Hoạt động kinh doanh chính trong năm: Cho thuê kho bãi, vận chuyển, thương mại,...

1.3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

| Tên | Địa chỉ | Hoạt động kinh doanh chính | Tỉ lệ góp vốn | Tỉ lệ lợi ích | Tỉ lệ biểu quyết |
|---------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| Công ty con trực tiếp | | | | | |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Hà Nội | Xếp dỡ, vận chuyển và cho thuê kho bãi | 50,06% | 50,06% | 50,06% |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Hà Nội | Xếp dỡ, vận chuyển | 58,65% | 58,65% | 58,65% |
| Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế | Hà Nội | Cung ứng và quản lý lao động | 51,00% | 51,00% | 51,00% |
| Công ty liên kết | | | | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Hà Nội | Tư vấn thiết kế công trình, dự án | | 29,00% | 29,00% |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế | Hà Nội | Xây dựng, quản lý dự án tổ hợp khách sạn, TTTM | | 39,26% | 39,26% |
| Công ty May liên doanh Plummy | Hà Nội | Sản xuất và Kinh doanh hàng may mặc xuất khẩu | | (i) | (i) |
| Công ty Cổ phần Chuỗi cung ứng Liên hợp | Hà Nội | Thương mại hàng hóa và Dịch vụ vận chuyển | | 49,00% | 49,00% |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam | Hà Nội | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác | | 30,60% | 30,60% |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Hà Nội | Bán buôn xe ô tô và xe có động cơ khác | | 47,00% | 47,00% |
| Trường Trung cấp nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội | Hà Nội | Đào tạo nghề | | 30,00% | 30,00% |
| Công ty Cổ phần Curate IT | Hà Nội | Lắp đặt hệ thống xây dựng | | 20,00% | 20,00% |

- (i) Khoản đầu tư Công ty nhận bàn giao theo Quyết định 4271/QĐ-UBND ngày 26/09/2012 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty May Liên doanh Plummy chưa xác định tư cách cổ đông của Công ty.

1.5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/11/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. 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 Việt Nam theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy, không bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty con. Người sử dụng Báo cáo tài chính riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm.

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 48.235.084.614 VND, lưu chuyển tiền từ hoạt động thuần trong năm âm 4.058.082.081 VND. Những yếu tố này, chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng liên tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự hỗ trợ của các cổ đông, gia hạn thanh toán các khoản vay từ các tổ chức tín dụng, cá nhân, các khoản phải trả nhà cung cấp, triển khai dự án cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Hà Nội vào hoạt động, cũng như việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét xử lý xóa nợ lãi vay phải trả được trình bày tại Thuyết minh số 5.21, các khoản tài trợ tài chính từ các cá nhân, tổ chức tín dụng. Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục do Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng vào việc triển khai thành công các kế hoạch của Công ty trong tương lai.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng. Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, Công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào Công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung (nếu có), để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. 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. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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:

| | <u>Số năm</u> |
|-------------------------------|---------------|
| Nhà cửa vật kiến trúc | 05 - 50 |
| Máy móc và thiết bị | 06 - 10 |
| Phương tiện vận tải | 06 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 10 |
| Tài sản cố định hữu hình khác | 04 - 25 |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác (chi phí thiết kế nhãn hiệu, website) được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 05 - 5,5 năm.

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản Nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản Nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản Nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết).

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: Số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng); Không bao gồm: Tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; Doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Nguyên tắc ghi nhận 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 chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của hàng hóa, dịch vụ trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty 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 về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các 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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------|----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 128.731.256 | 38.962.187 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3.751.501.039 | 7.897.743.605 |
| Tổng | 3.880.232.295 | 7.936.705.792 |

5.2. Đầu tư tài chính

| | 31/12/2025 (VND) | | 01/01/2025 (VND) | |
|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | 5.505.000.000 | 5.505.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 5.505.000.000 | 5.505.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |
| Tổng | 5.505.000.000 | 5.505.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 |

(i) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân - CN Hà Nội với lãi suất 6,7%/năm.

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 65.094.283.131 | 83.869.512.248 |
| Công ty Cổ phần Măng Gan Chiến Thắng (i) | 12.378.342.970 | 12.578.342.970 |
| Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại và Xuất nhập khẩu Thiện Tài (i) | 24.353.472.000 | 24.353.472.000 |
| Tổng Công ty Đầu tư và PT hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (i) | 6.440.269.832 | 6.440.269.832 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Điện máy Việt Long (i) | 5.828.373.827 | 5.988.373.827 |
| Công ty Cổ phần Mai Vũ | 2.164.800.000 | 2.422.880.000 |
| Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng | 3.060.000.000 | 3.200.000.000 |
| Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Châu Anh | - | 11.955.072.811 |
| Các đối tượng khác | 10.869.024.502 | 16.931.100.808 |
| Tổng | 65.094.283.131 | 83.869.512.248 |

Trong đó:

*Phải thu khách hàng là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

1.525.871.484

1.549.510.091

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn (Tiếp)

- (i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.
- (ii) Trong tổng số dư công nợ phải thu khách hàng có 52.394.347.194 VND là công nợ phải thu khách hàng nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

5.4. Trả trước cho người bán

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | 43.734.546.039 | 8.448.938.932 |
| Công ty TNHH Khoáng sản và luyện kim Việt Trung | 30.000.000.000 | - |
| KVN INVESTMENT LLC (i) | 4.722.879.570 | 4.722.879.570 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (i) | 1.203.742.500 | 1.203.742.500 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội | 5.336.785.750 | - |
| Các đối tượng khác | 2.471.138.219 | 2.522.316.862 |
| Tổng | 43.734.546.039 | 8.448.938.932 |

Trong đó:

Trả trước người bán là các bên liên quan

- 262.388.242

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- (i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.
- (*) Trong tổng số dư công nợ trả trước cho người bán có 5.443.599.530 VND là công nợ trả trước cho người bán nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

5.5. Phải thu về cho vay

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 2.000.000.000 | (500.000.000) | 500.000.000 | (500.000.000) |
| Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI | 500.000.000 | (500.000.000) | 500.000.000 | (500.000.000) |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây (i) | 1.500.000.000 | - | - | - |
| Tổng | 2.000.000.000 | (500.000.000) | 500.000.000 | (500.000.000) |

Trong đó:

Phải thu về cho vay các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

1.500.000.000

-

-

-

- (i) Hợp đồng vay tiền số 01/2025/ILS-ILSW ngày 15/4/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Bên cho vay) và Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây (Bên vay; Số tiền vay là 2.000.000.000 VND; thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày 15/4/2025; lãi suất vay 6,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Dự phòng |
| Ngắn hạn | 48.238.707.421 | (3.923.084.208) | 55.747.234.733 | (7.483.417.541) |
| Ký cược, ký quỹ | 8.000.000 | - | 67.000.000 | - |
| Tạm ứng | 42.908.255.212 | - | 37.511.065.898 | - |
| Phải thu khác | 5.322.452.209 | (3.923.084.208) | 18.169.168.835 | (7.483.417.541) |
| - Ông <i>Trịnh Quang Chiến</i> | - | - | 3.560.333.333 | (3.560.333.333) |
| - Công ty Cổ phần <i>Interserco Mỹ Đình</i> | 1.135.741.679 | (750.730.349) | 754.960.349 | (750.730.349) |
| + Công nợ mới phát sinh | 385.011.330 | - | 4.230.000 | - |
| + Công nợ tồn đọng | 750.730.349 | (750.730.349) | 750.730.349 | (750.730.349) |
| - Công ty TNHH <i>Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát</i> | 2.816.668.586 | (2.816.668.586) | 2.816.668.586 | (2.816.668.586) |
| - Công ty Cổ phần <i>Logistics Hàng không (cổ tức)</i> | - | - | 9.242.448.000 | - |
| - Các đối tượng khác | 1.370.041.944 | (355.685.273) | 1.794.758.567 | (355.685.273) |
| Dài hạn | 7.100.000 | - | 28.007.100.000 | - |
| - Công ty cổ phần <i>Đầu tư và Dịch vụ Kho vận Thế Kỳ</i> | - | - | 15.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần <i>Công nghệ Điện tử Giảng Võ</i> | - | - | 13.000.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | 7.100.000 | - | 7.100.000 | - |
| Tổng | 48.245.807.421 | (3.923.084.208) | 83.754.334.733 | (7.483.417.541) |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải thu các bên liên quan</i> | <i>1.230.448.804</i> | <i>-</i> | <i>10.016.866.349</i> | <i>-</i> |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | | | | |

- (i) Trong tổng số dư công nợ phải thu khác có 3.898.681.429 VND là công nợ phải thu khác nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾSố 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà NộiMẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.7. Nợ xấu

| | 31/12/2025 (VND) | | | 01/01/2025 (VND) | | | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | |
| - Phải thu khách hàng | 53.732.043.966 | (53.725.291.936) | 6.752.030 | 54.054.734.436 | (54.054.734.436) | - | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Điện máy Việt Long | 5.828.373.827 | (5.828.373.827) | - | 5.988.373.827 | (5.988.373.827) | - | |
| Công ty Cổ phần vận tải TM và XNK Thiện Tài | 24.353.472.000 | (24.353.472.000) | - | 24.353.472.000 | (24.353.472.000) | - | |
| Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng | 12.378.342.970 | (12.378.342.970) | - | 12.578.342.970 | (12.578.342.970) | - | |
| Các đối tượng khác | 11.171.855.169 | (11.165.103.139) | 6.752.030 | 11.134.545.639 | (11.134.545.639) | - | |
| - Trả trước cho người bán | 5.465.599.530 | (5.465.599.530) | - | 6.722.342.030 | (6.361.219.280) | 361.122.750 | |
| KVN INVESTMENT LLC | 4.722.879.570 | (4.722.879.570) | - | 4.722.879.570 | (4.722.879.570) | - | |
| Công ty Cổ phần xếp dỡ lắp đặt máy THL | 218.000.000 | (218.000.000) | - | 218.000.000 | (218.000.000) | - | |
| Các đối tượng khác | 524.719.960 | (524.719.960) | - | 1.781.462.460 | (1.420.339.710) | 361.122.750 | |
| - Phải thu về cho vay ngắn hạn | 500.000.000 | (500.000.000) | - | 500.000.000 | (500.000.000) | - | |
| Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI | 500.000.000 | (500.000.000) | - | 500.000.000 | (500.000.000) | - | |
| - Phải thu khác | 4.308.095.538 | (3.923.084.208) | 385.011.330 | 7.483.417.541 | (7.483.417.541) | - | |
| Ông Trịnh Quang Chiến | - | - | - | 3.560.333.333 | (3.560.333.333) | - | |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | 1.135.741.679 | (750.730.349) | 385.011.330 | 750.730.349 | (750.730.349) | - | |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát | 2.816.668.586 | (2.816.668.586) | - | 2.816.668.586 | (2.816.668.586) | - | |
| Các đối tượng khác | 355.685.273 | (355.685.273) | - | 355.685.273 | (355.685.273) | - | |
| Tổng | 64.005.739.034 | (63.613.975.674) | 391.763.360 | 68.760.494.007 | (68.399.371.257) | 361.122.750 | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.729.598.150 | - | 2.784.697.831 | - |
| Hàng hóa | - | - | 19.750.000 | - |
| Tổng | 1.729.598.150 | - | 2.804.447.831 | - |

5.9. Chi phí trả trước

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ngắn hạn | 615.990.123 | 680.725.800 |
| Chi phí chờ phân bổ | 615.990.123 | 680.725.800 |
| Dài hạn | 3.376.884.306 | 2.879.033.889 |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng | 341.010.585 | 312.000.941 |
| Chi phí giới thiệu cảng ICD Đức Thượng | 811.394.957 | 811.394.957 |
| Tiền đền bù hoa màu xã Sơn Đồng (ICD Đức Thượng) | 238.811.613 | 249.876.237 |
| Chi phí khác chờ phân bổ | 1.985.667.151 | 1.505.761.754 |
| Tổng | 3.992.874.429 | 3.559.759.689 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.10. Tăng, giảm tài sản cố 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 | | Tổng |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------|--|----------------|
| | | | | | hữu hình khác | | |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 81.838.949.202 | 3.268.402.749 | 5.440.691.770 | 488.714.058 | 585.564.969 | | 91.622.322.748 |
| Tăng trong năm | 345.793.109 | 63.000.000 | 33.000.000 | - | 222.800.000 | | 664.593.109 |
| Mua trong năm | 345.793.109 | 63.000.000 | - | - | 222.800.000 | | 631.593.109 |
| Phân loại lại | - | - | 33.000.000 | - | - | | 33.000.000 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | 33.000.000 | | 33.000.000 |
| Phân loại lại | - | - | - | - | 33.000.000 | | 33.000.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 82.184.742.311 | 3.331.402.749 | 5.473.691.770 | 488.714.058 | 775.364.969 | | 92.253.915.857 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | | | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 70.387.437.111 | 2.473.807.871 | 2.955.266.955 | 386.743.890 | 335.539.128 | | 76.538.794.955 |
| Tăng trong năm | 1.510.930.173 | 212.012.470 | 536.410.692 | 75.575.039 | 87.714.041 | | 2.422.642.415 |
| Khấu hao trong năm | 1.510.930.173 | 212.012.470 | 503.410.692 | 75.575.039 | 87.714.041 | | 2.389.642.415 |
| Phân loại lại | - | - | 33.000.000 | - | - | | 33.000.000 |
| Giảm trong năm | - | - | - | - | 33.000.000 | | 33.000.000 |
| Phân loại lại | - | - | - | - | 33.000.000 | | 33.000.000 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 71.898.367.284 | 2.685.820.341 | 3.491.677.647 | 462.318.929 | 390.253.169 | | 78.928.437.370 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | |
| Tại 01/01/2025 | 11.451.512.091 | 794.594.878 | 2.485.424.815 | 101.970.168 | 250.025.841 | | 15.083.527.793 |
| Tại 31/12/2025 | 10.286.375.027 | 645.582.408 | 1.982.014.123 | 26.395.129 | 385.111.800 | | 13.325.478.487 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 38.482.399.406 VND (tại ngày 31/12/2024 là 36.717.191.611 VND).
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 877.297.505 VND (tại ngày 31/12/2024 là 1.988.073.953 VND).



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

| | <u>Phần mềm máy tính</u> | <u>Tổng</u> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 553.050.000 | 553.050.000 |
| Tăng trong năm | - | - |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại 31/12/2025 | <u>553.050.000</u> | <u>553.050.000</u> |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | |
| Số dư tại 01/01/2025 | 460.230.000 | 460.230.000 |
| Tăng trong năm | 32.130.000 | 32.130.000 |
| Khấu hao trong năm | 32.130.000 | 32.130.000 |
| Giảm trong năm | - | - |
| Số dư tại 31/12/2025 | <u>492.360.000</u> | <u>492.360.000</u> |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | |
| Tại 01/01/2025 | <u>92.820.000</u> | <u>92.820.000</u> |
| Tại 31/12/2025 | <u>60.690.000</u> | <u>60.690.000</u> |

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 392.400.000 VND (tại ngày 31/12/2024 là 392.400.000 VND).

5.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

| | <u>31/12/2025</u> | | <u>01/01/2025</u> | |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Chi phí XDCB dở dang dài hạn | | | | |
| Dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Hà Nội (i) | 271.601.399.855 | 271.601.399.855 | 266.676.765.679 | 266.676.765.679 |
| Tổng | <u>271.601.399.855</u> | <u>271.601.399.855</u> | <u>266.676.765.679</u> | <u>266.676.765.679</u> |

(i) Dự án đầu tư xây dựng Cảng nội địa (ICD) Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định 403/QĐ-UBND ngày 26/01/2015. Theo báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 4261/BC-STC ngày 15/4/2025 của Sở Tài chính:

- Quy mô, diện tích đất sử dụng khoảng 17,737 ha;
- Tổng vốn đầu tư khoảng 1.747,717 tỷ VND;
- Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc từ ngày nhà đầu tư được bàn giao đất trên thực địa;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2015 - Quý IV/2027.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Tỷ lệ | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | |
| | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| Đầu tư vào Công ty con | | | 53.496.524.750 | 53.496.524.750 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | 50,06% | 50,06% | 19.522.800.000 | (ii) | - |
| Công ty Cổ phần Interscero Mỹ Đình | 58,65% | 58,65% | 18.673.724.750 | (ii) | - |
| Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế | 51,00% | 51,00% | 15.300.000.000 | (ii) | - |
| Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh | | | 64.339.760.581 | (21.992.439.481) | (21.959.423.960) |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | 29,00% | 29,00% | 754.000.000 | (ii) | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế | 39,26% | 39,26% | 9.754.973.518 | (ii) | (8.817.125.247) |
| Công ty May liên doanh Plummy (i) | | | 3.920.787.063 | (ii) | (3.920.787.063) |
| Công ty Cổ phần Chuỗi cung ứng Liên hợp | 49,00% | 49,00% | 9.800.000.000 | (ii) | (4.860.862.659) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam | 30,60% | 30,60% | 3.060.000.000 | (ii) | (1.470.391.012) |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interscero Việt Nam | 47,00% | 47,00% | 30.550.000.000 | (ii) | - |
| Trường Trung cấp nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội | 30,00% | 30,00% | 4.500.000.000 | (ii) | (2.733.918.433) |
| Công ty Cổ phần Curate IT (iii) | 20,00% | 20,00% | 2.000.000.000 | (ii) | (189.355.067) |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.13. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| | Tỷ lệ | | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-----------------------------------------------|-------------|------------------|------------------------|----------------|-------------------------|------------------------|
| | Vốn nắm giữ | Quyền biểu quyết | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | 161.755.816.155 | | (6.614.987.204) | 160.778.911.964 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | | | 43.719.756.997 | (ii) | - | 43.719.756.997 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (iii) | | | 6.058.759.158 | 14.474.854.000 | - | 6.058.759.158 |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán I | 6,08% | 6,08% | 22.632.000.000 | (ii) | (3.997.501.551) | 22.632.000.000 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Guotai Junan | | | - | | - | 814.710 |
| Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh | 15,00% | 15,00% | 82.500.000.000 | (ii) | (566.403.184) | 82.500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Khang Việt Hà | 4,90% | 4,90% | 6.845.300.000 | (ii) | (2.051.082.469) | 5.865.300.000 |
| Công ty TNHH Chứng khoán NH TMCP Ngoại thương | | | - | | - | 2.281.099 |
| Tổng | | | 279.592.101.486 | | (28.607.426.685) | 276.455.197.295 |

(i) Khoản đầu tư Công ty nhận bàn giao theo Quyết định 4271/QĐ-UBND ngày 26/09/2012 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty May Liên doanh Plummy chưa xác định tư cách cổ đông của Công ty.

(ii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(iii) Tại ngày 31/12/2025, Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 14.474.854.000 VND được xác định bằng số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ là 851.462 cổ phiếu nhân (x) với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán nơi các cổ phiếu này niêm yết hoặc đăng ký giao dịch là 17.000 VND.

(iiii) Thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Curate IT theo Quyết định số 07/QĐ-HDQT ngày 07/7/2025 của Hội đồng Quản trị về việc góp vốn thành lập doanh nghiệp, số vốn góp 2 tỷ VND tương ứng với 20% vốn điều lệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.14. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ | Giá trị ghi sổ | Số có khả năng trả nợ |
| Ngắn hạn | 8.006.484.725 | 8.006.484.725 | 18.024.369.747 | 18.024.369.747 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam | 221.464.250 | 221.464.250 | 1.289.326.060 | 1.289.326.060 |
| Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình | 473.798.299 | 473.798.299 | 2.626.349.149 | 2.626.349.149 |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng | 193.643.001 | 193.643.001 | 109.782.000 | 109.782.000 |
| Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam | 76.194.600 | 76.194.600 | 92.988.600 | 92.988.600 |
| Công ty TNHH Logistics XNK | 398.400.000 | 398.400.000 | 833.200.000 | 833.200.000 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội | - | - | 6.602.025.084 | 6.602.025.084 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | 58.706.566 | 58.706.566 | 4.345.783.083 | 4.345.783.083 |
| Hangzhou bestway imp & exp co., ltd | 4.949.589.313 | 4.949.589.313 | - | - |
| Các đối tượng khác | 1.634.688.696 | 1.634.688.696 | 2.124.915.771 | 2.124.915.771 |
| Dài hạn | 4.820.660.520 | 4.820.660.520 | 4.669.700.760 | 4.669.700.760 |
| Changlin Company Limited | 4.820.660.520 | 4.820.660.520 | 4.669.700.760 | 4.669.700.760 |
| Tổng | 12.827.145.245 | 12.827.145.245 | 22.694.070.507 | 22.694.070.507 |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải trả các bên liên quan</i> | <i>1.211.985.174</i> | <i>1.211.985.174</i> | <i>8.327.157.118</i> | <i>8.327.157.118</i> |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | | | | |

5.15. Người mua trả tiền trước

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | 10.013.233.647 | 11.191.438 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | 10.000.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 13.233.647 | 11.191.438 |
| Tổng | 10.013.233.647 | 11.191.438 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> | <i>10.000.000.000</i> | <i>-</i> |
| <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.16. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

| | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2025 |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|
| Phải nộp | 139.422.539 | 3.354.501.874 | 3.354.743.414 | 139.180.999 |
| Thuế giá trị gia tăng | 139.422.539 | 2.384.097.319 | 2.384.338.859 | 139.180.999 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 961.732.629 | 961.732.629 | - |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 8.671.926 | 8.671.926 | - |
| Phải thu | 945.516.285 | 7.539.566.912 | 7.720.694.864 | 1.126.644.237 |
| Thuế Xuất nhập khẩu | 37.758.123 | - | - | 37.758.123 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 815.538.025 | - | - | 815.538.025 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 92.220.137 | 7.539.566.912 | 7.720.694.864 | 273.348.089 |

5.17. Chi phí phải trả

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 10.535.077.003 | 10.371.396.062 |
| Lãi vay phải trả | 9.815.653.846 | 9.873.315.714 |
| Chi phí phải trả khác | 719.423.157 | 498.080.348 |
| Tổng | 10.535.077.003 | 10.371.396.062 |
| <i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i> | <i>19.722.950</i> | <i>191.736.649</i> |

5.18. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ngắn hạn | 90.909.091 | - |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 90.909.091 | - |
| Dài hạn | 305.298.364 | - |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 305.298.364 | - |
| Tổng | 396.207.455 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19. Phải trả khác

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 30.849.336.739 | 126.996.572.175 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 30.849.336.739 | 126.996.572.175 |
| - Hợp tác kinh doanh | 2.847.807.242 | 4.220.950.000 |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | 1.420.950.000 | 1.420.950.000 |
| + Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | 1.426.857.242 | 2.800.000.000 |
| - Lãi vay phải trả (i) | 25.764.872.827 | 25.764.872.827 |
| + Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I - Phòng GD 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 thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng (ii) | - | 95.118.788.118 |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | - | 45.203.127.617 |
| + Công ty cổ phần Logistics Hàng Không | - | 35.493.704.528 |
| + Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | - | 11.307.344.849 |
| + Các khoản phải trả khác | - | 3.114.611.124 |
| - Phải trả phải nộp khác | 2.236.656.670 | 1.891.961.230 |
| Dài hạn | 238.065.483.111 | 142.839.215.115 |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 66.946.694.993 | 66.839.215.115 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 171.118.788.118 | 76.000.000.000 |
| - Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng (ii) | 95.118.788.118 | - |
| + Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | 45.203.127.617 | - |
| + Công ty cổ phần Logistics Hàng Không | 35.493.704.528 | - |
| + Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | 11.307.344.849 | - |
| + Các khoản phải trả khác | 3.114.611.124 | - |
| - Ông Nguyễn Đức Trường (iii) | 76.000.000.000 | 76.000.000.000 |
| Tổng | 268.914.819.850 | 269.835.787.290 |
| Trong đó: Phải trả các bên liên quan (Chi tiết tại thuyết minh số 7.1) | 156.738.362.809 | 100.678.494.636 |

- (i) 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 hóa 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 VND. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xóa nợ lãi vay phải trả theo quy định. Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19 Phải trả khác (Tiếp theo)

(ii) 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 đi 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 đi dời đối với các Công ty đang kinh doanh khai thác tại khu đất 17 Phạm Hùng, Hà Nội cụ thể như sau:

| 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 đi dời | 3.927.255.791 | 3.114.611.124 | 10.976.886.278 | 1.349.462.407 |
| Cộng | 11.307.344.849 | 3.114.611.124 | 35.493.704.528 | 45.203.127.617 |

(iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/BCC/ILS-NDT ngày 30/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Đức Trường để đầu tư Dự án Trung tâm Logistics, Cảng cạn ICD và Cảng tổng hợp Tây Ninh, cụ thể:

- Tổng giá trị đầu tư: 82.500.000.000 VND (Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, năm trăm triệu đồng) tương ứng 15% Vốn điều lệ của Tổ chức kinh tế thực hiện Dự án.
- Tỷ lệ góp vốn:
 - + Ông Nguyễn Đức Trường góp bằng tiền: 76.000.000.000 VND, tương ứng 92,12% tổng giá trị đầu tư.
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp bằng tiền: 6.500.000.000 VND, tương ứng 7,88% tổng giá trị đầu tư.
- Thời hạn hợp đồng: 05 năm kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- Lãi hoặc lỗ và rủi ro chia theo tỷ lệ tương ứng với phần góp vốn của hợp đồng này.

Phụ lục hợp đồng 3 bên (Gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, Ông Nguyễn Minh Tuấn và Ông Nguyễn Đức Trường) kèm theo hợp đồng này với nội dung: Bù trừ khoản vay 76.000.000.000 VND giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Minh Tuấn sang khoản góp vốn hợp tác đầu tư mà Ông Nguyễn Đức Trường phải góp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.19. Phải trả khác (Tiếp theo)

(*) Thông tin chi tiết về dự án:

- Quy mô dự án: tổng quy mô dự án là 259,22ha;
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (nay là Xã Hưng Thuận, tỉnh Tây Ninh);
- Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.626.863.000.000 VND, trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 544.029.450.000 VND. Trong đó: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp 82.500.000.000 VND, tương ứng 15% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh
 - Tổ chức kinh tế thực hiện dự án;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20. Vay và nợ thuộc tài chính

| | 31/12/2025 | | Trong năm | | 01/01/2025 | |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 10.284.580.812 | 10.284.580.812 | 72.614.416.391 | 111.100.975.744 | 48.771.140.165 | 48.771.140.165 |
| Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I - Phòng Giao dịch Hà Đông (1) | 499.953.917 | 499.953.917 | - | - | 499.953.917 | 499.953.917 |
| Trung tâm Mỹ thuật & Đầu tư phát triển văn hoá | 192.101.379 | 192.101.379 | - | - | 192.101.379 | 192.101.379 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (2) | 7.382.525.516 | 7.382.525.516 | 60.614.921.054 | 53.232.395.538 | - | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | - | - | 8.000.000.000 | 8.000.000.000 | - | - |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | - | - | - | 43.300.000.000 | 43.300.000.000 | 43.300.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình | - | - | 2.289.495.337 | 6.568.580.206 | 4.279.084.869 | 4.279.084.869 |
| Ông Phùng Anh Tiến (3) | 500.000.000 | 500.000.000 | - | - | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Trường (4) | 1.710.000.000 | 1.710.000.000 | 1.710.000.000 | - | - | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 4.044.002.840 | 4.044.002.840 | 6.304.782.659 | 2.639.589.663 | 378.809.844 | 378.809.844 |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (5) | 155.409.840 | 155.409.840 | 471.893.159 | 695.293.163 | 378.809.844 | 378.809.844 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (6) | 3.888.593.000 | 3.888.593.000 | 5.832.889.500 | 1.944.296.500 | - | - |
| Vay dài hạn | 14.050.403.360 | 14.050.403.360 | 19.442.965.000 | 6.304.782.659 | 912.221.019 | 912.221.019 |
| Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (5) | 440.327.860 | 440.327.860 | - | 471.893.159 | 912.221.019 | 912.221.019 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (6) | 13.610.075.500 | 13.610.075.500 | 19.442.965.000 | 5.832.889.500 | - | - |
| Tổng | 28.378.987.012 | 28.378.987.012 | 98.362.164.050 | 120.045.348.066 | 50.062.171.028 | 50.062.171.028 |
| Trong đó: | - | - | 8.000.000.000 | 51.300.000.000 | 43.300.000.000 | 43.300.000.000 |

Vay với các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.20. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Là số tiền nợ gốc của Xí nghiệp Tơ tằm Đan Hoài (năm 1997 bán giao nguyên trạng sang Công ty Giấy Hà Tây, nay bán giao sang Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Hà Đông Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Hà Đông Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển). Mục đích vay vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (2) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/2257299/HĐTD ký ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND (Năm mươi tỷ đồng chẵn). Mục đích vay: Cho vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động logistics, kinh doanh thương mại. Thời hạn cho vay/bảo lãnh/L/C, phí và lãi suất quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.
- (3) Hợp đồng vay tiền 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 Ông Phùng Anh Tiến với số tiền: 500.000.000 VND (Năm trăm triệu đồng chẵn); Thời hạn: 3 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay, tại ngày đáo hạn nếu hai bên không ký thanh lý hợp đồng, hợp đồng này sẽ tự động gia hạn thêm 3 tháng, việc gia hạn có thể được thực hiện nhiều lần cho tới khi hai bên ký hợp đồng thanh lý; Lãi suất: 5%/năm.
- (4) Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ILS-NĐT ngày 14/3/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Đức Trường. Số tiền vay: 1.710.000.000 VND (Một tỷ, bảy trăm, mười triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 3 tháng, tại thời điểm đáo hạn, nếu hai bên không ký thanh lý hợp đồng thì hợp đồng sẽ tự gia hạn thêm 3 tháng. Lãi suất: 5%/năm.
- (5) Hợp đồng vay dài hạn giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế:
 - Hợp đồng tín dụng số 817900011095 ngày 17/05/2022 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với giá trị tối đa của khoản vay là: 1.117.000.000 VND; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 0803-03/2022/HĐMB-TG; Thời hạn vay: 5 năm; Lãi suất: lãi suất cố định 7,5%/năm; Kỳ hạn trả nợ gốc: Định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau); Biện pháp đảm bảo: Xe ô tô biển số 30H-706.52.
 - Hợp đồng tín dụng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với giá trị tối đa của khoản vay là: 790.000.000 VND; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 01241036; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ; Kỳ hạn trả nợ gốc: Định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau); Biện pháp đảm bảo: Xe ô tô biển số 30L-661.78.
- (6) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2257299/HĐTD ký ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Số tiền vay: 19.442.965.000 VND (Mười chín tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích vay: Cấp tín dụng trung hạn bù đắp tài chính các chi phí hợp lệ, hợp pháp (tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng di chuyển ĐDK 110KV) theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP. Hà Nội. Thời hạn cho vay/bảo lãnh/L/C, phí và lãi suất quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.21. Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Số dư tại 01/01/2024 | 360.000.000.000 | (75.107.890.986) | 284.892.109.014 |
| Lãi trong năm trước | - | 13.053.675.357 | 13.053.675.357 |
| Số dư tại 31/12/2024 | 360.000.000.000 | (62.054.215.629) | 297.945.784.371 |
| Số dư tại 01/01/2025 | 360.000.000.000 | (62.054.215.629) | 297.945.784.371 |
| Lãi trong năm nay | - | 13.819.131.015 | 13.819.131.015 |
| Số dư tại 31/12/2025 | 360.000.000.000 | (48.235.084.614) | 311.764.915.386 |

(i) 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 VND. 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 phát hành báo cáo này, Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội) (i) | 162.000.000.000 | 162.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | 97.200.000.000 | 97.200.000.000 |
| Vốn góp của đối tượng khác | 100.800.000.000 | 100.800.000.000 |
| Tổng | 360.000.000.000 | 360.000.000.000 |

(i) Công ty thực hiện cơ cấu lại theo Quyết định số 1479/QĐ-TTg ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ Phê duyệt Kế hoạch sắp xếp lại doanh nghiệp Nhà nước, doanh nghiệp có vốn Nhà nước giai đoạn 2022 - 2025; Công văn số 7670/STC-TCĐN ngày 06/12/2024 của Sở Tài chính Hà Nội và Công văn số 4280/UBND-KTTH ngày 19/12/2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội về việc triển khai kế hoạch thoái vốn nhà nước đầu tư tại các doanh nghiệp thuộc UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn đến hết năm 2025. Ngày 24/12/2025, UBND Thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 6410/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá khởi điểm và phương án chuyển nhượng vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, thời gian hoàn thành chuyển nhượng vốn dự kiến Quý I năm 2026. Đến ngày phát hành Báo cáo kiểm toán, Công ty đang thực hiện các thủ tục bán đấu giá cổ phần.

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp tại đầu năm | 360.000.000.000 | 360.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| Vốn góp tại cuối năm | 360.000.000.000 | 360.000.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.22. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| | <u>Cổ phiếu</u> | <u>Cổ phiếu</u> |
| Số lượng cổ phiếu 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 |
| 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 (Đồng/Cổ phiếu) | 10.000 | 10.000 |

5.22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng

a. Ngoại tệ các loại

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| USD | 1.873,46 | 48.798.013 | 1.891,63 | 47.767.040 |
| JPY | 22.057 | 3.571.028 | 23.509 | 3.725.001 |
| Tổng | | <u><u>52.369.041</u></u> | | <u><u>51.492.041</u></u> |

b. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành. Thông tin các lô đất như sau:

- Lô đất thuê tại số 17 Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Quyết định 679/QĐ-UB ngày 23/01/2003, Hợp đồng thuê đất số 38-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 08/4/2003 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất ngày 15/10/2007 giữa bên cho thuê đất Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội và Công ty Dịch vụ lao động Hợp tác quốc tế (Nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế); Diện tích khu đất được thuê là 55.250 m², trong đó 50.029 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường theo quy hoạch để xây dựng công trình, 5.221 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 23/01/2003 đối với diện tích 50.029 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường theo quy hoạch để xây dựng công trình, hàng năm đối với 5.221 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch. Lô đất hiện tại đang sử dụng để hoạt động Cảng Nội địa (ICD) Mỹ Đình. Theo Quyết định 403/QĐ-UBND ngày 26/01/2015 của UBND Thành phố Hà Nội đã quyết định chấp thuận chủ trương di dời Cảng Nội địa (ICD) Mỹ Đình về xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;
- Lô đất thuê tại xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội theo Quyết định 5550/QĐ-UBND ngày 11/8/2017, Hợp đồng thuê đất số 182/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/4/2018, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 19/PLHĐTĐ-STNMT-KTĐ ngày 16/01/2003 giữa UBND Thành phố Hà Nội (Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội là đơn vị được ủy quyền) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế; Diện tích đất thuê 21.081 m² đất tại xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội, trong đó 19.756,4 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường quy hoạch cho Công ty thuê theo hiện trạng để tiếp tục sử dụng vào mục đích cơ sở sản xuất kinh doanh, 733,5 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường để sử dụng làm đường đi chung với khu tập thể, Công ty không được xây dựng công trình; 591,1 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường quy hoạch và giới hạn hành lang bảo vệ mương, cho Công ty thuê hiện trạng, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy hoạch. Thời hạn thuê đất hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa | 110.701.077.271 | 21.275.444.160 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 75.255.395.032 | 129.473.095.349 |
| Tổng | 185.956.472.303 | 150.748.539.509 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | <i>1.575.884.795</i> | <i>1.690.313.943</i> |

6.2 Giá vốn hàng bán

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa | 109.891.361.630 | 20.173.983.762 |
| Giá vốn dịch vụ đã cung cấp | 53.566.882.571 | 114.890.870.771 |
| Tổng | 163.458.244.201 | 135.064.854.533 |

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 121.957.868 | 8.748.325 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | - | 7.134.386 |
| Chiết khấu thanh toán | 136.789.200 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 8.379.132.000 | 21.109.244.000 |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác | - | (332.394.135) |
| Tổng | 8.637.879.068 | 20.792.732.576 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i> | <i>8.470.516.933</i> | <i>21.109.244.000</i> |

6.4 Chi phí tài chính

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 1.786.864.099 | 3.427.681.844 |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư | 2.452.445.406 | 1.974.665.856 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 2.303.940 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | 149.351.176 | 204.644.594 |
| Tổng | 4.390.964.621 | 5.606.992.294 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 14.405.606.281 | 15.319.869.044 |
| Chi phí nhân viên quản lý | 12.593.848.282 | 10.386.061.618 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 203.326.467 | 160.563.800 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 694.267.219 | 552.902.557 |
| Thuế phí và lệ phí | 44.852.714 | 5.000.000 |
| Chi phí dự phòng | (4.785.395.583) | (785.719.400) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.121.049.689 | 1.097.291.620 |
| Chi phí bằng tiền khác | 4.533.657.493 | 3.903.768.849 |
| Tổng | 14.405.606.281 | 15.319.869.044 |

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Thu nhập khác | | |
| Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình | - | 265.454.545 |
| Thu từ xử lý công nợ | 439.873.314 | - |
| Thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh | 825.731.506 | - |
| Thu nhập khác | 309.154.154 | 79.512 |
| Tổng | 1.574.758.974 | 265.534.057 |
| Chi phí khác | | |
| Phạt thuế, vi phạm hành chính và chậm nộp | 3.671.926 | 183.187.402 |
| Bồi thường, bị phạt | - | 35.000.000 |
| Chi phí dự án ICD Trà Lĩnh, tỉnh Cao Bằng | - | 2.381.041.084 |
| Chi phí khác | 91.492.301 | 162.186.428 |
| Tổng | 95.164.227 | 2.761.414.914 |
| Thu nhập khác/chi phí khác (thuần) | 1.479.594.747 | (2.495.880.857) |

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN | 13.819.131.015 | 13.053.675.357 |
| Các khoản điều chỉnh tăng | 95.164.227 | 183.187.402 |
| - <i>Phạt thuế và chậm nộp</i> | 95.164.227 | 183.187.402 |
| Các khoản điều chỉnh giảm | 13.914.295.242 | 21.109.244.000 |
| <i>Cổ tức được chia</i> | 8.379.132.000 | 21.109.244.000 |
| <i>Chuyển lỗ</i> | 5.535.163.242 | - |
| Tổng lợi nhuận kế toán tính thuế TNDN | - | - |
| Thuế suất thuế TNDN | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | - | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 203.326.467 | - |
| Chi phí nhân công | 23.303.651.705 | 21.018.009.818 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.421.772.415 | 2.739.910.015 |
| Chi phí dự phòng | (4.785.395.583) | (785.719.400) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 143.081.261.569 | 115.669.927.305 |
| Chi phí khác bằng tiền | 12.564.384.228 | 9.161.354.243 |
| Tổng | 176.789.000.801 | 147.803.481.981 |

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan như sau:

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | Cổ đông lớn |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con |
| Công ty TNHH Logistics Interserco - Vật cách | Công ty con gián tiếp |
| Công ty Cổ phần cung ứng nhân lực và thương mại quốc tế | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế | Công ty liên kết |
| Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Curate IT | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây | Công ty liên kết gián tiếp |
| Công ty Cổ phần Nhà ga hàng hoá ALS | Công ty liên quan với Ông Phùng Tiến Toàn - Chủ tịch HĐQT |
| Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng ALS | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Vinafco | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Thái Hoà - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Logistics ASG | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Thái Hoà - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Thái Hoà - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Vận tải biển Vinafco | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Thái Hoà - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG | Công ty liên quan với Bà Phùng Thuý Hoa - Thành viên HĐQT |
| Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán 1 | Công ty liên quan với Ông Triệu Văn Bằng - Thành viên HĐQT |
| Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này | Ảnh hưởng đáng kể |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với cổ đông và nhân sự chủ chốt

Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc:

| Bên liên quan | Tính chất giao dịch | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát | Thù lao | 516.000.000 | 516.000.000 |
| Lương, thưởng của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc | Thu nhập | 3.230.924.000 | 2.821.758.000 |

Chi tiết như sau:

| Họ và tên | Chức danh | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| Hội đồng Quản trị | | 360.000.000 | 360.000.000 |
| Ông Phùng Tiến Toàn | Chủ tịch | 120.000.000 | 120.000.000 |
| Ông Nguyễn Thái Hòa | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Triệu Văn Bằng | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Bà Phùng Thúy Hoa | Thành viên | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ban Kiểm soát | | 156.000.000 | 156.000.000 |
| Bà Ngô Thị Hoàng Yến | Trưởng BKS | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Bà Nguyễn Minh Hào | Thành viên | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Ông Nguyễn Trung Dũng | Thành viên | 48.000.000 | 48.000.000 |
| Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác | | 3.230.924.000 | 2.821.758.000 |
| Ông Phùng Tiến Toàn | Chủ tịch HĐQT | 1.022.930.000 | 903.080.000 |
| Ông Vũ Hoàng Thao | Tổng Giám đốc | 848.380.000 | 732.701.000 |
| Bà Phùng Thúy Hoa | Phó Tổng Giám đốc | 668.360.000 | 573.094.000 |
| Ông Triệu Văn Bằng | Phó Tổng Giám đốc | 691.254.000 | 612.883.000 |

Giao dịch với các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| Bán hàng | | | 1.575.884.795 | 1.690.313.943 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | Cung cấp dịch vụ | 1.001.851.661 | 1.166.118.104 |
| Công ty Cổ phần Chuối Cung ứng Liên hợp | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ | 60.871.463 | 22.311.485 |
| Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế | Công ty con | Cung cấp dịch vụ | 110.134.824 | 104.292.380 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ | 203.076.057 | 189.369.078 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết | Cung cấp dịch vụ | 73.950.790 | 88.222.896 |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | Cung cấp dịch vụ | 75.600.000 | 72.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | Cung cấp dịch vụ | 50.400.000 | 48.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mua hàng | | | 13.308.670.235 | 72.848.303.868 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty con | Mua dịch vụ | 176.727.270 | 797.192.300 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | Mua dịch vụ | 11.301.371.450 | 5.052.261.373 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | Mua dịch vụ | 238.904.820 | 8.123.960.580 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | Cước vận chuyển, phí thuê bãi | 1.591.666.695 | 58.874.889.615 |
| Cho vay | | | 3.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | Cho vay | 2.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | Cho vay | 1.000.000.000 | - |
| Thu hồi cho vay | | | - | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | Thu hồi cho vay | 1.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | Thu hồi cho vay | 500.000.000 | - |
| Đi vay | | | 8.000.000.000 | 55.900.000.000 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | Đi vay | - | 5.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế | Công ty con | Đi vay | - | 2.600.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | Đi vay | 8.000.000.000 | 4.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | Đi vay | - | 43.300.000.000 |
| Trả nợ gốc vay | | | 51.300.000.000 | 17.400.000.000 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | Trả nợ gốc vay | - | 5.800.000.000 |
| Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế | Cổ đông lớn | Trả nợ gốc vay | - | 4.400.000.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | Trả nợ gốc vay | 8.000.000.000 | 7.200.000.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | Trả nợ gốc vay | 43.300.000.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất | Năm 2025 VND | Năm 2024 VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|
| Doanh thu tài chính | | | 8.470.516.933 | 21.109.244.000 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | Cổ tức được chia | 1.407.600.000 | 527.850.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | Cổ tức được chia | - | 683.298.000 |
| | | Lãi cho vay | 78.267.125 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | Lãi cho vay | 13.117.808 | - |
| Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế | Công ty con | Cổ tức được chia | 198.900.000 | 459.000.000 |
| Công ty cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | Cổ tức được chia | 6.161.632.000 | 18.484.896.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | Cổ tức được chia | 611.000.000 | 916.500.000 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết | Cổ tức được chia | - | 37.700.000 |

Số dư với các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Phải thu khách hàng | | 1.525.871.484 | 1.549.510.091 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | 66.521.103 | 155.625.309 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết | 111.811.586 | 61.944.734 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | 1.337.696.772 | 1.330.944.742 |
| Công ty Cổ phần Chuỗi cung ứng Liên hợp | Công ty liên kết | 421.874 | 995.306 |
| Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng ALS | Công ty liên quan với Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT | 9.420.149 | - |
| Trả trước cho người bán | | - | 262.388.242 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết | - | 262.388.242 |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | | 1.500.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | 1.500.000.000 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.1. Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

| Bên liên quan | Mối quan hệ | 31/12/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải thu khác ngắn hạn | | 1.230.448.804 | 10.016.866.349 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | 1.135.741.679 | 754.960.349 |
| Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại quốc tế | Công ty con | 10.686.000 | 10.998.000 |
| Công ty Cổ phần Thương mại quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | - | 3.384.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây | Công ty con | 82.377.125 | 3.384.000 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | 1.644.000 | 1.692.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | Cổ đông lớn | - | 9.242.448.000 |
| Phải trả người bán | | 1.211.985.174 | 8.327.157.118 |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | 58.706.566 | 4.345.783.083 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | 473.798.299 | 2.626.349.149 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng không | Cổ đông lớn | 64.504.301 | 65.698.826 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam | Công ty liên kết | 221.464.250 | 1.289.326.060 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam | Công ty liên kết | 393.511.758 | - |
| Người mua trả tiền trước | | 10.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân | Công ty liên kết gián tiếp | 10.000.000.000 | - |
| Chi phí phải trả | | 19.722.950 | 191.736.649 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | 11.270.257 | 11.270.257 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | 8.452.693 | 8.452.693 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | - | 172.013.699 |
| Phải trả khác | | 156.738.362.809 | 100.678.494.636 |
| Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình | Công ty con | 17.187.569.733 | 18.560.712.491 |
| Công ty Cổ phần Curate IT | Công ty liên kết | 396.207.455 | - |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam | Công ty liên kết | 61.957.742.942 | 46.624.077.617 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | 77.196.842.679 | 35.493.704.528 |
| Vay ngắn hạn | | - | 43.300.000.000 |
| Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không | Cổ đông lớn | - | 43.300.000.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 27/02/2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội thực hiện công bố thông tin về việc chuyển nhượng cổ phần của UBND thành phố Hà Nội đầu tư tại Công ty, cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng là 16.200.000 cổ phần (chiếm 45% vốn điều lệ);
- Giá khởi điểm bán đấu giá là 18.180 VND/cổ phần;
- Phương thức chuyển nhượng vốn: Bán đấu giá công khai thông thường;
- Thời gian đăng ký tham gia và nộp tiền đặt cọc: Từ ngày 02/03/2026 đến ngày 13/03/2026;
- Theo thông báo bán đấu giá cổ phần của UBND thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Chứng khoán UP công bố, thời gian khai mạc tổ chức đấu giá: 9h00' ngày 20/03/2026 tại địa điểm: Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội, địa chỉ : Số 2 Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, TP Hà Nội; thời gian nộp tiền mua cổ phần từ ngày 20/03/2026 đến ngày 26/03/2026 và thời gian hoàn trả tiền đặt cọc từ ngày 23/03/2026 đến ngày 26/03/2026.

7.3. 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 TNHH Một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Bên B) và Công ty Cổ phần bất động sản AZ (Bên A) 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 đầu tư, xây dựng và quản lý công trình xây dựng tổ hợp chung cư hỗn hợp cao cấp kết hợp văn phòng thương mại trên khu đất khoảng 38.000 m² tại 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội. Phụ thuộc vào việc 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, Phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội, các Bên sẽ góp 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 xã Hoài Đức, TP. Hà Nội).

Theo tiến độ thực hiện dự án, bên B 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 Thúy Trang.

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 MTV 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-TĐND ngày 30/05/2016; cho phép Công ty TNHH MTV 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 VND (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 VND (Bảy mươi lăm tỷ, bốn trăm triệu đồng) bằng tài sản trên đất, giá trị lợi thế quyền khai thác tại sân trên đất tại số 17 đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội và từ nguồn tiền có được đền bù thỏa thuận hỗ trợ".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

7.3. Thông tin khác (Tiếp theo)

Theo Thông báo kết quả kiểm toán số 902/TB-KVI ngày 11/12/2018 tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (nay là Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) của Kiểm toán Nhà nước khu vực I về kiểm toán chuyên đề việc xác định giá trị doanh nghiệp, thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước thuộc thẩm quyền quản lý Nhà nước của UBND Thành phố Hà Nội giai đoạn 2013-2017. Kiểm toán Nhà nước có kiến nghị với UBND Thành phố Hà Nội liên quan đến phương án sử dụng đất chưa phù hợp, chậm triển khai:

- Xem xét điều chỉnh các quyết định phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án từ lâu nhưng không thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Xem xét điều chỉnh quyết định cho phép chuyển đổi công năng sử dụng đất từ trụ sở làm việc sang đất thương mại, dịch vụ không đúng phương án cổ phần hóa; chuyển đổi mục đích sử dụng khu đất 11.959 m² tại 17 Phạm Hùng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và bổ sung chuyển đổi mục đích sử dụng đất 2.746,9 m² tại 358 đường Láng cho Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế để kinh doanh dịch vụ và thương mại.
- Chỉ đạo rà soát, đàm phán hủy bỏ các hợp đồng liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích sử dụng đất, liên quan đến quyền sử dụng đất thuê Nhà nước, trả tiền hàng năm không đúng quy định; đánh giá lại năng lực các nhà đầu tư, nếu không đủ năng lực triển khai dự án thì làm việc với đối tác để chấm dứt hợp đồng giữa Công ty với Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế và bà Nguyễn Thị Thu Thảo để triển khai dự án 11.959,5 m² tại số 17 đường Phạm Hùng từ năm 2007 đến nay vẫn chưa triển khai dự án. Thực hiện đấu thầu để lựa chọn đối tác góp vốn liên doanh, liên kết để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng, kinh doanh thương mại dịch vụ, bất động sản... gắn với quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo tính cạnh tranh, hiệu quả nhất.

7.4 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao