

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính 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
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

Tên tiếng Anh: International Investment Trade and Service Joint Stock Company.

Tên viết tắt: INTERSERCO.

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

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

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

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



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

Số: 154/2026/BCKTHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, được lập ngày 19 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



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

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Tiên**Kiểm toán viên**

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

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

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		148.714.328.465	131.752.517.050
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	12.821.395.226	12.330.703.728
1. Tiền	111		10.821.395.226	11.330.703.728
2. Các khoản tương đương tiền	112		2.000.000.000	1.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	5.505.000.000	5.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.505.000.000	5.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		124.478.803.221	113.903.157.918
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	75.882.345.201	96.205.733.869
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	43.802.862.959	8.482.834.932
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.5	16.590.000.000	19.790.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	52.836.566.716	58.520.085.216
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.7	(64.632.971.655)	(69.095.496.099)
IV. Hàng tồn kho	140		2.910.772.607	3.879.954.137
1. Hàng tồn kho	141	5.8	2.910.772.607	3.879.954.137
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.998.357.411	1.633.701.267
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.9	811.339.111	687.748.019
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.911.637	436.963
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.17	2.170.106.663	945.516.285
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		561.507.864.686	585.905.069.727
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.327.100.000	36.765.467.642
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	4.327.100.000	36.765.467.642
II. Tài sản cố định	220		46.509.971.534	46.111.988.511
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	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)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.11	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)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		273.840.056.702	268.890.667.981
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	273.840.056.702	268.890.667.981
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.13	231.656.713.492	229.645.157.678
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252		70.786.121.208	67.332.039.700
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		167.485.579.488	166.508.675.297
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.614.987.204)	(4.195.557.319)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		5.174.022.958	4.491.787.915
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.9	4.866.299.671	4.168.775.988
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	5.14	307.723.287	323.011.927
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		710.222.193.151	717.657.586.777

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		343.394.143.379	367.652.071.419
I. Nợ ngắn hạn	310		89.666.542.841	218.522.270.515
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.15	11.103.633.473	19.900.952.912
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.16	10.021.283.647	31.191.438
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.17	902.004.039	797.664.746
4. Phải trả người lao động	314		6.445.028.821	5.833.054.300
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.18	10.735.448.509	10.548.134.266
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.19	279.595.543	172.800.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.20	30.406.448.681	125.092.390.329
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.21	19.657.666.681	56.013.149.077
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		115.433.447	132.933.447
II. Nợ dài hạn	330		253.727.600.538	149.129.800.904
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.15	4.820.660.520	4.669.700.760
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	5.19	305.298.364	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.20	234.343.182.294	143.220.462.125
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.21	14.258.459.360	1.239.638.019
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		366.828.049.772	350.005.515.358
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.22	366.828.049.772	350.005.515.358
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.561.824.000	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(46.585.493.362)	(60.499.584.409)
- LNST chưa phân phối lũy kế	421a		(62.159.328.409)	(74.559.219.826)
- đến cuối kỳ trước				
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.573.835.047	14.059.635.417
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		51.851.719.134	50.505.099.767
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		710.222.193.151	717.657.586.777

Người lập



Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng



Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026



Vũ Hoàng Thao

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	222.897.427.796	185.383.670.650
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		222.897.427.796	185.383.670.650
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	186.134.544.673	155.413.868.615
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		36.762.883.123	29.969.802.035
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.522.525.369	18.994.440.222
7. Chi phí tài chính	22	6.4	4.791.160.522	6.004.879.907
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.134.002.621	3.931.227.285
8. Phần lãi hoặc lỗ trong Công ty liên doanh, liên kết	24		936.173.460	1.135.754.882
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	23.558.626.072	24.714.372.577
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		17.871.795.358	19.380.744.655
12. Thu nhập khác	31	6.6	1.757.203.924	1.245.030.564
13. Chi phí khác	32	6.6	227.065.840	2.909.173.818
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	1.530.138.084	(1.664.143.254)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		19.401.933.442	17.716.601.401
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	1.188.610.388	1.300.902.458
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	6.8	15.288.640	(60.951.106)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18.198.034.414	16.476.650.049
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		15.573.835.047	14.059.635.417
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.624.199.367	2.417.014.632
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	430	388

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương

Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS TM	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	19.401.933.442	17.716.601.401
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	6.907.112.752	6.921.425.904
- Các khoản dự phòng	03	(2.043.094.559)	1.556.183.964
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	186.862.579	243.675.506
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(9.220.453.155)	(2.677.081.387)
- Chi phí lãi vay	06	2.134.002.621	3.931.227.285
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	17.366.363.680	27.692.032.673
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	21.911.468.333	(50.214.791.103)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	969.181.530	(962.262.717)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(4.461.736.557)	100.662.702.447
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(821.114.775)	(29.202.329)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.191.664.489)	(1.530.944.103)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.214.041.755)	(1.505.543.602)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(209.500.000)	(192.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	31.348.955.967	73.919.991.266
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(12.254.484.496)	(25.834.414.181)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	902.727.272
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16.900.000.000)	(11.795.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.800.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(976.904.191)	(1.421.330.420)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.993.166.553	1.718.780.842
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(6.338.222.134)	(36.429.236.487)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	93.490.437.391	54.672.894.713
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(116.827.098.446)	(93.729.917.523)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.183.500.000)	(1.494.852.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(24.520.161.055)	(40.551.874.810)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		490.572.778	(3.061.120.031)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		12.330.703.728	15.428.797.705
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		118.720	(36.973.946)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	12.821.395.226	12.330.703.728

Người lập

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tên viết tắt: INTERSERCO.

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

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

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

Tổng số lao động tại ngày 31/12/2025 của Công ty mẹ và các Công ty con là 139 người (tại ngày 31/12/2024 là 138 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ logistics.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu; Chi tiết: Dịch vụ hàng tạm nhập tái xuất và quá cảnh. Kinh doanh bán hàng miễn thuế.
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không bao gồm kim loại quý, đá quý);
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không bao gồm lúa gạo, thuốc lá và xì gà);
- Bán buôn gạo, lúa mì, hạt ngũ cốc khác, bột mì (không bao gồm lúa gạo);
- Bán buôn thực phẩm (không bao gồm đường mía, đường củ cải);
- ...

Hoạt động chính của Công ty trong năm: Cho thuê kho bãi, vận chuyển, thương mại,...

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỉ lệ góp vốn	Tỉ lệ lợi ích	Tỉ lệ biểu quyết
<u>Công ty con trực tiếp</u>					
Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây	Hà Nội	Xếp dỡ, vận chuyển và cho thuê kho bãi	50,06%	50,06%	50,06%
Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Hà Nội	Xếp dỡ, vận chuyển	58,65%	58,65%	58,65%
Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế	Hà Nội	Cung ứng và quản lý lao động	51,00%	51,00%	51,00%
<u>Công ty liên kết</u>					
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Hà Nội	Tư vấn thiết kế công trình, dự án		29,00%	29,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	Hà Nội	Xây dựng, quản lý dự án tổ hợp khách sạn, TTTM		39,78%	39,78%
Công ty May liên doanh Plummy (i)	Hà Nội	Sản xuất và Kinh doanh hàng may mặc xuất khẩu		(i)	(i)
Công ty Cổ phần Chuỗi cung ứng Liên hợp	Hà Nội	Thương mại hàng hóa và Dịch vụ vận chuyển		49,00%	49,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Hà Nội	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác		30,60%	30,60%
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Hà Nội	Kinh doanh thương mại, khai thác hạ tầng, kho bãi		47,00%	47,00%
Trường Trung cấp nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	Hà Nội	Đào tạo nghề		30,00%	30,00%
Công ty Cổ phần Curate IT	Hà Nội	Lắp đặt hệ thống xây dựng		20,00%	20,00%

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

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính hợp nhất của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty 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.

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.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các Công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát 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 không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Công ty con được hợp nhất

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng năm 2025 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Dịch vụ quốc tế, các Công ty con là Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây, Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình, Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế và Công ty TNHH Logistics Interserco - Vật Cách (Công ty con của Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình).

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 46.585.493.362 VND. Những yếu tố này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng liên tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào tình hình hoạt động sản xuất của Công ty và các Công ty con, sự hỗ trợ của các cổ đông, gia hạn thanh toán các khoản vay từ các tổ chức tín dụng, cá nhân, các khoản phải trả nhà cung cấp, triển khai dự án cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Hà Nội vào hoạt động, cũng như việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét xử lý xóa nợ lãi vay phải trả được trình bày tại Thuyết minh số 5.22, các khoản tài trợ tài chính từ các cá nhân, tổ chức tín dụng. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục do Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng vào việc triển khai thành công các kế hoạch của Công ty trong tương lai.

Ước tính kế toán

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

Quyền sử dụng đất: Là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hiệu lực của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được tính khấu hao trong thời gian 32 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại: Được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm lập Báo cáo.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê (đối với chi phí thuê nhà, thuê đất, thuê hoạt động,...), theo thời gian sử dụng hữu ích nhưng không quá 3 năm.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay;
- Chi phí trả trước khác: vận chuyển,...

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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

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

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

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

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) điều kiện sau:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, dịch vụ, bất động sản đầu tư cho thuê trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (*bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh*), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (*bộ phận theo khu vực địa lý*) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh vận chuyển hàng hóa và các dịch vụ đi kèm, cho thuê mặt bằng kho bãi và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	1.514.453.096	1.953.325.385
Tiền gửi ngân hàng	9.306.942.130	9.377.378.343
Các khoản tương đương tiền	2.000.000.000	1.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng (*)	2.000.000.000	1.000.000.000
Tổng	12.821.395.226	12.330.703.728

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức với lãi suất trong năm là 4.2%/năm.

5.2 Đầu tư tài chính

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	75.882.345.201	96.205.733.869
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại và Xuất khẩu Thiện Tài (i)	24.353.472.000	24.353.472.000
Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng (i)	12.378.342.970	12.578.342.970
Công ty Cổ phần Thương mại Điện máy Việt Long (i)	5.828.373.827	5.988.373.827
Công ty Cổ phần Mai Vũ	2.164.800.000	2.566.297.316
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (i)	6.440.269.832	6.440.269.832
Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3.060.000.000	3.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Châu Anh	-	11.955.072.811
Các đối tượng khác	21.657.086.572	29.123.905.113
Tổng	75.882.345.201	96.205.733.869

Trong đó:

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

5.044.747.589

1.654.128.085

- (i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.
- (ii) Trong tổng số dư công nợ phải thu khách hàng có 52.394.347.194 VND là công nợ phải thu khách hàng nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	43.802.862.959	8.482.834.932
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	5.336.785.750	-
KVN INVESTMENT LLC (i)	4.722.879.570	4.722.879.570
Công ty TNHH Khoáng sản và Luyện kim Việt Trung	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (i)	1.203.742.500	1.203.742.500
Các đối tượng khác	2.539.455.139	2.556.212.862
Tổng	43.802.862.959	8.482.834.932

(i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.

(*) Trong tổng số dư công nợ trả trước cho người bán có 5.443.599.530 VND là công nợ trả trước cho người bán nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

5.5 Phải thu về cho vay

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	16.590.000.000	(500.000.000)	19.790.000.000	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân (*)	13.390.000.000	-	7.990.000.000	-
Công ty CP INTERSERCO VCI	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
Cho vay các cá nhân (**)	2.700.000.000	-	11.300.000.000	-
Tổng	16.590.000.000	(500.000.000)	19.790.000.000	(500.000.000)

Trong đó:

Phải thu các bên liên quan 13.390.000.000 - 7.990.000.000 -
 (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

(*) Là các khoản phải thu về cho vay có kỳ hạn từ 01 đến 12 tháng với lãi suất 4.2%/năm, không có tài sản đảm bảo.

(**) Bao gồm các khoản cho vay có kỳ hạn từ 03 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 4%/năm đến 5%/năm, không có tài sản đảm bảo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.6 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	52.836.566.716	(3.317.670.639)	58.520.085.216	(7.876.440.602)
Ký cược, ký quỹ	13.000.000	-	67.000.000	-
Tạm ứng	46.338.257.001	-	38.995.617.193	-
Phải thu khác	6.485.309.715	(3.317.670.639)	19.457.468.023	(7.876.440.602)
<i>Ông Trịnh Quang Chiến</i>	-	-	3.560.333.333	(3.560.333.333)
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Gia Phát (i)</i>	2.816.668.586	(2.816.668.586)	2.816.668.586	(2.816.668.586)
<i>Công ty Cổ phần Logistics Hàng không (cổ tức)</i>	-	-	9.242.448.000	-
<i>Phải thu về lãi cho vay</i>	325.556.543	-	98.269.941	-
<i>Phải thu khác</i>	3.343.084.586	(501.002.053)	3.739.748.163	(1.499.438.683)
Dài hạn	4.327.100.000	-	36.765.467.642	-
- Công ty cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Kho vận Thế Kỳ	-	-	15.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Điện tử Giảng Võ	-	-	13.000.000.000	-
- Phải thu người lao động	-	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	4.327.100.000	-	8.765.467.642	-
Tổng	57.163.666.716	(3.317.670.639)	95.285.552.858	(7.876.440.602)
Trong đó:				
<i>Phải thu các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	183.957.927	-	9.667.033.314	-

(i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng	55.961.631.600	(55.349.701.486)	611.930.114	55.200.455.967
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Điện máy Việt Long	5.988.373.827	(5.988.373.827)	-	5.988.373.827
Công ty Cổ phần vận tải TM và XNK Thiện Tài	24.353.472.000	(24.353.472.000)	-	24.353.472.000
Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng	12.578.342.970	(12.578.342.970)	-	12.578.342.970
Các đối tượng khác	13.041.442.803	(12.429.512.689)	611.930.114	12.280.267.170
- Trả trước cho người bán	5.465.599.530	(5.465.599.530)	-	5.518.599.530
KVN INVESTMENT LLC	4.722.879.570	(4.722.879.570)	-	4.722.879.570
Công ty Cổ phần Xếp dỡ lắp đặt máy THL	218.000.000	(218.000.000)	-	218.000.000
Các đối tượng khác	524.719.960	(524.719.960)	-	577.719.960
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000
Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI	500.000.000	(500.000.000)	-	500.000.000
- Phải thu khác	3.317.670.639	(3.317.670.639)	-	7.876.440.602
Ông Trịnh Quang Chiến	-	-	-	3.560.333.333
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát	2.816.668.586	(2.816.668.586)	-	2.816.668.586
Các đối tượng khác	501.002.053	(501.002.053)	-	1.499.438.683
Tổng	65.244.901.769	(64.632.971.655)	611.930.114	(69.095.496.099)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.8 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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 hóa	56.316.112	-	55.330.000	-
Tổng	2.910.772.607	-	3.879.954.137	-

5.9 Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	811.339.111	687.748.019
Chi phí chờ phân bổ	811.339.111	687.748.019
Dài hạn	4.866.299.671	4.168.775.988
Công cụ dụng cụ	650.339.808	650.339.808
Tiền đền bù hoa màu xã Sơn Đông (ICD Đức Thượng)	249.876.237	249.876.237
Chi phí giới thiệu cảng ICD Đức Thượng	811.394.957	811.394.957
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.154.688.669	2.457.164.986
Tổng	5.677.638.782	4.856.524.007

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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.10 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 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
Tăng trong năm	2.671.334.173	4.410.961.602	33.000.000	-	222.800.000	7.338.095.775
Mua trong năm	2.671.334.173	4.410.961.602	-	-	222.800.000	7.305.095.775
Phân loại lại	-	-	33.000.000	-	-	33.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	33.000.000	33.000.000
Phân loại lại	-	-	-	-	33.000.000	33.000.000
Số dư tại 31/12/2025	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						
Số dư tại 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
Tăng trong năm	4.666.488.564	1.479.646.803	584.464.591	79.176.033	87.714.041	6.897.490.032
Khấu hao trong năm	4.666.488.564	1.446.646.803	584.464.591	79.176.033	87.714.041	6.864.490.032
Phân loại lại	-	33.000.000	-	-	-	33.000.000
Giảm trong năm	-	-	-	-	33.000.000	33.000.000
Phân loại lại	-	-	-	-	33.000.000	33.000.000
Số dư tại 31/12/2025	101.171.419.241	12.135.611.927	5.804.391.844	504.137.111	390.253.169	120.005.813.292
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 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
Tại 31/12/2025	35.932.626.976	7.910.538.065	2.194.609.564	26.395.129	385.111.800	46.449.281.534

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 1.754.595.010 VND (tại ngày 31/12/2024 là 1.988.073.953 VND).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 56.557.080.052 VND (tại ngày 31/12/2024 là 53.972.450.257 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.11 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2025	1.127.981.600	1.127.981.600
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.127.981.600</u>	<u>1.127.981.600</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2025	1.024.668.880	1.024.668.880
Tăng trong năm	42.622.720	42.622.720
Khấu hao trong năm	42.622.720	42.622.720
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2025	<u>1.067.291.600</u>	<u>1.067.291.600</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2025	<u>103.312.720</u>	<u>103.312.720</u>
Tại 31/12/2025	<u>60.690.000</u>	<u>60.690.000</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 967.331.600 VND (tại ngày 31/12/2024 là 633.400.000 VND).

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (i)	266.676.765.679	266.676.765.679	266.676.765.679	266.676.765.679
Xây dựng cơ bản dở dang khác	7.163.291.023	7.163.291.023	2.213.902.302	2.213.902.302
Tổng	<u>273.840.056.702</u>	<u>273.840.056.702</u>	<u>268.890.667.981</u>	<u>268.890.667.981</u>

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

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.13 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ phương pháp vốn chủ	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	29,00%	29,00%	94.657.160.581	91.497.160.581
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	39,78%	39,78%	754.000.000	754.000.000
Công ty May liên doanh Plummy (i)			9.754.973.518	9.594.973.518
Công ty Cổ phần Chuối cung ứng Liên hợp	49,00%	49,00%	3.920.787.063	3.920.787.063
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	30,60%	30,60%	9.800.000.000	9.800.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	47,00%	47,00%	3.060.000.000	3.060.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	40,00%	40,00%	30.550.000.000	30.550.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây	20,00%	20,00%	20.000.000.000	20.000.000.000
Trường trung cấp nghề nhân lực quốc tế Hà Nội			3.920.000.000	3.920.000.000
Công ty Cổ phần Curate IT			9.897.400.000	9.897.400.000
			3.000.000.000	-
Tổng			94.657.160.581	91.497.160.581
			70.786.121.208	67.332.039.700

PH/CS
27
MSDN
TP
NTE
AU TU

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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

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

Tỷ lệ	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	
			167.485.579.488	(6.614.987.204)	166.508.675.297
Đầu tư dài hạn khác					
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không			43.719.756.997	-	43.719.756.997
Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (ii)	0,78%	0,78%	6.058.759.158	14.474.854.000	6.058.759.158
Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 1	6,08%	6,08%	22.632.000.000	(3.997.501.551)	22.632.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Guotai Junan			-	-	814.710
Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	15,00%	15,00%	82.500.000.000	(566.403.184)	82.500.000.000
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	4,90%	4,90%	6.845.300.000	(2.051.082.469)	5.865.300.000
Công ty TNHH Chứng khoán NH TMCP Ngoại thương			-	-	2.281.099
Công ty Cổ phần Ô tô Con Đường mới			5.729.763.333	-	5.729.763.333
Tổng			167.485.579.488	(6.614.987.204)	166.508.675.297

- (i) Khoản đầu tư Công ty nhận bàn giao theo Quyết định 4271/QĐ-UBND ngày 26/9/2012 của UBND Thành phố Hà Nội. Công ty May Liên doanh Plummy chưa xác định tư cách cổ đông của Công ty.
- (ii) Tại ngày 31/12/2025, Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 14.474.854.000 VND được xác định bằng số lượng cổ phiếu Công ty nắm giữ là 851.462 cổ phiếu nhân (x) với giá đóng cửa của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán nơi các cổ phiếu này niêm yết hoặc đăng ký giao dịch là 17.000 VND.
- (iii) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

HƯỚNG
RSEE
0100A
HÀ NỘI

28
TỔNG
HÀ NỘI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.14 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	307.723.287	323.011.927
Tổng	307.723.287	323.011.927

5.15 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	11.103.633.473	11.103.633.473	19.900.952.912	19.900.952.912
Công ty Cổ phần Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	193.643.001	193.643.001	109.782.000	109.782.000
Công ty 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	300.125.800	300.125.800	705.385.400	705.385.400
Công ty TNHH Logistics XNK	398.400.000	398.400.000	833.200.000	833.200.000
Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	-	-	6.602.025.084	6.602.025.084
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	2.470.524.680	2.470.524.680	4.345.783.083	4.345.783.083
Hangzhou bestway imp & exp co., ltd	4.949.589.313	4.949.589.313	-	-
Các đối tượng khác	2.569.886.429	2.569.886.429	6.015.451.285	6.015.451.285
Dài hạn	4.820.660.520	4.820.660.520	4.669.700.760	4.669.700.760
Changlin Company Limited	4.820.660.520	4.820.660.520	4.669.700.760	4.669.700.760
Tổng	15.924.293.993	15.924.293.993	24.570.653.672	24.570.653.672
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải trả các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>3.150.004.989</i>	<i>3.150.004.989</i>	<i>5.700.807.969</i>	<i>5.700.807.969</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.16 Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.021.283.647	31.191.438
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	10.000.000.000	-
Các đối tượng khác	21.283.647	31.191.438
Tổng	10.021.283.647	31.191.438
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i>	<i>10.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.17 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	797.664.746	8.235.021.922	8.130.682.629	902.004.039
Thuế giá trị gia tăng	505.744.831	3.994.233.966	3.990.771.815	509.206.982
Thuế thu nhập doanh nghiệp	205.334.852	1.188.610.388	1.124.143.689	269.801.551
Thuế thu nhập cá nhân	86.585.063	1.345.772.300	1.309.361.857	122.995.506
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.687.233.342	1.687.233.342	-
Lệ phí môn bài	-	5.000.000	5.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	14.171.926	14.171.926	-
Phải thu	945.516.285	10.256.785.629	11.481.376.007	2.170.106.663
Thuế XNK	37.758.123	-	-	37.758.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp	815.538.025	-	89.898.066	905.436.091
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	92.220.137	10.256.785.629	11.391.477.941	1.226.912.449

5.18 Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	10.735.448.509	10.548.134.266
Lãi vay phải trả	9.815.653.846	9.873.315.714
Chi phí phải trả khác	919.794.663	674.818.552
Tổng	10.735.448.509	10.548.134.266
<i>Trong đó: Phải trả các bên liên quan</i>	<i>8.452.693</i>	<i>180.466.392</i>
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.19 Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	279.595.543	172.800.000
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	279.595.543	172.800.000
Dài hạn	305.298.364	-
Doanh thu cho thuê văn phòng, nhà xưởng	305.298.364	-
Tổng	584.893.907	172.800.000

5.20 Phải trả, phải nộp khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	30.406.448.681	125.092.390.329
Kinh phí công đoàn	38.273.372	43.335.058
Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.368.175.309	125.049.055.271
- Hợp tác kinh doanh	1.420.950.000	1.420.950.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1.420.950.000	1.420.950.000
- Lãi vay phải trả (i)	25.764.872.827	25.764.872.827
+ Ngân hàng Phát triển VN-Sở GD I - Phòng GD Hà Đông	189.545.619	189.545.619
+ Ngân hàng Nông nghiệp Hoài Đức	94.250.000	94.250.000
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I	25.481.077.208	25.481.077.208
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng (ii)	-	95.118.788.118
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	45.203.127.617
+ Công ty CP Logistics Hàng Không Việt Nam	-	35.493.704.528
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	-	11.307.344.849
+ Các khoản khác	-	3.114.611.124
- Phải trả khác	3.182.352.482	2.744.444.326
Dài hạn	234.343.182.294	143.220.462.125
Các khoản phải trả, phải nộp khác	234.343.182.294	143.220.462.125
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng (ii)	95.118.788.118	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	45.203.127.617	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không Việt Nam	35.493.704.528	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	11.307.344.849	-
+ Các khoản khác	3.114.611.124	-
- Ông Nguyễn Đức Trường (iii)	76.000.000.000	-
- Phải trả khác	63.224.394.176	143.220.462.125
Tổng	264.749.630.975	268.312.852.454

Trong đó:

*Phải trả khác là các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)*

139.550.793.076

82.117.782.145

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

- (i) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 VND. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xóa nợ lãi vay phải trả theo quy định. Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.
- (ii) Theo Công văn số 2998/STC-TCĐN ngày 30/05/2016 của Sở Tài chính Hà Nội và Công văn số 3580/UBND-KT ngày 15/6/2016 của Ủy ban nhân dân 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 đề 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, phường Cầu Giấy, Hà Nội cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VND

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	10.976.886.278	1.349.462.407
Tổng	11.307.344.849	3.114.611.124	35.493.704.528	45.203.127.617

- (iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/BCC/ILS-NDT ngày 30/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Đức Trường để đầu tư Dự án Trung tâm Logistics, Cảng cạn ICD và Cảng tổng hợp Tây Ninh, cụ thể:
 - Tổng giá trị đầu tư: 82.500.000.000 VND (*Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng*) tương ứng 15% Vốn điều lệ của Tổ chức kinh tế thực hiện Dự án.
 - Tỷ lệ góp vốn:
 - + Ông Nguyễn Đức Trường góp bằng tiền: 76.000.000.000 VND, tương ứng 92,12% tổng giá trị đầu tư.
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp bằng tiền: 6.500.000.000 VND, tương ứng 7,88% tổng giá trị đầu tư.
 - Thời hạn hợp đồng: 5 năm kể từ ngày ký Hợp đồng này.
 - Lãi hoặc lỗ và rủi ro chia theo tỷ lệ tương ứng với phần góp vốn của hợp đồng này.
- Phụ lục hợp đồng 3 bên (Gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, Ông Nguyễn Minh Tuấn và Ông Nguyễn Đức Trường) kèm theo hợp đồng này với nội dung: Bù trừ khoản vay 76.000.000.000 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.20 Phải trả, phải nộp khác (Tiếp theo)

(*) Thông tin chi tiết về dự án:

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

TU THU

TERSE

V: 01001
HÀ N

DN
C
T
KI
PA
O

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

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn	15.193.663.841	15.193.663.841	73.209.416.391	113.650.091.783	55.634.339.233
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I - Phòng Giao dịch Hà Đông (1)	499.953.917	499.953.917	-	-	499.953.917
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình	-	-	2.289.495.337	6.568.580.206	4.279.084.869
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân (2)	1.559.083.029	1.559.083.029	-	1.735.116.039	3.294.199.068
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (3)	7.382.525.516	7.382.525.516	60.614.921.054	53.232.395.538	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	8.000.000.000	8.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	-	-	-	43.300.000.000	43.300.000.000
Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển văn hóa	192.101.379	192.101.379	-	-	192.101.379
Vay các cá nhân khác (4)	5.560.000.000	5.560.000.000	2.305.000.000	814.000.000	4.069.000.000
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
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (5)	155.409.840	155.409.840	471.893.159	695.293.163	378.809.844
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (6)	3.888.593.000	3.888.593.000	5.832.889.500	1.944.296.500	-
Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Tây I (7)	420.000.000	420.000.000	630.000.000	210.000.000	-



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

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	31/12/2025		Phát sinh trong năm		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (5)	440.327.860	440.327.860	-	471.893.159	912.221.019	912.221.019
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (6)	13.610.075.500	13.610.075.500	19.442.965.000	5.832.889.500	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	-	327.417.000	327.417.000	327.417.000
Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Tây I (7)	208.056.000	208.056.000	838.056.000	630.000.000	-	-
Tổng	33.916.126.041	33.916.126.041	100.425.220.050	123.761.881.105	57.252.787.096	57.252.787.096

Trong đó:

Vay với các bên liên quan:

(Chỉ tiết tại Thuyết minh 7.1)

15.169.158.529	15.169.158.529	27.442.965.000	58.868.005.539	46.594.199.068	46.594.199.068
----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

- 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 Cổ phần 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 Hà Đông Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển) mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hợp đồng vay tiền số 01.01/2025/PLHĐVV/CHV-CST thời hạn vay kể từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 31/12/2025, số tiền vay tại ngày 31/12/2025 là 1.559.083.029 VND. Lãi suất: 6%/năm tính từ ngày gia hạn hợp.
- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2025/2257299/HĐTD ký ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Hạn mức tín dụng: 50.000.000.000 VND (Năm mươi tỷ đồng chẵn). Mục đích vay: Cho vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động logistics, kinh doanh thương mại. Thời hạn cho vay/bảo lãnh/L/C, phí và lãi suất quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.

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

Số 17 Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy,
Thành phố Hà Nội

Mẫu số B09 - DN/HN
Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT- BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.21 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (4) Vay các cá nhân có thời hạn từ 1 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5%/ năm đến 6%/năm. Các hợp đồng có thể được thực hiện gia hạn nhiều lần cho tới khi hai bên ký thanh lý hợp đồng.
- (5) Gồm các hợp đồng:
- Hợp đồng tín dụng số 817900011095 ngày 17/05/2022 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với giá trị tối đa của khoản vay là: 1.117.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 0803-03/2022/HĐMB-TG; Thời hạn vay: 5 năm; Lãi suất: lãi suất cố định 7,5%/năm; Kỳ hạn trả nợ gốc: Định kỳ 01 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau); Biện pháp đảm bảo: Xe ô tô biển số 30H-706.52.
 - Hợp đồng tín dụng số SHBVN/MD/2024-HĐTĐ-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với giá trị tối đa của khoản vay là: 790.000.000 đồng; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 01241036; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ; Kỳ hạn trả nợ gốc: Định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau); Biện pháp đảm bảo: Xe ô tô biển số 30L-661.78.
 - (6) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2257299/HĐTĐ ký ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Số tiền vay: 19.442.965.000 đồng (Mười chín tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích vay: Cấp tín dụng trung hạn bù đắp tài chính các chi phí hợp lệ, hợp pháp (tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng đi chuyên ĐDK 110KV) theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP. Hà Nội. Thời hạn cho vay/bảo lãnh/L/C, phí và lãi suất quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.
 - (7) Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) số 2203-LAV-202502573 và Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây ngày 26/6/2025. Số tiền vay là 838.056.000 VNĐ. Mục đích vay: Mua tài sản cố định phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; Thời hạn cấp hạn mức: 24 tháng. Lãi suất cho vay được áp dụng với dư nợ gốc trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng 7,0%/năm. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản là Máy xúc lật bánh lốp nhãn hiệu LIUGONG mang biển số đăng kí 29CD-035.83(T) theo chứng nhận đăng ký xe chuyên dùng số 2900000369 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/6/2025. Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 2086/2025/HĐTĐ ngày 23/6/2025.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2024	360.000.000.000	-	(74.089.009.393)	49.738.927.919	335.649.918.526
Lãi trong năm trước	-	-	14.059.635.417	2.417.014.632	16.476.650.049
Chia trả cổ tức	-	-	-	(1.494.852.000)	(1.494.852.000)
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	(97.920.000)	(94.080.000)	(192.000.000)
Tặng/giảm do hợp nhất	-	-	(372.290.433)	(61.910.784)	(434.201.217)
Số dư tại 31/12/2024	360.000.000.000	-	(60.499.584.409)	50.505.099.767	350.005.515.358
Số dư tại 01/01/2025	360.000.000.000	-	(60.499.584.409)	50.505.099.767	350.005.515.358
Lãi trong năm nay	-	-	15.573.835.047	2.624.199.367	18.198.034.414
Chia trả cổ tức	-	1.561.824.000	(1.561.824.000)	(1.183.500.000)	(1.183.500.000)
Chi trả thù lao HĐQT	-	-	(97.920.000)	(94.080.000)	(192.000.000)
Số dư tại 31/12/2025	360.000.000.000	1.561.824.000	(46.585.493.362)	51.851.719.134	366.828.049.772

Đơn vị tính: VND

(i) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 VND. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xoá nợ lãi vay phải trả theo quy định. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.22 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

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

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.000.000	36.000.000
Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.000.000	36.000.000
Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.23 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất

a. Ngoại tệ các loại

	31/12/2025		01/01/2025	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
USD	2.604,22	67.073.620	1.891,63	47.767.040
JPY	965.665	179.696.306	23.509	3.725.001
Tổng		246.769.926		51.492.041

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

5.23 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán hợp nhất (Tiếp theo)

b. Tài sản thuê ngoài

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

Tại Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

- Lô đất thuê tại số 17 Phạm Hùng, phường Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội theo Quyết định 679/QĐ-UB ngày 23/01/2003, Hợp đồng thuê đất số 38-2003/ĐCND-HĐTĐTN ngày 08/4/2003 và Phụ lục Hợp đồng thuê đất ngày 15/10/2007 giữa bên cho thuê đất Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội và Công ty Dịch vụ lao động Hợp tác quốc tế (Nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế); Diện tích khu đất được thuê là 55.250 m², trong đó 50.029 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường theo quy hoạch để xây dựng công trình, 5.221 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch. Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày 23/01/2003 đối với diện tích 50.029 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường theo quy hoạch để xây dựng công trình, hàng năm đối với 5.221 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường theo quy hoạch. Lô đất hiện tại đang sử dụng để hoạt động Cảng Nội địa (ICD) Mỹ Đình. Theo Quyết định 403/QĐ-UBND ngày 26/01/2015 của UBND Thành phố Hà Nội đã quyết định chấp thuận chủ trương di dời Cảng Nội địa (ICD) Mỹ Đình về xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội;

- Lô đất thuê tại xã Sơn Đồng, TP. Hà Nội theo Quyết định 5550/QĐ-UBND ngày 11/8/2017, Hợp đồng thuê đất số 182/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 04/4/2018, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 19/PLHĐTĐ-STNMT-KTĐ ngày 16/01/2003 giữa UBND Thành phố Hà Nội (Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội là đơn vị được ủy quyền) và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế; Diện tích đất thuê 21.081 m² đất tại xã Sơn Đồng, Thành phố Hà Nội, trong đó 19.756,4 m² đất nằm ngoài chỉ giới mở đường quy hoạch cho Công ty thuê theo hiện trạng để tiếp tục sử dụng vào mục đích cơ sở sản xuất kinh doanh, 733,5 m² đất nằm trong chỉ giới mở đường để sử dụng làm đường đi chung với khu tập thể, Công ty không được xây dựng công trình; 591,1 m² đất nằm trong chỉ giới mới đường quy hoạch và giới hạn hành lang bảo vệ đường, cho Công ty thuê hiện trạng, tuyệt đối không được xây dựng công trình, khi Nhà nước thu hồi phải bàn giao lại theo quy hoạch. Thời hạn thuê đất hàng năm.

Tại Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây:

- Lô đất tại bãi Sông Hồng với diện tích 8.596 m² thuộc địa phận phường Sơn Tây, Thành phố Hà Nội. Lô đất chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên có thông báo tiền thuê đất hàng năm của Chi cục thuế Khu vực 1; Mục đích sử dụng đất: Kinh doanh dịch vụ;

- Lô đất tại số nhà 302 Lê Lợi, Phường Sơn Tây với diện tích 370 m². Lô đất chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên có thông báo tiền thuê đất hàng năm của Chi cục thuế Khu vực 1; Mục đích sử dụng đất: Trụ sở làm việc; Nguồn gốc đất: Nhà nước cho thuê đất;

- Lô đất tại xã Hồng Vân với diện tích 17.268 m² thuộc địa phận xã Hồng Vân, Thành phố Hà Nội. Lô đất chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên có thông báo tiền thuê đất hàng năm của Chi cục thuế Khu vực 1; Mục đích sử dụng đất: Kinh doanh dịch vụ; Nguồn gốc đất: Nhà nước cho thuê đất.

Tại Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế:

- Lô đất tại số 358 đường Láng, phường Đống Đa, Hà Nội. Công ty ký hợp đồng thuê đất số 165/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/3/2018 giữa UBND Thành phố Hà Nội (Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) và Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế; Diện tích thuê đất là 2.746,9 m²; Thời hạn thuê đất: Hàng năm; Đến thời điểm phát hành báo cáo này, lô đất đã hết thời hạn thuê đất theo Hợp đồng thuê đất nhưng chưa được gia hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.150.167.525	170.326.605.967
Doanh thu bán hàng hóa	113.747.260.271	15.057.064.683
Tổng	222.897.427.796	185.383.670.650
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.029.098.310</i>	<i>347.903.459</i>

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	73.223.293.773	141.381.821.130
Giá vốn hàng hóa đã bán	112.911.250.900	14.032.047.485
Tổng	186.134.544.673	155.413.868.615

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.030.051.695	638.599.233
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	101.456.474	7.134.386
Lãi thanh lý khoản đầu tư	-	196.204.738
Cổ tức, lợi nhuận được chia	7.254.228.000	18.484.896.000
Chiết khấu thanh toán	136.789.200	(332.394.135)
Tổng	8.522.525.369	18.994.440.222
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu tài chính với các bên liên quan:</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>7.206.582.879</i>	<i>1.190.445.584</i>

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	2.134.002.621	3.931.227.285
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	186.862.579	243.675.506
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	2.303.940	139.670
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	2.467.991.382	1.829.837.446
Tổng	4.791.160.522	6.004.879.907

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	23.558.626.072	24.714.372.577
Chi phí nhân viên quản lý	18.175.076.744	15.410.543.685
Chi phí vật liệu quản lý	20.228.650	2.827.995
Chi phí đồ dùng văn phòng	613.250.984	462.090.066
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.355.821.304	1.189.200.820
Thuế phí và lệ phí	343.106.394	684.986.876
Chi phí dự phòng	(4.462.524.444)	286.207.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.730.049.293	1.785.417.304
Chi phí bằng tiền khác	5.783.617.147	4.893.098.550
Tổng	23.558.626.072	24.714.372.577

6.6 Thu nhập khác/chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập khác		
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	-	902.727.272
Thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	825.731.506	-
Xử lý công nợ	439.873.314	-
Thu nhập khác	491.599.104	342.303.292
Tổng	1.757.203.924	1.245.030.564
Chi phí khác		
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	6.762.447	300.512.626
Chi phí dự án ICD Trà Lĩnh, tỉnh Cao Bằng	91.492.301	2.381.041.084
Phạt vi phạm hợp đồng	-	35.000.000
Chi phí khác	128.811.092	192.620.108
Tổng	227.065.840	2.909.173.818
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	1.530.138.084	(1.664.143.254)

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	1.188.610.388	1.300.902.458
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.188.610.388	1.300.902.458

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	15.288.640	(60.951.106)
Tổng	15.288.640	(60.951.106)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18.198.034.414	16.476.650.049
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	2.624.199.367	2.417.014.632
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>	-	-
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>97.920.000</i>	<i>97.920.000</i>
<i>Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát không trực tiếp điều hành, thường Ban điều hành</i>	<i>97.920.000</i>	<i>97.920.000</i>
Lợi nhuận phân bổ cho Cổ đông Công ty mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.475.915.047	13.961.715.417
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	36.000.000	36.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	430	388

Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thù lao HĐQT, BKS. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thù lao HĐQT, BKS cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

6.10 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.443.231.057	1.207.060.281
Chi phí nhân công	35.236.063.338	31.099.568.588
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.907.112.752	6.921.425.904
Chi phí dự phòng	(4.462.524.444)	286.207.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.659.279.280	128.931.887.478
Chi phí khác bằng tiền	21.749.286.154	15.825.256.845
Tổng	216.532.448.137	184.271.406.377

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Công ty có các bên liên quan như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	Thù lao	516.000.000	408.000.000
Lương, thưởng của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	Thu nhập	3.230.924.000	2.648.582.000

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch	120.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên	60.000.000	48.000.000
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên	60.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên	60.000.000	48.000.000
Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên	60.000.000	48.000.000
Ban Kiểm soát			
Bà Ngô Thị Hoàng Yến	Trưởng BKS	60.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Minh Hào	Thành viên	48.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Trung Dũng	Thành viên	48.000.000	36.000.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch HĐQT	1.022.930.000	858.440.000
Ông Vũ Hoàng Thao	Tổng Giám đốc	848.380.000	692.743.000
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó Tổng Giám đốc	668.360.000	540.833.000
Ông Triệu Văn Bằng	Phó Tổng Giám đốc	691.254.000	556.566.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

b. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng			5.044.747.589	1.654.128.085
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng	2.839.665.943	134.654.262
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng	1.337.696.772	1.330.944.742
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng	-	61.944.734
Công ty Cổ phần Chuỗi cung ứng Liên Hợp	Công ty liên kết	Bán hàng	421.874	995.306
Công ty Cổ phần Bê Tông Sơn Tây	Công ty liên kết	Bán hàng	290.533.684	-
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Bán hàng	576.429.316	125.589.041
Phải thu ngắn hạn khác			183.957.927	9.667.033.314
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Lãi cho vay	183.957.927	98.269.941
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	Cổ tức	-	9.242.448.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Phải thu khác	-	326.315.373
Phải thu về cho vay			13.390.000.000	7.990.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Cho vay	13.390.000.000	7.990.000.000
Phải trả người bán			3.150.004.989	5.700.807.969
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Mua hàng	221.464.250	1.289.326.060
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Mua hàng	2.470.524.680	4.345.783.083
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	Mua hàng	64.504.301	65.698.826
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	Mua hàng	393.511.758	-
Người mua trả tiền trước			10.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng	10.000.000.000	-
Chi phí phải trả			8.452.693	180.466.392
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Phải trả khác	8.452.693	8.452.693
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Phải trả khác	-	172.013.699
Phải trả khác			139.550.793.076	82.117.782.145
Công ty Cổ phần Curate IT	Công ty liên kết	Phải trả khác	396.207.455	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Phải trả khác	61.957.742.942	46.624.077.617
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Phải trả khác	77.196.842.679	35.493.704.528
Vay và nợ thuê tài chính			15.169.158.529	46.594.199.068
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Vay	-	43.300.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Vay	1.559.083.029	3.294.199.068
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Vay	13.610.075.500	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

c. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng			1.029.098.310	347.903.459
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng	73.950.790	88.222.896
Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	Công ty liên kết	Bán hàng	60.871.463	22.311.485
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng	203.076.057	189.369.078
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng	691.200.000	48.000.000
Mua hàng			2.907.570.246	8.954.152.880
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	242.815.270	830.192.300
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Mua Tài sản cố định	2.325.541.064	-
Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết của Công ty mẹ	Chi phí hỗ trợ cơ sở vật chất	100.309.092	-
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Mua hàng	238.904.820	8.123.960.580
Cho vay			1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	1.000.000.000	-
Thu hồi cho vay			500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Thu hồi cho vay	500.000.000	-
Đi vay			27.442.965.000	47.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Cho vay	27.442.965.000	4.200.000.000
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	Cùng Tập đoàn	Cho vay	-	43.300.000.000
Trả nợ vay			58.868.005.539	9.607.138.064
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Trả nợ vay	1.735.116.039	2.407.138.064
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Trả nợ vay	13.832.889.500	7.200.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Trả nợ vay	43.300.000.000	-
Lãi cho vay			433.950.879	236.245.584
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Lãi cho vay	433.950.879	236.245.584
Lãi vay			146.736.688	185.436.905
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết	Lãi vay	146.736.688	185.436.905
Cổ tức được chia			6.772.632.000	954.200.000
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	6.161.632.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	611.000.000	916.500.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	-	37.700.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

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

Ngày 24/02/2026, Công ty thực hiện công bố thông tin về việc chuyển nhượng cổ phần của UBND thành phố Hà Nội đầu tư tại Công ty, cụ thể như sau:

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

7.3. Thông tin khác

Theo Hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh số 09/2011/HĐLD/AZ-INTERSERCO ngày 30/03/2011 được ký giữa Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Bên B) và Công ty Cổ phần bất động sản AZ (Bên A) và bà Phạm Thị Hạnh (Bên C), các bên thống nhất cùng nhau thành lập một Công ty để tiến hành các thủ tục xin phép đầu tư, xây dựng và quản lý công trình xây dựng tổ hợp chung cư hỗn hợp cao cấp kết hợp văn phòng thương mại trên khu đất khoảng 38.000 m² tại 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội. Phụ thuộc vào việc sau khi được Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội chấp nhận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất và lập dự án đầu tư tại 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội, các Bên sẽ góp phần thành lập Công ty cổ phần và lập dự án đầu tư tại địa chỉ nói trên.

Theo đó, Bên A và Bên C chịu trách nhiệm lập dự án, hoàn thiện các thủ tục theo quy định và trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Bên B phải hoàn thành lập dự án chi tiết việc di dời cảng ICD ra ngoài vành đai 4 (tại Hoài Đức, Hà Nội).

Theo tiến độ thực hiện dự án, bên B sẽ tiến hành thi công dự án theo lộ trình từng phần phù hợp với mặt bằng đã được di chuyển hoàn tất, bắt đầu từ tháng 12 năm 2012. Theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 06/03/2016, Bên C đã được chuyển thành bà Tạ Thị Thúy Trang.

Theo Văn bản số 3580/UBND-KT ngày 15/6/2016 của UBND Thành phố Hà Nội về việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Vimediland của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: “Sau khi xem xét, UBND Thành phố có ý kiến như sau: Chấp thuận đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2998/STC-TĐND ngày 30/05/2016; cho phép Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Vimediland để thực hiện dự án Tổ hợp thương mại và căn hộ cao cấp City of Dreams theo quy hoạch tại số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, TP. 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 VND (Bảy mươi lăm tỷ, bốn trăm triệu đồng) bằng tài sản trên đất, giá trị lợi thế quyền khai thác tại sân trên đất tại số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, TP. Hà Nội và từ nguồn tiền có được đền bù thỏa thuận hỗ trợ”.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

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

7.3. Thông tin khác (Tiếp theo)

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

Xem xét điều chỉnh các quyết định phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án từ lâu nhưng không thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Xem xét điều chỉnh quyết định cho phép chuyển đổi công năng sử dụng đất từ trụ sở làm việc sang đất thương mại, dịch vụ không đúng phương án cổ phần hóa; chuyển đổi mục đích sử dụng khu đất 11.959 m² tại 17 Phạm Hùng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế.

Chỉ đạo rà soát, đàm phán hủy bỏ các hợp đồng liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích sử dụng đất, liên quan đến quyền sử dụng đất thuê Nhà nước, trả tiền hàng năm không đúng quy định; đánh giá lại năng lực các nhà đầu tư, nếu không đủ năng lực triển khai dự án thì làm việc với đối tác để chấm dứt hợp đồng giữa Công ty với Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế và bà Nguyễn Thị Thu Thảo để triển khai dự án 11.959,5 m² tại số 17 đường Phạm Hùng từ năm 2007 đến nay vẫn chưa triển khai dự án. Thực hiện đấu thầu để lựa chọn đối tác góp vốn liên doanh, liên kết để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng, kinh doanh thương mại dịch vụ, bất động sản... gắn với quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo tính cạnh tranh, hiệu quả nhất.

7.4. Thông tin so sánh

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

Người lập

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

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



Vũ Hoàng Thao