

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ IV NĂM 2025 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 – 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tài chính – Kế toán

Ông Phạm Xuân Phương	Kế toán trưởng
----------------------	----------------

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng: Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Hoàng Thao
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

ĐU TƯ
VTEI
MSDN: 1
TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		108,311,175,722	92,538,860,364
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3,880,232,295	7,936,705,792
Tiền	111		3,880,232,295	7,936,705,792
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	5,505,000,000	5,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5,505,000,000	5,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		95,453,560,917	80,166,314,656
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	65,094,283,131	83,869,512,248
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	43,734,546,039	8,448,938,932
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	14	2,000,000,000	500,000,000
Các khoản phải thu khác	136	6	48,238,707,421	55,747,234,733
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(63,613,975,674)	(68,399,371,257)
Hàng tồn kho	140	7	1,729,598,150	2,804,447,831
Hàng tồn kho	141		1,729,598,150	2,804,447,831
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,742,784,360	1,626,392,085
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	615,990,123	680,725,800
Thuế GTGT được khấu trừ	152		150,000	150,000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	1,126,644,237	945,516,285
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		539,134,489,895	563,039,463,377
Các khoản phải thu dài hạn	210		7,100,000	28,007,100,000
Phải thu dài hạn khác	216	6	7,100,000	28,007,100,000
Tài sản cố định	220		13,386,168,487	15,176,347,793
Tài sản cố định hữu hình	221	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)
Tài sản cố định vô hình	227	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)
Tài sản dở dang dài hạn	240		271,601,399,855	266,676,765,679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	271,601,399,855	266,676,765,679
Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	250,762,937,247	250,300,216,016
Đầu tư vào công ty con	251		53,496,524,750	53,496,524,750
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		64,339,760,581	62,179,760,581
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		161,755,816,155	160,778,911,964
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(28,829,164,239)	(26,154,981,279)
Tài sản dài hạn khác	260		3,376,884,306	2,879,033,889
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	3,376,884,306	2,879,033,889
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		647,445,665,617	655,578,323,741

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		335,902,487,785	357,632,539,370
Nợ ngắn hạn	310		78,660,642,430	209,211,402,476
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	8,006,484,725	18,024,369,747
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10,013,233,647	11,191,438
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	139,180,999	139,422,539
Phải trả người lao động	314		4,668,985,686	4,489,649,618
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	10,535,077,003	10,371,396,062
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		90,909,091	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	30,849,336,739	126,996,572,175
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	14,328,583,652	49,149,950,009
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28,850,888	28,850,888
Nợ dài hạn	330		257,241,845,355	148,421,136,894
Phải trả người bán dài hạn	331	15	4,820,660,520	4,669,700,760
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		305,298,364	-
Phải trả dài hạn khác	337	18	238,065,483,111	142,839,215,115
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	14,050,403,360	912,221,019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		311,543,177,832	297,945,784,371
Vốn chủ sở hữu	410	20	311,543,177,832	297,945,784,371
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(48,456,822,168)	(62,054,215,629)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(62,054,215,629)	(75,107,890,986)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		13,597,393,461	13,053,675,357
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		647,445,665,617	655,578,323,741

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trưởng Giám đốc



Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương

Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Quý IV/2025		Quý IV/2024		Lũy kế từ đầu năm đến		Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	21,831,237,188	57,852,481,428	185,956,472,303	150,748,539,509			
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	22	21,831,237,188	57,852,481,428	185,956,472,303	150,748,539,509			
Giá vốn hàng bán	11	23	14,054,757,417	53,711,407,234	163,458,244,201	135,064,854,533			
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	24	7,776,479,771	4,141,074,194	22,498,228,102	15,683,684,976			
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	100,463,603	8,913,440,347	8,637,879,068	20,792,732,576			
Chi phí tài chính	22	25	2,797,999,663	1,071,880,276	4,612,702,175	5,606,992,294			
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	25	135,704,595	778,799,975	1,815,247,171	3,427,681,844			
Chi phí bán hàng	25	26	-	-	-	-			
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	(4,394,240,817)	4,014,676,303	14,405,606,281	15,319,869,044			
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	27	9,473,184,528	7,967,957,962	12,117,798,714	15,549,556,214			
Thu nhập khác	31	27	136,201,007	265,456,757	1,574,758,974	265,534,057			
Chi phí khác	32	28	156,676	290,564,500	95,164,227	2,761,414,914			
Lợi nhuận khác	40	28	136,044,331	(25,107,743)	1,479,594,747	(2,495,880,857)			
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9,609,228,859	7,942,850,219	13,597,393,461	13,053,675,357			
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9,609,228,859	7,942,850,219	13,597,393,461	13,053,675,357			

Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Phạm Xuân Phương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		217,358,987,913	150,951,594,928
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(197,874,108,886)	(125,900,685,609)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(23,472,814,392)	(18,133,598,955)
Tiền lãi vay đã trả	04		(2,708,059,954)	(1,527,910,660)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		54,713,577,753	28,137,024,272
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(36,321,375,227)	(55,062,231,525)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11,696,207,207	(21,535,807,549)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,917,961,995)	(20,161,595,523)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		322,021,506	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8,500,000,000)	(10,004,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,500,000,000	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,140,000,000)	(1,419,100,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17,664,835,217	11,875,472,023
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5,928,894,728	(9,715,227,500)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		92,057,381,391	54,600,000,000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(113,740,565,407)	(19,762,252,464)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21,683,184,016)	34,837,747,536
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(4,058,082,081)	3,586,712,487
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	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	9,191,352
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	4	3,880,232,295	7,936,705,792

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

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

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

Đại diện theo pháp luật:

Ông Phùng Tiến Toàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

NG MA
ERC
011005?
NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
Chi tiết: kinh doanh dịch vụ logistics.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
Chi tiết: dịch vụ hàng tạm nhập tái xuất và quá cảnh. Kinh doanh bán hàng miễn thuế.
Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất giày dép;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
- Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tẻ bện;
- Dịch vụ liên quan đến in;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Sản xuất giấy nhãn, bì nhãn, bao bì giấy và bì;
- Xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt, công trình đường bộ, công trình cấp, thoát nước;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc, công trình điện;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Xây dựng công trình thủy, công trình khai khoáng, công trình chế biến, chế tạo;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
- Bán mô tô, xe máy
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán buôn tổng hợp (loại nhà nước cho phép)
(Không bao gồm bán buôn tổng hợp với lúa gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá và xì gà, dầu thô, dầu đã qua chế biến, kim loại quý và đá quý, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm, thuốc nổ).
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Dịch vụ ăn uống khác;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường).
- Công thông tin;
(Trừ hoạt động báo trí).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống);
- Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Đơn vị

A. Các Công ty con

Các Công ty con sở hữu trực tiếp

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

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

1. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách

B. Các Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư số 153/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014. Thông tư số 153/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc; lợi nhuận thuần được chia từ Công ty con, Công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phân thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

ING MA
ERC
110052
NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

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

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

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

- Phải trả người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hoá, dịch vụ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)

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

3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

được ghi nhận khi giao hàng và chuyển quyền sở hữu cho người mua, khách hàng chấp nhận thanh toán và xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch này. Doanh thu không được ghi nhận khi có yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu được tiền bán hàng hoặc về khả năng hàng bán bị trả lại.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.18. BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	128,731,256	38,962,187
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3,751,501,039	7,897,743,605
+ Ngân hàng VCB - Hà Nội	1,676,175,980	3,140,107,156
+ Ngân hàng TCB - CN Hoàng Quốc Việt	1,938,598,730	4,678,103,634
+ Các ngân hàng khác	136,726,329	79,532,815
	<u>3,880,232,295</u>	<u>7,936,705,792</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	65,094,283,131	53,725,291,936	83,869,512,248	54,054,734,436
- Công ty CP 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 CP Măng gan Chiến Thắng	12,378,342,970	12,378,342,970	12,578,342,970	12,578,342,970
- Công ty Cổ phần Interserco VCI	579,288,000	579,288,000	579,288,000	579,288,000
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3,060,000,000	-	3,200,000,000	-
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	6,440,269,832	6,440,269,832	6,440,269,832
- Công ty CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,828,373,827	5,828,373,827	5,988,373,827	5,988,373,827
- Công ty TNHH Shopee Express	467,746,379	-	394,245,679	-
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	66,521,103	-	155,625,309	-
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	1,337,696,772	1,330,944,742	1,330,944,742	1,300,387,242
- Công ty CP Mai Vũ	2,164,800,000	-	2,422,880,000	-
- Công ty TNHH MTV Khai thác chế biến khoáng sản Nam Vương	1,037,862,545	1,037,862,545	1,037,862,545	1,037,862,545
- Công ty Cổ phần Interserco - CB	1,489,465,753	1,489,465,753	1,489,465,753	1,489,465,753
- Công ty TNHH Canon Việt Nam	920,572,195	-	684,758,680	-
- Công ty TNHH Bao bì PAVICO	613,844,482	-	160,975,233	-
- Công ty CP Thương mại và Công nghệ Hà Linh	243,459,761	-	243,459,761	-
- Tổng công ty CP xuất nhập khẩu và xây dựng VN	287,272,267	287,272,267	287,272,267	287,272,267
- Các khách hàng khác	4,112,567,512	-	22,809,547,917	-
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	1,518,421,661	1,300,387,242	1,557,989,800	1,300,387,242
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	66,521,103	-	155,625,309	-
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	1,337,696,772	1,300,387,242	1,330,944,742	1,300,387,242
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	111,811,586	-	61,944,734	-
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	421,874	-	995,306	-
- Công ty CP Khang Việt Hà	1,543,091	-	8,479,709	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	-	-
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và thương mại Quốc tế	-	-	-	-
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	-	-
- Công ty CP Curate IT	427,235	-	-	-

Trong tổng số dư công nợ phải thu khách hàng có 52.394.347.194 đồng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	48,238,707,421	3,923,084,208	55,747,234,733	7,483,417,541
- Phải thu ngắn hạn khác	5,322,452,209	3,923,084,208	18,169,168,835	7,483,417,541
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,135,741,679	750,730,349	754,960,349	750,730,349
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586
+ Trung tâm Mỹ Thuật & Đầu tư phát triển văn hóa	331,282,495	331,282,495	331,282,495	331,282,495
+ Công ty TNHH Canon Việt Nam	318,132,415	-	278,793,600	-
+ Công ty TNHH Maersk Logistics & Services Việt Nam	-	-	329,112,400	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	3,384,000	-
+ Ông Trịnh Quang Chiến	-	-	3,560,333,333	3,560,333,333
+ Công ty TNHH Panasonic Appliances VN	501,274,783	-	370,686,367	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	-	-	9,242,448,000	-
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	82,377,125	-	-	-
+ Đối tượng khác	136,975,126	24,402,778	481,499,705	24,402,778
- Ký cược, ký quỹ	8,000,000	-	67,000,000	-
- Tạm ứng	42,908,255,212	-	37,511,065,898	-
+ Ông Đặng Tài Hùng	4,368,247,920	-	4,368,247,920	-
+ Ông Bùi Sĩ Minh	7,925,050,100	-	7,841,550,100	-
+ Ông Nguyễn Văn Long	6,081,854,000	-	6,081,854,000	-
+ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	10,286,580,169	-	5,998,512,079	-
+ Phùng Ngọc Dung	5,501,024,580	-	5,525,577,580	-
+ Nguyễn Thị Hằng	4,770,675,000	-	4,770,675,000	-
+ Đối tượng khác	3,974,823,443	-	2,924,649,219	-
b. Dài hạn	7,100,000	-	28,007,100,000	-
- Ký cược, ký quỹ	7,100,000	-	7,100,000	-
- Phải thu dài hạn khác	-	-	28,000,000,000	-
+ Công ty CP Công nghệ Điện tử Giảng Võ	-	-	13,000,000,000	-
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận Thể Kỳ	-	-	15,000,000,000	-
	48,245,807,421	3,923,084,208	83,754,334,733	7,483,417,541
c. Phải thu khác là các bên liên quan	1,148,071,679	750,730,349	10,016,866,349	750,730,349
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,135,741,679	750,730,349	754,960,349	750,730,349
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	3,384,000	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	3,384,000	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	-	-	9,242,448,000	-
+ Công ty CP Cảng Hồng Vân	1,644,000	-	1,692,000	-
+ Công ty CP Cung ứng nhân lực và TM Quốc tế	10,686,000	-	10,998,000	-



Trong tổng số dư công nợ phải thu khác có 3.898.681.429đ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sx, kinh doanh dở dang	1,729,598,150	-	2,784,697,831	-
- Hàng hoá	-	-	19,750,000	-
	<u>1,729,598,150</u>	<u>-</u>	<u>2,804,447,831</u>	<u>-</u>

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	615,990,123	680,725,800
- Chi phí trả trước ngắn hạn	615,990,123	680,725,800
Chi phí trả trước 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 Mỹ Đình tại Đức Thượng	811,394,957	811,394,957
- Chi phí đền bù hoa màu	238,811,613	249,876,237
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1,985,667,151	1,505,761,754
	<u>3,992,874,429</u>	<u>3,559,759,689</u>

U TƯ TH
JTER
MSDN: 01
TP H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Trả trước người bán ngắn hạn	43,734,546,039	5,465,599,530	8,448,938,932	6,361,219,280
- Công ty TNHH Khoáng Sản Và Luyện Kim Việt Trung	30,000,000,000	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	5,336,785,750	-	-	-
- KVN INVESTMENT LLC	4,722,879,570	4,722,879,570	4,722,879,570	4,722,879,570
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	1,203,742,500	-	1,203,742,500	842,619,750
- Công ty CP Khảo sát tài nguyên và tư vấn Nhà đất Hà Nội	585,017,000	-	585,017,000	-
- Công ty CP Công nghệ Điện tử Giảng Võ	650,000,000	-	650,000,000	-
- Công ty Vận tải Thủy Hoàng Tiến	213,000,000	213,000,000	213,000,000	213,000,000
- Công ty CP Xếp dỡ lắp đặt máy THL	218,000,000	218,000,000	218,000,000	218,000,000
- Công ty CP Tư vấn và Xây dựng công trình - UTT	175,996,500	-	-	-
- Công ty CP vận tải và thương mại Phú Khang	128,000,000	128,000,000	128,000,000	128,000,000
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đồng Gia Phát	111,719,960	111,719,960	111,719,960	111,719,960
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	-	-	262,388,242	-
- Các đối tượng khác	389,404,759	72,000,000	354,191,660	125,000,000
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-	-	-
	43,734,546,039	5,465,599,530	8,448,938,932	6,361,219,280
c. Trả trước các bên liên quan	-	-	262,388,242	-
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	-	-	262,388,242	-

Trong tổng số dư công nợ trả trước cho người bán có 5.496.599.530đ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	81,838,949,202	3,268,402,749	5,473,691,770	488,714,058	552,564,969	91,622,322,748
Mua trong năm	345,793,109	63,000,000			222,800,000	631,593,109
Thanh lý, nhượng bán						-
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						
01/01/2025	70,387,437,111	2,473,807,871	2,988,266,955	386,743,890	302,539,128	76,538,794,955
Khấu hao trong năm	1,510,930,173	212,012,470	503,410,692	75,575,039	87,714,041	2,389,642,415
Thanh lý, nhượng bán						-
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						
01/01/2025	11,451,512,091	794,594,878	2,485,424,815	101,970,168	250,025,841	15,083,527,793
31/12/2025	10,286,375,027	645,582,408	1,982,014,123	26,395,129 0	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: 38.482.399.406 đồng.

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 31/12/2025: 877.297.205 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm	Tổng
	máy tính	
	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2025	553,050,000	553,050,000
- Mua trong kỳ	-	-
31/12/2025	<u>553,050,000</u>	<u>553,050,000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2025	460,230,000	460,230,000
- Khấu hao trong kỳ	32,130,000	32,130,000
31/12/2025	<u>492,360,000</u>	<u>492,360,000</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
01/01/2025	<u>92,820,000</u>	<u>92,820,000</u>
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 392.400.000đ.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	271,601,399,855	266,676,765,679
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	271,601,399,855	266,676,765,679
	<u>271,601,399,855</u>	<u>266,676,765,679</u>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

13.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Đầu tư vào Công ty con	53,496,524,750	53,496,524,750
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	64,339,760,581	62,179,760,581
- Đầu tư vào đơn vị khác	161,755,816,155	160,778,911,964
	279,592,101,486	276,455,197,295

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty con của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau::

Tên Công ty con	Vốn điều lệ	31/12/2025	Số Cổ Phần sở hữu
	VND	VND	
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	42,120,000,000	19,522,800,000	2.108.462
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	30,000,000,000	18,673,724,750	1.759.500
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và TM Quốc tế	30,000,000,000	15,300,000,000	1.530.000
	102,120,000,000	53,496,524,750	5,397,962

Theo nghị quyết số 06/NQ-HĐQT ngày 15/05/2025 của Công ty CP Cảng Sơn Tây đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2024 số tiền 3.120.000.000 đồng và vốn điều lệ sau khi phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức tăng từ: 39.000.000.000 đồng lên 42.120.000.000 đồng.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên Công ty liên doanh, liên kết	31/12/2025	Dự phòng
	VND	VND
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	754,000,000	-
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Quốc tế	9,754,973,518	9,049,881,160
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	30,550,000,000	-
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	4,500,000,000	2,733,918,433
- Công ty Máy liên doanh Plummy	3,920,787,063	3,920,787,063
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên hợp	9,800,000,000	4,860,862,659
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	3,060,000,000	1,468,320,466
- Công ty CP Curate IT	2,000,000,000	-
	64,339,760,581	22,033,769,781

Theo quyết định số 07/QĐ-HĐQT ngày 07/07/2025 về việc góp vốn thành lập doanh nghiệp Công ty CP Curate IT, vốn điều lệ: 10 tỷ đồng, tổng số vốn góp của Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế là: 2 tỷ đồng, tỷ lệ sở hữu là 20%.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (*)	43,719,756,997	43,719,756,997
- Công ty Cổ phần tập đoàn ASG (**)	6,058,759,158	6,058,759,158
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán 1	22,632,000,000	22,632,000,000
- Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan	-	814,710
- Công ty TNHH chứng khoán NHTMCP Ngoại thương	-	2,281,099
- Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	82,500,000,000	82,500,000,000
- Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	6,845,300,000	5,865,300,000
	<u>161,755,816,155</u>	<u>160,778,911,964</u>

Theo thông báo số 01.11/2025/TB-HĐQT ngày 24/11/2025 của Công ty Cổ phần Khang Việt Hà về việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ từ 80 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng. Số lượng cổ phần công ty được mua là 98.000 cổ phần tương ứng với 980.000.000đ đã được công ty thực hiện thanh toán ngày 12/12/2025. Đến 31/12/2025 số cổ phần sở hữu của công ty là 490.000 CP tương ứng với 4.9% quyền biểu quyết.

(*) Thời điểm 31/12/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không là 6.161.632 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

(**) Thời điểm 31/12/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 851.462 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
- Công ty CP Interserco VCI (1)	2,000,000,000	2,000,000,000	500,000,000	500,000,000
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Các khoản đầu tư	Ngày hợp đồng	Ngày hết hạn		Tình trạng thu hồi
- Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI (1)	20/04/2007	<12 tháng từ ngày ký hợp đồng		Chưa thu hồi được
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	15/04/2025	14/01/2026		Vẫn trong thời hạn hợp đồng
Thông tin cho vay các bên liên quan				
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-

(1) Là hợp đồng vay tiền ngày 20/04/2017 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (bên cho vay) với Công ty CP Interserco VCI (bên vay) số tiền vay là 500 triệu đồng. Lãi suất là 7%/năm, thời hạn vay tối đa là 12 tháng. Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo đúng quy định.

(2) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/ILS-ILSW ngày 15/04/2025 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (bên cho vay) với Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây (bên vay) số tiền vay là 2 tỷ. Lãi suất là 6.5%/năm, thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày 15/04/2025 đến 14/01/2026. Tại ngày đáo hạn nếu hai bên không thanh lý hợp đồng thì hợp đồng sẽ tự động gian hạn thêm 6 tháng. Việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho tới khi hai bên ký thanh lý hợp đồng. Tháng 8/2025 công ty CP Cảng Sơn Tây đã thanh toán 500.000.000đồng. Đến thời điểm 31/12/2025 công ty CP Cảng Sơn Tây còn nợ 1.500.000.000đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	8,006,484,725	8,006,484,725	18,024,369,747	18,024,369,747
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	473,798,299	473,798,299	2,626,349,149	2,626,349,149
- 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 TNHH Khai thác Container Việt Nam	76,194,600	76,194,600	92,988,600	92,988,600
- CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	193,643,001	193,643,001	109,782,000	109,782,000
- Công ty TNHH Logistics XNK	398,400,000	398,400,000	833,200,000	833,200,000
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	58,706,566	58,706,566	4,345,783,083	4,345,783,083
- Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	-	-	6,602,025,084	6,602,025,084
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	393,511,758	393,511,758	-	-
- Các đối tượng khác	6,190,766,251	6,190,766,251	2,124,915,771	2,124,915,771
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	4,820,660,520	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760
- Công ty TNHH Changlin	4,820,660,520	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760
	12,827,145,245	12,827,145,245	22,694,070,507	22,694,070,507
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	1,211,985,174	1,211,985,174	8,327,157,118	8,327,157,118
- 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
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	58,706,566	58,706,566	4,345,783,083	4,345,783,083
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	64,504,301	64,504,301	65,698,826	65,698,826
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	393,511,758	393,511,758	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	139,422,539	2,384,097,319	2,384,338,859	139,180,999
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)			(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(815,538,025)			(815,538,025)
- Thuế thu nhập cá nhân	-	952,009,284	952,009,284	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(92,220,137)	7,675,412,876	7,856,540,828	(273,348,089)
- Các loại thuế khác	-	8,671,926	8,671,926	-
	(806,093,746)	11,020,191,405	11,201,560,897	(987,463,238)

Trong đó:

- Phải thu	945,516,285	1,126,644,237
- Phải nộp	139,422,539	139,180,999

Theo thông báo số 11309/TB-CCTKV01-QLĐ 29/04/2025 của chi cục thuế khu vực I về tiền thuê đất tại địa điểm số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội số tiền thuê đất là 10.223.022.252 đồng. Kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất ngày 31/05/2025, kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất ngày 31/10/2025. Ngày 28/10/2025 theo Quyết định số 26486/QĐ-HAN-QLĐ, Số tiền thuế đất năm 2025 được giảm 3.066.906.676 đồng.

Theo thông báo số 6954/TB-CCTKV01-QLĐ 25/04/2025 của chi cục thuế khu vực I về tiền thuê đất tại địa điểm xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội số tiền thuê đất là 452.819.880 đồng. Kỳ thứ nhất nộp 50% chậm nhất ngày 31/05/2025, kỳ thứ hai nộp đủ phần còn lại chậm nhất ngày 31/10/2025. Ngày 21/08/2025 theo Quyết định số 12268/QĐ-HAN-QLĐ, Số tiền thuế đất năm 2024 được giảm 135.845.964 đồng. Ngày 23/10/2025 theo Quyết định số 25010/QĐ-HAN-QLĐ, Số tiền thuế đất năm 2023 được giảm 135.845.964 đồng. Ngày 05/11/2025 theo Quyết định số 28771/QĐ-HAN-QLĐ, Số tiền thuế đất năm 2025 được giảm 135.845.964 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	10,535,077,003	10,371,396,062
- Chi phí lãi vay	9,815,653,846	9,873,315,714
+ Nguyễn Minh Tuấn	9,693,784,056	9,693,784,056
+ Các đối tượng khác	121,869,790	179,531,658
- Chi phí phải trả khác	719,423,157	498,080,348
	-	-
b. Dài hạn	19,722,950	191,736,649
c. Chi phí phải trả các bên liên quan	-	172,013,699
Công ty CP Logistics Hàng Không	-	-
Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	11,270,257	11,270,257
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	8,452,693	8,452,693

THƯƠNG

RSEI

01001*

HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	30,849,336,739	126,996,572,175
- Tiền hợp tác kinh doanh	2,847,807,242	4,220,950,000
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1,420,950,000	1,420,950,000
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,426,857,242	2,800,000,000
- Tiền thuế đất phải trả các đơn vị	817,941,903	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	409,065,325	-
+ Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	408,876,578	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	27,183,587,594	122,775,622,175
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam (1)	-	45,203,127,617
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	-	35,493,704,528
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	-	3,114,611,124
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	-	11,307,344,849
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam (2)	25,481,077,208	25,481,077,208
+ Ngân hàng Nông nghiệp Hoài Đức	94,250,000	94,250,000
+ Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Đông	189,545,619	189,545,619
+ Đối tượng khác	1,418,714,767	1,891,961,230
b. 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		
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam (1)	45,203,127,617	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	35,493,704,528	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	3,114,611,124	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	11,307,344,849	-
+ Nguyễn Đức Trường (3)	76,000,000,000	76,000,000,000
c. Phải trả các bên liên quan	95,669,926,139	39,714,654,528
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	12,734,202,091	2,800,000,000
- Công ty CP Logistics Hàng không	35,902,581,106	35,493,704,528
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	47,033,142,942	1,420,950,000

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

- Thực hiện quản lý, hạch toán và sử dụng đúng mục đích số tiền 145.218.105.584 VND (sau khi trừ đi giá trị tài sản để góp vốn vào Công ty Cổ phần là nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất là 34.781.894.416 VND) do các đối tác hỗ trợ chi phí di dời, bồi thường và lợi thế khai thác tài sản trên đất

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

khi thực hiện dự án số 17 đường Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo quy định. Trong đó, giá trị bồi thường và chi phí hỗ trợ di dời đối với các Công ty đang kinh doanh khai thác tại khu đất 17 Phạm Hùng, Hà Nội cụ thể như sau:

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

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

(2) Xem thuyết minh số 20.1 phần thuyết minh báo cáo tài chính.

(3) 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 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 đồng tương ứng 92,12% tổng giá trị đầu tư.
- + Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp bằng tiền: 6.500.000.000 đồng, tương ứng 7,88% tổng giá trị đầu tư.
- Thời hạn hợp đồng là 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 CP 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 đồng 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.

Thông tin chi tiết dự án:

- Quy mô dự án: tổng quy mô dự án là 259,22 ha.
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hưng Thuận, thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Tổng vốn đầu tư của dự án: 3.626.863.000.000 đồng, trong đó vốn góp để thực hiện dự án là 544.029.450.000 đồng. Trong đó : Công ty CP Đầu tư thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp 82.500.000.000 đồng, tương ứng 15% vốn điều lệ của Công ty CP Logistics Quốc tế Tây Ninh -- tổ chức thực hiện dự án.
- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	499,953,917	499,953,917	-	-	499,953,917	499,953,917
- CN Hà Đông (1)						
Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển Văn Hoá	192,101,379	192,101,379			192,101,379	192,101,379
Nguyễn Đức Trường (2)	1,710,000,000	1,710,000,000	1,710,000,000			
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không				43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
Phùng Anh Tiến (4)	500,000,000	500,000,000			500,000,000	500,000,000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Mỹ Đình			2,289,495,337	6,568,580,206	4,279,084,869	4,279,084,869
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	7,382,525,516	7,382,525,516	60,614,921,054	53,232,395,538		
- CN Hoài Đức (5)						
Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam			8,000,000,000	8,000,000,000		
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 (3)	155,409,840	155,409,840	471,893,159	695,293,163	378,809,844	378,809,844
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3,888,593,000	3,888,593,000	5,832,889,500	1,944,296,500		
- CN Hoài Đức (5)						
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 (3)	440,327,860	440,327,860		471,893,159	912,221,019	912,221,019
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	13,610,075,500	13,610,075,500	19,442,965,000	5,832,889,500		
- CN Hoài Đức (5)						
Tổng tiền vay	28,378,987,012	28,378,987,012	98,362,164,050	120,045,348,066	50,062,171,028	50,062,171,028
Vay các bên liên quan	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- 1) Là số tiền nợ gốc của Xí nghiệp Tô tầm Đan Hoài (năm 1997 bàn giao nguyên trạng sang Công ty Giấy Hà Tây, nay bàn giao sang Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Tây) mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- (2) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ ILS-NDT giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với ông Nguyễn Đức Trường ngày 14 tháng 03 năm 2025 số tiền là 1.710.000.000 đồng. Thời hạn vay là 3 tháng kể từ ngày nhận tiền và tự động gia hạn khi chưa thanh lý, lãi suất 5%/năm.
- (3) Là hợp đồng vay dài hạn giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty CP 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 – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ inh và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 1.117.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,5%/năm, mục đích vay là thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 0803-03/2022/HĐMB-TG. Kỳ hạn trả nợ gốc là định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau), biện pháp đảm bảo là xe oto biên kiểm soát 30H-706.52. Đến ngày 08/07/2025 Công ty CP Đầu tư TM và DV Quốc tế đã tất toán toàn bộ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng này.
 - Hợp đồng tín dụng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 790.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,3%/năm, mục đích vay là thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HDDMB số 01241036. Kỳ hạn trả nợ gốc là định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau), biện pháp đảm bảo là xe oto biên kiểm soát 30L-661.78.
- (4) Là hợp đồng vay số 01/2024/HĐVV/ILS-PAT ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Phùng Anh Tiến số tiền là 500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, 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 thực hiện nhiều lần cho tới khi hai bên ký thanh lý hợp đồng. Lãi suất tiền vay là 5%/năm.
- (5) Là hợp đồng vay giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế
 - Hợp đồng tín dụng số:01/2025/2257299/HĐTD ngày 18/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền là 19.442.965.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. 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 ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội. Lãi suất cho vay trong hạn: 6,5% năm cố định cho năm đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất thả nổi điều chỉnh theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc trong 20 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 25/09/2025, số tiền trả nợ mỗi kỳ là: 972.148.250đ. Đến ngày 31/12/2025 số dư nợ gốc của hợp đồng này là: 17.498.668.500 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

19. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/2257299/HHTD ngày 18/04/2025 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 50.000.000.000 đồng, 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 của khách hàng (không tài trợ vốn để đầu tư tài chính, cho vay, đầu tư tài sản cố định, tài trợ các khoản chi phí liên quan đến các dự án trung dài hạn.)
- + Ngày 18/04/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 20.000.000.000 đồng để thanh toán tiền thếp theo HĐ số 01-2025/VTM-ILS cho công ty TNHH Khoáng sản và luyện kim Việt Trung. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,4%/năm. Ngày 24/07/2025 Công ty đã tất toán gốc và lãi khoản vay này.
- + Ngày 09/05/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 1.232.395.538 đồng để thanh toán tiền lương, phụ cấp T4/2025. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,4%/năm. Ngày 10/07/2025 Công ty đã tất toán gốc và lãi khoản vay này.
- + Ngày 28/07/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 12.000.000.000 đồng để thanh toán tiền thếp theo HĐ số 01-2025/VTM-ILS cho công ty TNHH Khoáng sản và luyện kim Việt Trung. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,4%/năm. Ngày 04/08/2025 Công ty đã tất toán gốc và lãi khoản vay này.
- + Ngày 09/09/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 20.000.000.000 đồng để thanh toán tiền thếp theo HĐ số 03-2025/VTM-ILS cho công ty TNHH Khoáng sản và luyện kim Việt Trung. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,4%/năm. Ngày 11/09/2025 Công ty đã tất toán gốc và lãi Khoản vay này.
- + Ngày 30/10/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 5.337.921.066 đồng để thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo thông báo số 11309/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 29/04/2025 và thông báo số 6954/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 25/04/2025. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,9%/năm. Ngày đáo hạn là 13/04/2026.
- + Ngày 27/11/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 2.044.604.450 đồng để thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo thông báo số 11309/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 29/04/2025 và quyết định số 26486/QĐ-HAN-QLĐ ngày 28/10/2025. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 7%/năm. Ngày đáo hạn là 11/05/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2025	360,000,000,000	(62,054,215,629)	297,945,784,371
- Lãi trong năm	-	13,597,393,461	13,597,393,461
31/12/2025	<u>360,000,000,000</u>	<u>(48,456,822,168)</u>	<u>311,543,177,832</u>

(*) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: “Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 đồng. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xoá nợ lãi vay phải trả theo quy định. Đến thời điểm 31/12/2025, Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên đang đợi Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam giải quyết.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

25. Vốn chủ sở hữu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %
Vốn góp của Nhà nước	162,000,000,000	45.00%	162,000,000,000	45.00%
Vốn góp của các đối tượng khác	198,000,000,000	55.00%	198,000,000,000	55.00%
+ Công ty CP Logistics Hàng không	97,200,000,000	27.00%	97,200,000,000	27.00%
+ Đối tượng khác	100,800,000,000	28.00%	100,800,000,000	28.00%

Theo quyết định số 6410/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 24/12/2025 về việc phê duyệt giá khởi điểm và phương án chuyển nhượng vốn nhà nước tại Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Tổng số cổ phần UBND thành phố Hà Nội sở hữu : 16.200.000 cổ phần tương ứng 45% vốn điều lệ công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế , tương ứng với giá trị theo mệnh giá 162.000.000.000 đồng được tổ chức bán đấu giá tại sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, thời gian dự kiến hoàn thành là quý I/2026.

20.3 BIÊN ĐỘNG VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Vốn góp đầu kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000

20.4 CỐ PHIẾU

Cổ phiếu

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	36,000,000	36,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36,000,000	36,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36,000,000	36,000,000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36,000,000	36,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	36,000,000	36,000,000

THƯƠNG
RSER
2700110
HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- Đô la Mỹ (USD)	1,873.46	1,891.63
- Yên Nhật (JPY)	22,057.00	23,509.00

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND</u>	<u>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND</u>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21,831,237,188	57,852,481,428
- Doanh thu bán hàng	5,752,935,242	17,938,964,160
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	16,078,301,946	39,913,517,268
Doanh thu với các bên liên quan	386,681,150	377,842,493
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	18,900,000	18,000,000
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	229,924,602	246,504,592
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	14,250,120	19,058,856
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	3,305,640	5,159,345
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	27,591,324	25,992,380
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	48,666,896	50,642,569
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	-
- Công ty CP Khang Việt Hà	4,503,204	12,484,751
- Công ty CP Curate IT	26,939,364	-

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	<u>Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND</u>	<u>Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND</u>
- Giá vốn hàng hóa đã bán	5,662,765,243	17,755,302,593
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	8,391,992,174	35,956,104,641
	<u>14,054,757,417</u>	<u>53,711,407,234</u>
Giá vốn với các bên liên quan	1,277,586,420	17,182,183,917
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	228,000,000	2,282,638,514
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	73,636,363
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	59,726,205	59,726,205
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	989,860,215	14,766,182,835



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100,463,603	3,386,482
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	9,242,448,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	(332,394,135)
	100,463,603	8,913,440,347
Doanh thu tài chính với các bên liên quan	78,267,125	9,242,448,000
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	-	9,242,448,000
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	78,267,125	-

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Chi phí lãi vay	107,321,523	778,799,975
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2,303,940	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	14,191,240	14,162,208
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	2,674,182,960	278,918,093
	2,797,999,663	1,071,880,276
Chi phí tài chính với các bên liên quan	-	45,749,771
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	37,333,333
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	-	8,416,438

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
a. Chi phí bán hàng	-	-
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4,394,240,817)	4,014,676,303
- Chi phí nhân viên quản lý	3,657,191,699	3,605,532,336
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9,713,682,618)	(2,635,063,131)
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	30,557,500	842,619,750
- Chi phí quản lý khác	1,631,692,602	2,201,587,348

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

27. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	265,454,545
- Tiền thuế đất được giảm của các năm trước	135,845,964	-
- Các khoản khác	355,043	2,212
	136,201,007	265,456,757

28. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Các khoản phạt, truy thu thuế	155,726	12,769,125
- Chi phí dự án ICD Trà Lĩnh Cao Bằng bị hủy bỏ	-	277,777,778
- Các khoản chi phí khác	950	17,597
	156,676	290,564,500

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
a. Thù lao thành viên Hội đồng quản trị	90,000,000	90,000,000
- Ông Phùng Tiến Toàn	30,000,000	30,000,000
- Ông Nguyễn Thái Hòa	15,000,000	15,000,000
- Ông Nguyễn Văn Thịnh	15,000,000	15,000,000
- Bà Phùng Thúy Hoa	15,000,000	15,000,000
- Ông Triệu Văn Bằng	15,000,000	15,000,000
b. Thù lao thành viên Ban Kiểm soát	48,000,000	48,000,000
- Bà Ngô Thị Hoàng Yến	15,000,000	15,000,000
- Ông Nguyễn Trung Dũng	12,000,000	12,000,000
- Bà Nguyễn Minh Hào	12,000,000	12,000,000
- Bà Đỗ Thị Hường	9,000,000	9,000,000
c. Lương của Ban Tổng giám đốc	1,316,562,958	1,036,524,906
- Ông Phùng Tiến Toàn	435,215,230	330,012,533
- Ông Vũ Hoàng Thao	358,492,671	270,152,048
- Bà Phùng Thúy Hoa	256,697,355	210,527,362
- Ông Triệu Văn Bằng	266,157,702	225,832,963



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

30. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

31. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính riêng quý IV/2024 kết thúc ngày 31/12/2024.

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương

Vũ Hoàng Thao



CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ 4 NĂM 2025 KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 40

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Tài chính – Kế toán

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 của Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025 kết thúc ngày 31/12/2025 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/10/2025 đến ngày 31/12/2025.

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

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng: Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Hoàng Thao
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		147,635,603,715	131,752,517,050
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	12,821,395,226	12,330,703,728
Tiền	111		10,821,395,226	11,330,703,728
Các khoản tương đương tiền	112		2,000,000,000	1,000,000,000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5,505,000,000	5,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5,505,000,000	5,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		123,400,078,471	113,903,157,918
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	75,882,345,201	96,205,733,869
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		43,802,862,959	8,482,834,932
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	13	16,590,000,000	19,790,000,000
Các khoản phải thu khác	136	6	51,757,841,966	58,520,085,216
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(64,632,971,655)	(69,095,496,099)
Hàng tồn kho	140	7	2,910,772,607	3,879,954,137
Hàng tồn kho	141		2,910,772,607	3,879,954,137
Tài sản ngắn hạn khác	150		2,998,357,411	1,633,701,267
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	811,339,111	687,748,019
Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,911,637	436,963
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	2,170,106,663	945,516,285
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		561,518,812,871	585,905,069,727
Các khoản phải thu dài hạn	210		4,327,100,000	36,765,467,642
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	6	4,327,100,000	36,765,467,642
Tài sản cố định	220		46,509,971,534	46,111,988,511
Tài sản cố định hữu hình	221	9	46,449,281,534	46,008,675,791
- Nguyên giá	222		166,455,094,826	159,149,999,051
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(120,005,813,292)	(113,141,323,260)
Tài sản cố định vô hình	227	10	60,690,000	103,312,720
- Nguyên giá	228		1,127,981,600	1,127,981,600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1,067,291,600)	(1,024,668,880)
Tài sản dở dang dài hạn	240		273,840,056,702	268,890,667,981
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	11	273,840,056,702	268,890,667,981
Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	231,667,661,677	229,645,157,678
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		70,786,121,208	67,332,039,700
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		167,485,579,488	166,508,675,297
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6,604,039,019)	(4,195,557,319)
Tài sản dài hạn khác	260		5,174,022,958	4,491,787,915
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	4,866,299,671	4,168,775,988
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		307,723,287	323,011,927
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		709,154,416,586	717,657,586,777

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31/12/2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		343,390,649,470	367,652,071,419
Nợ ngắn hạn	310		89,663,048,932	218,522,270,515
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	11,103,633,473	19,900,952,912
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10,021,283,647	31,191,438
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	898,510,130	797,664,746
Phải trả người lao động	314		6,445,028,821	5,833,054,300
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	10,735,448,509	10,548,134,266
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		279,595,543	172,800,000
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	30,406,448,681	125,092,390,329
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	19,657,666,681	56,013,149,077
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		115,433,447	132,933,447
Nợ dài hạn	330		253,727,600,538	149,129,800,904
Phải trả người bán dài hạn	331	15	4,820,660,520	4,669,700,760
Phải trả dài hạn khác	337	17	234,343,182,294	143,220,462,125
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	14,258,459,360	1,239,638,019
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		365,763,767,116	350,005,515,358
Vốn chủ sở hữu	410	19	365,763,767,116	350,005,515,358
Vốn góp của chủ sở hữu	411		360,000,000,000	360,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360,000,000,000	360,000,000,000
Vốn khác của chủ sở hữu	414		1,561,824,000	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(47,651,520,930)	(60,499,584,409)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(63,595,346,614)	(74,559,219,826)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		15,943,825,684	14,059,635,417
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		51,853,464,046	50,505,099,767
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		709,154,416,586	717,657,586,777

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương



Tổng Giám đốc

Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4/2025		Quý 4/2024		Lũy kế từ đầu năm		Lũy kế từ đầu năm	
			VND	VND	VND	VND	đến 31/12/2025	đến 31/12/2024	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	31,647,370,294	67,612,052,099	222,897,427,796	185,383,670,650				
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		31,647,370,294	67,612,052,099	222,897,427,796	185,383,670,650				
Giá vốn hàng bán	11	22	19,889,648,006	59,046,463,615	186,134,544,673	155,413,868,615				
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11,757,722,288	8,565,588,484	36,762,883,123	29,969,802,035				
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	728,499,287	9,023,143,453	8,522,525,369	18,994,440,222				
Chi phí tài chính	22	24	3,094,944,557	1,733,602,022	5,245,583,815	6,004,879,907				
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,109,626,704	886,200,002	3,125,036,451	3,931,227,285				
Phân lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		1,758,838,393	-	1,758,838,393	1,135,754,882				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	(1,350,109,132)	6,856,731,358	23,558,626,072	24,714,372,577				
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12,500,224,543	8,998,398,557	18,240,036,998	19,380,744,655				
Thu nhập khác	31	26	183,144,079	291,685,658	1,757,203,924	1,245,030,564				
Chi phí khác	32	26	29,174,792	311,925,861	227,065,840	2,909,173,818				
Lợi nhuận khác	40	26	153,969,287	(20,240,203)	1,530,138,084	(1,664,143,254)				
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12,654,193,830	8,978,158,354	19,770,175,082	17,716,601,401				
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		214,265,378	340,357,552	1,185,116,479	1,300,902,458				
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	28	15,288,640	-	15,288,640	(60,951,106)				
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12,424,639,812	8,637,800,802	18,569,769,963	16,476,650,049				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		11,488,469,851	8,048,705,789	15,943,825,684	14,059,635,417				
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		936,169,961	589,095,013	2,625,944,279	2,417,014,632				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		19,770,175,082	17,716,601,401
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		6,961,845,553	6,921,425,904
Các khoản dự phòng	03		(2,054,042,744)	1,556,183,964
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		186,862,579	243,675,506
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		(2,788,890,088)	(2,677,081,387)
Chi phí lãi vay	06		3,125,036,451	3,931,227,285
<i>Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		25,200,986,833	27,692,032,673
Tăng giảm các khoản phải thu	09		26,162,906,481	(50,214,791,103)
Tăng giảm hàng tồn kho	10		969,181,530	(962,262,717)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		10,007,363,182	100,662,702,447
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(821,114,775)	(29,202,329)
Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
Tiền lãi vay đã trả	14		(3,182,698,319)	(1,530,944,103)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(1,505,543,602)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(192,000,000)	(192,000,000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		58,144,624,932	73,919,991,266
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(12,309,217,297)	(25,834,414,181)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22			902,727,272
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6,500,000,000)	(11,795,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		1,000,000,000	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(976,904,191)	(1,421,330,420)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,788,890,088	1,718,780,842
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(15,997,231,400)	(36,429,236,487)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		(2,619,518,205)	-
Tiền thu từ đi vay	33		54,672,894,713	54,672,894,713
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(93,729,917,523)	(93,729,917,523)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(1,494,852,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(41,676,541,015)	(40,551,874,810)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		470,852,517	(3,061,120,031)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,330,703,728	15,428,797,705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		19,838,981	(36,973,946)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		12,821,395,226	12,330,703,728

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

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

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

Đại diện theo pháp luật:

Ông Phùng Tiên Toàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Đơn vị

A. Các Công ty con

Các Công ty con sở hữu trực tiếp

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

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

1. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách

B. Các Công ty liên doanh, liên kết

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được hợp nhất từ báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty do công ty mẹ kiểm soát (công ty con) được lập cho giai đoạn từ 01/10/2025 đến 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

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

3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

3.15. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

3.16. GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.18. BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	1,514,453,096	2,294,262,722
- Tiền gửi ngân hàng	9,306,942,130	9,036,441,006
- Các khoản tương đương tiền	2,000,000,000	1,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)		1,000,000,000
Tổng	12,821,395,226	12,330,703,728

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	Giá trị VND
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	75,882,345,201	96,205,733,869
- Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	24,353,472,000
- Công ty CP Măng gan Chiến Thắng	12,378,342,970	12,578,342,970
- Công ty CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,868,373,827	5,988,373,827
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	6,440,269,832
- Công ty cổ phần Mai Vũ	2,168,040,000	2,566,297,316
- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Châu Anh	-	11,955,072,811
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3,060,000,000	3,200,000,000
- Các khách hàng khác	21,613,846,572	29,123,905,113
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	4,963,684,153	4,924,990,131
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	2,839,665,943	2,839,665,943
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	112,495,006	61,944,734
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên Hợp	421,874	995,306
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	290,533,684	557,370,656
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	365,900,548	125,589,041
- Công ty CP TMQT Interserco Việt Nam	1,337,696,772	1,330,944,742
- Công ty CP Khang Việt Hà	1,543,091	8,479,709
- Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	15,000,000	-
- Công ty CP Curate IT	427,235	-

THƯƠNG MẠI

SERCC

00110052

NỘI

CHÍNH VỤ QUỐC TẾ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	51,757,841,966	(3,317,670,639)	58,520,085,216	(6,878,003,972)
Phải thu khác	5,406,584,965	(3,317,670,639)	19,457,468,023	(6,878,003,972)
- Ông Trịnh Quang Chiến	-	-	3,560,333,333	(3,560,333,333)
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Gia Phát	2,816,668,586	(2,816,668,586)	2,816,668,586	(2,816,668,586)
- Trung tâm Mỹ Thuật & Đầu tư phát triển văn hóa	331,282,495	(331,282,495)	331,282,495	(331,282,495)
- Đối tượng khác	2,258,633,884	(169,719,558)	12,749,183,609	(169,719,558)
Ký cược, ký quỹ	13,000,000	-	67,000,000	-
Tạm ứng	46,338,257,001	-	38,995,617,193	-
- Ông Đặng Tài Hùng	4,368,247,920	-	4,368,247,920	-
- Ông Bùi Sĩ Minh	7,925,050,100	-	7,841,550,100	-
- Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	10,286,580,169	-	5,998,512,079	-
- Ông Nguyễn Văn Long	6,081,854,000	-	6,081,854,000	-
- Các đối tượng khác	17,676,524,812	-	14,705,453,094	-
b. Dài hạn	4,327,100,000	-	36,765,467,642	-
Phải thu dài hạn khác	4,327,100,000	-	36,765,467,642	-
Ký cược, ký quỹ	4,327,100,000	-	8,765,467,642	-
CTCP Đầu tư và DV Kho vận Thế kỷ	-	-	15,000,000,000	-
CTCP Công nghệ điện tử Giảng Võ	-	-	13,000,000,000	-
	56,084,941,966	(3,317,670,639)	95,285,552,858	(6,878,003,972)
c. Phải thu khác là các bên liên quan	126,668,658	-	9,247,524,000	-
Phải thu khác	126,668,658	-	9,247,524,000	-
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	3,384,000	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	126,668,658	-	1,692,000	-
- Công ty CP Logistics Hàng Không	-	-	9,242,448,000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	91,001,317	-	43,512,478	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2,763,455,178	-	3,781,111,659	-
- Hàng hoá	56,316,112	-	55,330,000	-
	2,910,772,607	-	3,879,954,137	-

8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí trả trước ngắn hạn	811,339,111	687,748,019
Chi phí trả trước dài hạn	4,866,299,671	4,168,775,988
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	533,294,904	650,339,808
- Chi phí đền bù hoa màu xã Sơn Đồng (ICD Đức Thượng)	238,811,613	249,876,237
- Chi phí giới thiệu cảng cạn ICD Đức Thượng tại Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội	811,394,957	811,394,957
- Chi phí trả trước dài hạn khác	3,282,798,197	2,457,164,986
	5,677,638,782	4,856,524,007

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025
Kết thúc ngày 31/12/2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dùng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	134,432,712,044	15,635,188,390	7,966,001,408	530,532,240	585,564,969	159,149,999,051
Phân loại lại đầu kỳ	134,432,712,044	15,635,188,390	7,999,001,408	530,532,240	552,564,969	159,149,999,051
Tăng trong kỳ	2,671,334,173	4,410,961,602	-	-	222,800,000	7,305,095,775
31/12/2025	137,104,046,217	20,046,149,992	7,999,001,408	530,532,240	775,364,969	166,455,094,826
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	96,504,930,677	10,655,965,124	5,219,927,253	424,961,078	335,539,128	113,141,323,260
Phân loại lại đầu kỳ	96,771,895,869	10,273,920,514	5,368,006,671	424,961,078	302,539,128	113,141,323,260
Khấu hao trong kỳ	4,666,488,564	1,446,646,803	584,464,591	79,176,033	87,714,041	6,864,490,032
31/12/2025	101,438,384,433	11,720,567,317	5,952,471,262	504,137,111	390,253,169	120,005,813,292
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	37,927,781,367	4,979,223,266	2,746,074,155	105,571,162	250,025,841	46,008,675,791
31/12/2025	35,665,661,784	8,325,582,675	2,046,530,146	26,395,129	385,111,800	46,449,281,534

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2025	1,127,981,600	1,127,981,600
31/12/2025	1,127,981,600	1,127,981,600
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2025	1,024,668,880	1,024,668,880
Khấu hao trong kỳ	42,622,720	42,622,720
31/12/2025	1,067,291,600	1,067,291,600
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
01/01/2025	103,312,720	103,312,720
31/12/2025	60,690,000	60,690,000

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản	273,840,056,702	268,890,667,981
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	270,062,783,419	265,113,394,698
- Cải tạo Trường Trung cấp nghề	1,890,071,269	1,890,071,269
- Xây dựng cơ bản khác (**)	1,887,202,014	1,887,202,014

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

12.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	70,786,121,208	67,332,039,700
- Đầu tư vào đơn vị khác	167,485,579,488	166,508,675,297
	238,271,700,696	233,840,714,997

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại 31/12/2025	Giá trị ghi sổ tại ngày 31/12/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	770,741,038	754,000,000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	545,092,358	9,754,973,518
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	3,884,202,060	9,897,400,000
- Công ty May liên doanh Plummy	-	3,920,787,063
- Công ty Cổ phần Chuối Cung ứng Liên hợp	4,939,137,342	9,800,000,000
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	1,591,679,355	3,060,000,000
- Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây	4,249,438,696	3,920,000,000
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	19,955,679,542	20,000,000,000
- Công ty Cổ phần TMQT Interserco VN	32,137,183,705	30,550,000,000
- Công ty Cổ phần Curate IT	2,712,967,112	3,000,000,000
	70,786,121,208	94,657,160,581

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (1)	43,719,756,997	43,719,756,997
- Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (2)	6,058,759,158	6,058,759,158
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 1	22,632,000,000	22,632,000,000
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	5,729,763,333	5,729,763,333
- Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	82,500,000,000	82,500,000,000
- Công ty cổ phần Khang Việt Hà	6,845,300,000	5,865,300,000
	167,485,579,488	166,505,579,488

(1) Đến thời điểm 31/12/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Logistics hàng không là 6.161.632 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

(2) Đến thời điểm 31/12/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 851.462 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025		Tình trạng
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	
Ngắn hạn	16,590,000,000	16,590,000,000	19,790,000,000	19,790,000,000	
- Công ty CP INTERSERCO VCI	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	13,390,000,000	13,390,000,000	7,990,000,000	7,990,000,000	
- Bùi Thị Mai Phương	-	-	6,500,000,000	6,500,000,000	
- Đặng Thị Hồng	900,000,000	900,000,000	950,000,000	950,000,000	
- Vạn Quỳnh Châm	950,000,000	950,000,000	850,000,000	850,000,000	
- Phùng Thị Hoa	850,000,000	850,000,000	900,000,000	900,000,000	
- Nguyễn Minh Hảo	-	-	2,100,000,000	2,100,000,000	
Phải thu các bên liên quan					
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	13,390,000,000	13,390,000,000	7,990,000,000	7,990,000,000	
Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn					
Các khoản đầu tư	Ngày hợp đồng	Ngày hết hạn			
- Công ty CP INTERSERCO VCI	20/04/2007	<12 tháng từ ngày ký hợp đồng			Chưa thu hồi
	15/12/2023				
	04/08/2025	<12 tháng kể từ ngày nhận tiền và gia hạn tiếp nếu không có thỏa thuận gì			Chưa thu hồi
	25/03/2025				
	04/04/2023				
- Công ty CP Cảng Hồng Vân					

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	11,103,633,473	11,103,633,473	19,900,952,912	19,900,952,912
Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	221,464,250	221,464,250	1,289,326,060	1,289,326,060
Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	-	-	6,602,025,084	6,602,025,084
Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	300,125,800	300,125,800	705,385,400	705,385,400
CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	193,643,001	279,018,000	109,782,000	109,782,000
Công ty TNHH TM và DV Vận tải Diệp Lâm Anh	337,230,000	337,230,000	646,866,000	646,866,000
Công ty TNHH Logistics XNK	398,400,000	398,400,000	833,200,000	833,200,000
Các đối tượng khác	9,652,770,422	9,567,395,423	9,714,368,368	9,714,368,368
	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760	4,669,700,760
	4,820,660,520	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760
	15,924,293,993	15,773,334,233	24,570,653,672	24,570,653,672
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	2,756,493,231	2,756,493,231	5,700,807,969	5,700,807,969
Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	221,464,250	221,464,250	1,289,326,060	1,289,326,060
Công ty CP Cảng Hồng Vân	2,470,524,680	2,470,524,680	4,345,783,083	4,345,783,083
Công ty CP Logistics Hàng không	64,504,301	64,504,301	65,698,826	65,698,826
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	393,511,758	393,511,758	-	-
	4,820,660,520	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760
	4,820,660,520	4,820,660,520	4,669,700,760	4,669,700,760
	15,924,293,993	15,773,334,233	24,570,653,672	24,570,653,672
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	2,756,493,231	2,756,493,231	5,700,807,969	5,700,807,969
Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	221,464,250	221,464,250	1,289,326,060	1,289,326,060
Công ty CP Cảng Hồng Vân	2,470,524,680	2,470,524,680	4,345,783,083	4,345,783,083
Công ty CP Logistics Hàng không	64,504,301	64,504,301	65,698,826	65,698,826
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	393,511,758	393,511,758	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	01/01/2025 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2025 VND
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	505,744,831	3,994,233,966	3,990,771,815	509,206,982
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)	-	-	(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(610,203,173)	1,179,719,233	1,208,644,509	(639,128,449)
- Thuế thu nhập cá nhân	86,585,063	1,334,020,643	1,297,610,200	122,995,506
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(92,220,137)	11,708,791,702	12,843,484,014	(1,226,912,449)
- Các loại thuế khác	-	20,671,926	20,671,926	-
	(147,851,539)	18,237,437,470	19,361,182,464	(1,271,596,533)
Trong đó:				
Phải thu	945,516,285			2,170,106,663
Phải nộp	797,664,746			898,510,130

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	10,735,448,509	10,548,134,266
- Chi phí lãi vay	9,815,653,846	9,873,315,714
- Chi phí phải trả khác	919,794,663	674,818,552
b. Dài hạn	-	-
- Chi phí phải trả khác	-	-
c. Chi phí phải trả các bên liên quan	-	191,736,649
Công ty CP Logistics Hàng Không		191,736,649

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Ngắn hạn	30,406,448,681	125,092,390,329
- Kinh phí công đoàn	38,273,372	43,335,058
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	-
- Phải trả Hợp tác kinh doanh	1,420,950,000	1,420,950,000
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	1,420,950,000	1,420,950,000
- Tiền thuế đất phải trả các đơn vị	817,941,903	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	409,065,325	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	408,876,578	-
- Lãi vay phải trả	25,764,872,827	25,764,872,827
+ Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông	189,545,619	189,545,619
+ Ngân hàng nông nghiệp Hoài Đức	94,250,000	94,250,000
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I	25,481,077,208	25,481,077,208
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thuế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng	-	95,118,788,118
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	-	3,114,611,124
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	-	35,493,704,528
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	-	11,307,344,849
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	-	45,203,127,617
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,364,410,579	2,744,444,326
b. Dài hạn	234,343,182,294	143,220,462,125
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thuế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng	95,118,788,118	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	3,114,611,124	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	35,493,704,528	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	11,307,344,849	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	45,203,127,617	-
- Ông Nguyễn Đức Trường	76,000,000,000	76,000,000,000
- Phải trả dài hạn khác	63,224,394,176	67,220,462,125
	264,749,630,975	268,312,852,454

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025
Kết thúc ngày 31/12/2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	19,657,666,681	15,193,663,841	80,144,199,050	116,499,681,446	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077	56,013,149,077
Vay ngắn hạn	15,193,663,841	15,193,663,841	73,209,416,391	113,650,091,783	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233	55,634,339,233
- Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông (1)	499,953,917	499,953,917	-	-	499,953,917	499,953,917	499,953,917	499,953,917	499,953,917	499,953,917	499,953,917	499,953,917
- Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển VH	192,101,379	192,101,379	-	-	192,101,379	192,101,379	192,101,379	192,101,379	192,101,379	192,101,379	192,101,379	192,101,379
- Công ty CP Cảng Hồng Vân (2)	1,559,083,029	1,559,083,029	-	-	1,735,116,039	3,294,199,068	3,294,199,068	3,294,199,068	3,294,199,068	3,294,199,068	3,294,199,068	3,294,199,068
- Nguyễn Đức Trường (3)	1,710,000,000	1,710,000,000	1,710,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Dương Hoài Nam (4)	2,600,000,000	2,600,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lê Thị Phương	750,000,000	750,000,000	500,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vương Quốc Thắng (5)	500,000,000	500,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
- Phùng Anh Tiến (6)	-	-	-	-	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000	300,000,000
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Mỹ Đình	-	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
- Nguyễn Đình Thông (7)	-	-	2,289,495,337	6,568,580,206	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869	4,279,084,869
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	7,382,525,516	7,382,525,516	60,614,921,054	53,232,395,538	-	-	-	-	-	-	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000	8,000,000,000
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	4,464,002,840	4,464,002,840	6,934,782,659	2,849,589,663	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (9)	155,409,840	155,409,840	471,893,159	695,293,163	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844	378,809,844
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam	420,000,000	420,000,000	630,000,000	210,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
- CN Hà Tây I (10)	-	-	5,832,889,500	1,944,296,500	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	3,888,593,000	3,888,593,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn	14,258,459,360	14,258,459,360	20,281,021,000	7,262,199,659	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019	1,239,638,019
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (9)	440,327,860	440,327,860	-	-	471,893,159	912,221,019	912,221,019	912,221,019	912,221,019	912,221,019	912,221,019	912,221,019
- NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	-	-	-	-	327,417,000	327,417,000	327,417,000	327,417,000	327,417,000	327,417,000	327,417,000	327,417,000
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam	208,056,000	208,056,000	838,056,000	630,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-
- CN Hà Tây I (10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	13,610,075,500	13,610,075,500	19,442,965,000	5,832,889,500	-	-	-	-	-	-	-	-
- CN Hoài Đức (8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng	33,916,126,041	29,452,123,201	100,425,220,050	123,761,881,105	57,252,787,096							

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



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025
Kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

- 18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**
- (6) Là hợp đồng vay số 01/2024/HĐVV/ILS-PAT ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Phùng Anh Tiến số tiền là 500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền. Lãi suất tiền vay là 5%/năm, tiền lãi trả định kỳ 3 tháng/lần vào ngày cuối cùng của kỳ thanh toán.
- (7) Là khoản vay theo hợp đồng vay tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và ông Nguyễn Đình Thông số 011024/HĐVV/ILSW-NĐT và 06/2024/PLHĐVV/ILSW-NĐT, lãi suất 5%/năm, thời hạn từ 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.
- (8) Là hợp đồng vay giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế
- Hợp đồng tín dụng số:01/2025/2257299/HĐTD ngày 18/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền là 19.442.965.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. 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 Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội. Lãi suất cho vay trong hạn: 6,5%/ năm có định cho năm đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất thả nổi điều chỉnh theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc trong 20 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 25/09/2025, số tiền trả nợ mỗi kỳ là: 972.148.250đ. Đến ngày 31/12/2025 số dư nợ gốc của hợp đồng này là: 17.498.668.500 đồng.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/2257299/HĐTD ngày 18/04/2025 Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 50.000.000.000 đồng, 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 của khách hàng (không tài trợ vốn để đầu tư tài chính, cho vay, đầu tư tài sản cố định, tài trợ các khoản chi phí liên quan đến các dự án trung dài hạn.)
- + Ngày 30/10/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 5.337.921.066 đồng để thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo thông báo số 11309/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 29/04/2025 và thông báo số 6954/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 25/04/2025. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 5,9%/năm. Ngày đáo hạn là 13/04/2026.
- + Ngày 27/11/2025 Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế vay 2.044.604.450 đồng để thanh toán tiền thuê đất hàng năm theo thông báo số 11309/TB-CCTKV01 – QLĐ ngày 29/04/2025 và quyết định số 26486/QĐ-HAN-QLĐ ngày 28/10/2025. Thời hạn vay là 165 ngày kể từ ngày giải ngân, lãi suất vay trong hạn 7%/năm. Ngày đáo hạn là 11/05/2026.



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025
Kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(9) Là hợp đồng vay dài hạn giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty CP 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 – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ inh và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 1.117.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,5%/năm, mục đích vay là thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 0803-03/2022/HĐMB-TG. Kỳ hạn trả nợ gốc là định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau), biện pháp đảm bảo là xe oto biên kiểm soát 30H-706.52. Đến ngày 08/07/2025 Công ty CP Đầu tư TM và DV Quốc tế đã tắt toán toàn bộ gốc và lãi của hợp đồng tín dụng này.

- Hợp đồng tín dụng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 790.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,3%/năm, mục đích vay là thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 01241036. Kỳ hạn trả nợ gốc là định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau), biện pháp đảm bảo là xe oto biên kiểm soát 30L-661.78.

(10) Là khoản vay theo hợp đồng vay tiền giữa Công ty CP Cảng Sơn Tây và Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hà Tây I, lãi suất 7%.



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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 4 năm 2025
Kết thúc ngày 31/12/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư	Vốn khác của	Lợi ích cổ đông	Lợi nhuận	Tổng cộng
	VND	VND	không kiểm soát	sau thuế chưa phân phối (*)	VND
01/01/2024	360,000,000,000		49,738,927,919	(74,089,009,393)	335,649,918,526
- Lãi/Lỗ trong năm	-		2,417,014,632	14,059,635,417	16,476,650,049
- Chia cổ tức	-		(1,494,852,000)		(1,494,852,000)
- Thù lao HĐQT, BKS	-		(94,080,000)	(97,920,000)	(192,000,000)
- Điều chỉnh do hợp nhất	-		(61,910,784)	(372,290,433)	(434,201,217)
31/12/2024	360,000,000,000	-	50,505,099,767	(60,499,584,409)	350,005,515,358
01/01/2025	360,000,000,000	-	50,505,099,767	(60,499,584,409)	350,005,515,358
- Lãi trong năm	-		2,625,944,279	15,943,825,684	18,569,769,963
- Chia cổ tức	-	1,561,824,000			1,561,824,000
- Tặng, giảm khác	-		(1,277,580,000)	(3,095,762,205)	(4,373,342,205)
31/12/2025	360,000,000,000	1,561,824,000	51,853,464,046	(47,651,520,930)	365,763,767,116

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %
Vốn góp của Nhà nước	162,000,000,000	45.00%	162,000,000,000	45.00%
Vốn góp của các đối tượng khác	198,000,000,000	55.00%	198,000,000,000	55.00%
+ Công ty CP Logistics Hàng không	97,200,000,000	27.00%	97,200,000,000	27.00%
+ Đối tượng khác	100,800,000,000	28.00%	100,800,000,000	28.00%
	360,000,000,000	100%	360,000,000,000	100%

19.3 BIẾN ĐỘNG VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	360,000,000,000	360,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2025	01/01/2025
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	36,000,000	36,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36,000,000	36,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	36,000,000	36,000,000
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10,000	10,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31,647,370,294	67,612,052,099
- Doanh thu bán hàng	6,482,730,975	17,938,964,160
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	25,164,639,319	49,673,087,939
Doanh thu với các bên liên quan	2,062,280,352	2,530,740,588
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	14,250,000	28,054,460
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	195,400,000	721,399,463
- Công ty CP TMQT Interserco VN	48,666,896	50,642,569
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	3,305,640	5,159,345
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	398,815,248	450,000,000
- Công ty CP Khang Việt Hà	4,503,204	12,484,751
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	1,311,000,000	1,263,000,000
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	59,400,000	-
- Công ty CP Curate IT	26,939,364	-

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	6,539,718,370	17,755,302,593
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	13,349,929,636	41,291,161,022
	19,889,648,006	59,046,463,615

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	278,787,535	113,089,588
- Cổ tức, lợi nhuận được chia từ đầu tư khác	449,711,752	8,910,053,865
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	728,499,287	9,023,143,453

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Chi phí lãi vay	349,355,044	886,228,902
- Lỗi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	39,264,266	14,162,208
- Lỗi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	14,672,742	-
- Dự phòng tổn thất đầu tư	2,691,652,505	833,210,912
- Chi phí tài chính khác	-	-
	3,094,944,557	1,733,602,022



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	(1,350,109,132)	6,856,731,358
- Chi phí nhân viên quản lý	5,501,070,561	3,895,541,721
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(9,713,682,618)	(185,430,631)
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	30,557,500	1,592,661,600
- Chi phí quản lý khác	2,831,945,425	1,553,958,668
b. Các khoản chi phí bán hàng	-	-
- Chi phí nhân công	-	-
- Chi phí bán hàng khác	-	-

25. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Các khoản khác	183,144,079	291,685,658
	183,144,079	291,685,658

26. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Các khoản phạt, truy thu thuế	476,657	-
- Các khoản chi phí khác	28,698,135	311,925,861
	29,174,792	311,925,861

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

	Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
- Lương, thù lao Hội đồng quản trị và Ban TGD	1,406,562,958	1,126,524,906
	1,406,562,958	1,126,524,906



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

		Từ 01/10/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/10/2024 đến 31/12/2024 VND
Bán hàng cho các bên liên quan	Mối quan hệ	2,062,280,352	2,530,740,588
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	14,250,000	28,054,460
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	Công ty liên kết	195,400,000	721,399,463
- Công ty CP TMQT Interserco VN	Công ty liên kết	48,666,896	50,642,569
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	Công ty liên kết	3,305,640	5,159,345
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	398,815,248	450,000,000
- Công ty CP Khang Việt Hà	Đầu tư khác	4,503,204	12,484,751
- Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới	Đầu tư khác	1,311,000,000	1,263,000,000
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết	59,400,000	-
- Công ty CP Curate IT	Công ty liên kết	26,939,364	-
Phải trả người bán	Mối quan hệ	285,968,551	5,700,807,969
- Công ty CP xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	221,464,250	1,289,326,060
- Công ty cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	64,504,301	65,698,826
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	2,470,524,680	4,345,783,083
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	393,511,758	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Mối quan hệ	1,559,083,029	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	1,559,083,029	-
Phải thu của khách hàng	Mối quan hệ	4,963,256,918	4,924,990,131
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	2,839,665,943	2,839,665,943
- Công ty CP Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	112,495,006	61,944,734
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên Hợp	Công ty liên kết	421,874	995,306
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	365,900,548	125,589,041
- Công ty CP TMQT Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	1,337,696,772	1,330,944,742
- Công ty CP Khang Việt Hà	Đầu tư khác	1,543,091	8,479,709
- Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết	15,000,000	-
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	Công ty liên kết	290,533,684	557,370,656
- Công ty CP Curate IT	Công ty liên kết	427,235	-
Phải thu khác	Mối quan hệ	126,668,658	9,247,524,000
- Công ty CP Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	-	9,242,448,000
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	126,668,658	1,692,000
- Công ty CP TMQT Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	-	3,384,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

29. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

