



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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

---

Tháng 10 năm 2025

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 – 37



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Ban Tài chính – Kế toán**

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

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

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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


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

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



Vũ Hoàng Thao

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**

Tại ngày 30/09/2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>108,395,565,540</b>	<b>92,538,860,364</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	9,769,102,878	7,936,705,792
Tiền	111		9,769,102,878	7,936,705,792
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	13	5,000,000	5,000,000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5,000,000	5,000,000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		95,492,188,502	80,166,314,656
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	78,975,247,796	83,869,512,248
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	39,262,609,582	8,448,938,932
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	14	2,000,000,000	500,000,000
Các khoản phải thu khác	136	6	48,551,431,916	55,747,234,733
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(73,297,100,792)	(68,399,371,257)
Hàng tồn kho	140	7	1,667,217,773	2,804,447,831
Hàng tồn kho	141		1,667,217,773	2,804,447,831
Tài sản ngắn hạn khác	150		1,462,056,387	1,626,392,085
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	608,610,239	680,725,800
Thuế GTGT được khấu trừ	152		150,000	150,000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	853,296,148	945,516,285
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>537,469,798,483</b>	<b>563,039,463,377</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		7,100,000	28,007,100,000
Phải thu dài hạn khác	216	6	7,100,000	28,007,100,000
Tài sản cố định	220		13,764,033,747	15,176,347,793
Tài sản cố định hữu hình	221	10	13,695,311,247	15,083,527,793
- Nguyên giá	222		92,031,115,857	91,622,322,748
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78,335,804,610)	(76,538,794,955)
Tài sản cố định vô hình	227	11	68,722,500	92,820,000
- Nguyên giá	228		553,050,000	553,050,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(484,327,500)	(460,230,000)
Tài sản dở dang dài hạn	240		269,515,379,606	266,676,765,679
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	269,515,379,606	266,676,765,679
Đầu tư tài chính dài hạn	250	13	251,457,120,207	250,300,216,016
Đầu tư vào công ty con	251		53,496,524,750	53,496,524,750
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		63,339,760,581	62,179,760,581
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		160,775,816,155	160,778,911,964
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(26,154,981,279)	(26,154,981,279)
Tài sản dài hạn khác	260		2,726,164,923	2,879,033,889
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	2,726,164,923	2,879,033,889
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>645,865,364,023</b>	<b>655,578,323,741</b>

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>343,931,415,050</b>	<b>357,632,539,370</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>84,936,768,619</b>	<b>209,211,402,476</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	15,034,621,773	18,024,369,747
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		10,065,335,598	11,191,438
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	8,160,570,052	139,422,539
Phải trả người lao động	314		3,450,757,141	4,489,649,618
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	10,321,893,809	10,371,396,062
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		612,879,455	
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	30,315,801,767	126,996,572,175
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	6,946,058,136	49,149,950,009
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28,850,888	28,850,888
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>258,994,646,431</b>	<b>148,421,136,894</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	15	4,806,588,000	4,669,700,760
Phải trả dài hạn khác	337	18	238,154,506,111	142,839,215,115
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	16,033,552,320	912,221,019
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>301,933,948,973</b>	<b>297,945,784,371</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>301,933,948,973</b>	<b>297,945,784,371</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		360,000,000,000	360,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360,000,000,000	360,000,000,000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(58,066,051,027)	(62,054,215,629)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(62,054,215,629)	(75,107,890,986)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		3,988,164,602	13,053,675,357
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>645,865,364,023</b>	<b>655,578,323,741</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương

Vũ Hoàng Thao





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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2025		Quý III/2024		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025		Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2024	
			VND		VND		VND		VND	
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	109,675,295,933		36,237,115,752		164,125,235,115		92,896,058,081	
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		109,675,295,933		36,237,115,752		164,125,235,115		92,896,058,081	
Giá vốn hàng bán	11	23	102,311,832,194		31,589,006,294		149,403,486,784		81,353,447,299	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7,363,463,739		4,648,109,458		14,721,748,331		11,542,610,782	
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6,912,902,147		9,245,794,513		8,537,415,465		11,879,292,229	
Chi phí tài chính	22	25	135,704,595		2,576,533,377		1,814,702,512		4,535,112,018	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		135,704,595		880,785,614		1,679,542,576		2,648,881,869	
Chi phí bán hàng	25	26	-		-		-		-	
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12,600,638,548		4,980,344,883		18,799,847,098		11,305,192,741	
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1,540,022,743		6,337,025,711		2,644,614,186		7,581,598,252	
Thu nhập khác	31	27	173,128,156		18,000		1,438,557,967		77,300	
Chi phí khác	32	28	49,970,137		2,161,124,658		95,007,551		2,470,850,414	
Lợi nhuận khác	40		123,158,019		(2,161,106,658)		1,343,550,416		(2,470,773,114)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,663,180,762		4,175,919,053		3,988,164,602		5,110,825,138	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,663,180,762		4,175,919,053		3,988,164,602		5,110,825,138	

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

*Phùng Ngọc Dung*

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

*Phạm Xuân Phương*

Phạm Xuân Phương



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		192,445,787,633	105,357,055,992
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(182,199,155,881)	(73,292,035,139)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(18,462,329,216)	(14,622,176,414)
Tiền lãi vay đã trả	04		(2,336,209,752)	(1,085,480,213)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		47,790,361,099	20,591,007,970
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(22,220,786,372)	(22,144,874,982)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>15,017,667,511</b>	<b>14,803,497,214</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(1,410,063,083)	(19,875,299,444)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		322,021,506	
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,000,000,000)	
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1,500,000,000	
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,160,000,000)	(1,419,100,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		17,643,604,420	11,872,157,843
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13,895,562,843</b>	<b>(9,422,241,601)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		84,674,855,875	10,800,000,000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(111,757,416,447)	(4,384,050,003)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(27,082,560,572)</b>	<b>6,415,949,997</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>1,830,669,782</b>	<b>11,797,205,610</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		7,936,705,792	4,340,801,953
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1,727,304	9,098,280
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>9,769,102,878</b>	<b>16,147,105,843</b>

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương





## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

### **1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

#### **1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

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

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

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

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

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

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

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

Đại diện theo pháp luật:

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

#### **1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

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

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

### **1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH**

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

### **1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)**

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

### **1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG**

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

### **1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

#### **Đơn vị**

##### **A. Các Công ty con**

###### **Các Công ty con sở hữu trực tiếp**

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

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

1. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách

##### **B. Các Công ty liên doanh, liên kết**

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

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

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

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

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

#### **2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

#### **2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho giai đoạn từ 01/07/2025 đến 30/09/2025.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

**3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

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

**3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

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

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

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

**3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU**

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

#### **3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)**

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

#### **3.6 HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

#### **3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)**

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

**3.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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

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

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

**3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG**

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

**3.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**3.11 NỢ PHẢI TRẢ**

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

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

#### **3.11. NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)**

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

#### **3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

#### **3.13. CHI PHÍ ĐI VAY**

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

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

#### **3.14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

#### **3.15. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

#### **3.16. GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ**

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ (TIẾP)**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

**3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

**3.18. BÊN LIÊN QUAN**

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

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

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	732,519,096	38,962,187
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9,036,583,782	7,897,743,605
	<b>9,769,102,878</b>	<b>7,936,705,792</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>78,975,247,796</b>	<b>83,869,512,248</b>
- Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	24,353,472,000
- Công ty CP Măng gan Chiến Thắng	12,378,342,970	13,078,342,970
- Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng Châu Anh	11,955,072,811	11,955,072,811
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3,260,000,000	3,200,000,000
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	6,440,269,832
- Công ty CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,868,373,827	5,988,373,827
- Công ty CP Dap - Vinachem	-	4,493,335,368
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	208,523,428	155,625,309
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	1,340,960,736	1,330,944,742
- Công ty CP Mai Vũ	2,804,980,000	2,422,880,000
- Công ty TNHH MTV Khai thác chế biến khoáng sản Nam Vương	1,037,862,545	1,037,862,545
- Công ty Cổ phần Interserco - CB	1,489,465,753	1,489,465,753
- Công ty TNHH Canon Việt Nam	915,059,461	684,758,680
- Công ty TNHH Canon Việt Nam - CN Quế Võ	43,880,000	201,046,186
- Công ty CP Thương mại và Công nghệ Hà Linh	243,459,761	243,459,761
- Các khách hàng khác	6,635,524,672	6,794,602,464
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>1,682,933,340</b>	<b>1,557,989,800</b>
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	208,523,428	155,625,309
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	1,340,960,736	1,330,944,742
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	126,421,456	61,944,734
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	2,659,158	995,306
- Công ty CP Khang Việt Hà	4,293,147	8,479,709
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và thương mại Quốc tế	75,415	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**6. PHẢI THU KHÁC**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>48,551,431,916</b>	<b>3,923,084,208</b>	<b>55,747,234,733</b>	<b>7,483,417,541</b>
- Phải thu khác	6,707,477,691	3,923,084,208	18,169,168,835	7,483,417,541
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	647,968,383	750,730,349	754,960,349	750,730,349
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Gia Phát	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586
+ Trung tâm Mỹ Thuật & Đầu tư phát triển văn hóa	331,282,495	331,282,495	331,282,495	331,282,495
+ Công ty TNHH Canon Việt Nam	255,513,103	-	278,793,600	-
+ Công ty TNHH Maersk Logistics & Services Việt Nam	-	-	329,112,400	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1,027,372,089	-	3,384,000	-
+ Ông Trịnh Quang Chiến	-	-	3,560,333,333	3,560,333,333
+ Công ty TNHH Panasonic Appliances VN	499,162,293	-	370,686,367	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	1,010,597,233	-	9,242,448,000	-
+ Đối tượng khác	118,913,509	24,402,778	481,499,705	24,402,778
- Ký cược, ký quỹ	46,000,000	-	67,000,000	-
- Tạm ứng	41,797,954,225	-	37,511,065,898	-
+ Ông Đặng Tài Hùng	4,368,247,920	-	4,368,247,920	-
+ Ông Bùi Sĩ Minh	7,945,050,100	-	7,841,550,100	-
+ Ông Nguyễn Văn Long	6,081,854,000	-	6,081,854,000	-
+ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	9,048,102,169	-	5,998,512,079	-
+ Đối tượng khác	14,354,700,036	-	13,220,901,799	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>7,100,000</b>	<b>-</b>	<b>28,007,100,000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	7,100,000	-	7,100,000	-
- Công ty CP Công nghệ Điện tử Giảng Võ	-	-	13,000,000,000	-
- Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Kho vận Thế Kỷ	-	-	15,000,000,000	-
	<b>48,558,531,916</b>	<b>3,923,084,208</b>	<b>83,754,334,733</b>	<b>7,483,417,541</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>2,685,937,705</b>	<b>-</b>	<b>10,005,868,349</b>	<b>-</b>
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	647,968,383	-	754,960,349	-
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	3,384,000	-
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1,027,372,089	-	3,384,000	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	1,010,597,233	-	9,242,448,000	-
+ Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	1,692,000	-

**7. HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sx, kinh doanh dở dang	1,647,467,773	-	2,784,697,831	-
- Hàng hoá	19,750,000	-	19,750,000	-
	<b>1,667,217,773</b>	<b>-</b>	<b>2,804,447,831</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>608,610,239</b>	<b>680,725,800</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	608,610,239	680,725,800
<b>Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>2,726,164,923</b>	<b>2,879,033,889</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	362,834,072	312,000,941
- Chi phí giới thiệu cảng ICD Mỹ Đình tại Đức Thượng	811,394,957	811,394,957
- Chi phí đền bù hoa màu	241,577,769	249,876,237
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1,310,358,125	1,505,761,754
	<b>3,334,775,162</b>	<b>3,559,759,689</b>

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Trả trước người bán ngắn hạn</b>	<b>39,262,609,582</b>	<b>8,448,938,932</b>
- Công ty TNHH Khoáng Sản Và Luyện Kim Việt Trung	30,000,000,000	-
- KVN INVESTMENT LLC	4,722,879,570	4,722,879,570
- Công ty cổ phần tư vấn Đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	1,203,742,500	1,203,742,500
- Công ty CP Khảo sát tài nguyên và tư vấn Nhà đất Hà Nội	585,017,000	585,017,000
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	526,988,242	262,388,242
- Công ty CP Công nghệ Điện tử Giảng Võ	650,000,000	650,000,000
- Công ty Vận tải Thủy Hoàng Tiến	213,000,000	213,000,000
- Công ty cổ phần xếp dỡ lắp đặt máy THL	218,000,000	218,000,000
- Các đối tượng khác	1,142,982,270	593,911,620
<b>Trả trước người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>39,262,609,582</b>	<b>8,448,938,932</b>

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

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
01/01/2025	81,838,949,202	3,268,402,749	5,473,691,770	488,714,058	552,564,969	91,622,322,748
Mua trong năm	345,793,109	63,000,000				
Thanh lý, nhượng bán						
Phân loại lại do không đủ tiêu chuẩn						
30/09/2025	82,184,742,311	3,331,402,749	5,473,691,770	488,714,058	552,564,969	92,031,115,857
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
01/01/2025	70,387,437,111	2,473,807,871	2,988,266,955	386,743,890	302,539,128	76,538,794,955
Khấu hao trong năm	1,123,835,385	177,676,129	377,558,019	57,536,784	60,403,338	1,797,009,655
Thanh lý, nhượng bán						-
30/09/2025	71,511,272,496	2,651,484,000	3,365,824,974	444,280,674	362,942,466	78,335,804,610
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
01/01/2025	11,451,512,091	794,594,878	2,485,424,815	101,970,168	250,025,841	15,083,527,793
30/09/2025	10,673,469,815	679,918,749	2,107,866,796	44,433,384 0	189,622,503	13,695,311,247





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2025	553,050,000	553,050,000
- Mua trong kỳ	-	-
30/09/2025	<u>553,050,000</u>	<u>553,050,000</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
01/01/2025	460,230,000	460,230,000
- Khấu hao trong kỳ	24,097,500	24,097,500
30/09/2025	<u>484,327,500</u>	<u>484,327,500</u>
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
01/01/2025	<u>92,820,000</u>	<u>92,820,000</u>
30/09/2025	<u>68,722,500</u>	<u>68,722,500</u>

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Xây dựng cơ bản	269,515,379,606	266,676,765,679
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	269,515,379,606	266,676,765,679
	<u>269,515,379,606</u>	<u>266,676,765,679</u>

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**13.1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Đầu tư vào Công ty con	53,496,524,750	53,496,524,750
- Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	63,339,760,581	62,179,760,581
- Đầu tư vào đơn vị khác	160,775,816,155	160,778,911,964
	<b>277,612,101,486</b>	<b>276,455,197,295</b>

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

	Vốn điều lệ	30/09/2025	Số Cổ Phần sở hữu
	VND	VND	
Tên Công ty con			
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	42,120,000,000	19,522,800,000	2,108,462
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	30,000,000,000	18,673,724,750	1,759,500
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và TM Quốc tế	30,000,000,000	15,300,000,000	1,530,000
	<b>102,120,000,000</b>	<b>53,496,524,750</b>	<b>5,397,962</b>

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

	30/09/2025	Dự phòng
	VND	VND
Tên Công ty liên doanh, liên kết		
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	754,000,000	-
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Quốc tế	9,754,973,518	9,049,881,160
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	30,550,000,000	
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	4,500,000,000	2,584,641,420
- Công ty May liên doanh Plummy	3,920,787,063	3,920,787,063
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên hợp	9,800,000,000	5,005,161,995
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	3,060,000,000	1,398,952,322
- Công ty CP Curate IT	1,000,000,000	-
	<b>63,339,760,581</b>	<b>21,959,423,960</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VNĐ	VNĐ
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (*)	43,719,756,997	43,719,756,997
- Công ty Cổ phần tập đoàn ASG (**)	6,058,759,158	6,058,759,158
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 1	22,632,000,000	22,632,000,000
- Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan	-	814,710
- Công ty TNHH chứng khoán NHTMCP Ngoại thương	-	2,281,099
- Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	82,500,000,000	82,500,000,000
- Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	5,865,300,000	5,865,300,000
	<u>160,775,816,155</u>	<u>160,778,911,964</u>

(\*) Thời điểm 30/09/2025, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không là 6.161.632 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

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

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

**14. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
- Công ty CP Interserco VCI	2,000,000,000	2,000,000,000	500,000,000	500,000,000
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000
- <i>Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</i>	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
<b>Các khoản đầu tư</b>				
- Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI	Ngày hợp đồng 20/04/2007	Ngày hết hạn <12 tháng từ ngày ký hợp đồng		Tình trạng thu hồi Chưa thu hồi được
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	15/04/2025	14/01/2026		Vẫn trong thời hạn hợp đồng
- <b>Thông tin cho vay các bên liên quan</b>	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	1,500,000,000	1,500,000,000	-	-



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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	15,034,621,773	15,034,621,773	18,024,369,747	18,024,369,747
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	2,338,318,352	2,338,318,352	2,626,349,149	2,626,349,149
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	714,583,250	714,583,250	1,289,326,060	1,242,880,250
- CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	64,746,600	64,746,600	92,988,600	92,988,600
- Công ty TNHH Logistics XNK	420,956,001	420,956,001	109,782,000	109,782,000
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	1,367,920,000	1,367,920,000	833,200,000	833,200,000
- Công ty cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	541,662,998	541,662,998	4,345,783,083	4,345,783,083
- Các đối tượng khác	6,602,025,084	6,602,025,084	6,602,025,084	6,602,025,084
	2,984,409,488	2,984,409,488	8,726,940,855	8,773,386,665
<b>b. Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>				
- Công ty TNHH Changlin	4,806,588,000	4,806,588,000	4,669,700,760	4,669,700,760
	4,806,588,000	4,806,588,000	4,669,700,760	4,669,700,760
	<b>19,841,209,773</b>	<b>19,841,209,773</b>	<b>22,694,070,507</b>	<b>22,694,070,507</b>
<b>c. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	3,789,272,028	3,789,272,028	8,327,157,118	8,327,157,118
- Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	714,583,250	714,583,250	1,289,326,060	1,289,326,060
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	2,338,318,352	2,338,318,352	2,626,349,149	2,626,349,149
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	541,662,998	541,662,998	4,345,783,083	4,345,783,083
	194,707,428	194,707,428	65,698,826	65,698,826

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

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	30/09/2025
	VND			
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	139,422,539	1,531,769,518	1,595,678,041	75,514,016
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)			(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(815,538,025)			(815,538,025)
- Thuế thu nhập cá nhân	-	753,502,328	687,932,245	65,570,083
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(92,220,137)	8,585,721,402	474,015,312	8,019,485,953
- Các loại thuế khác	-	8,516,200	8,516,200	-
	<b>(806,093,746)</b>	<b>10,879,509,448</b>	<b>2,766,141,798</b>	<b>7,307,273,904</b>
Trong đó:				
- Phải thu	945,516,285			853,296,148
- Phải nộp	139,422,539			8,160,570,052





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>10,321,893,809</b>	<b>10,371,396,062</b>
- Chi phí lãi vay	9,781,027,206	9,873,315,714
- Chi phí phải trả khác	540,866,603	498,080,348
<b>b. Dài hạn</b>		
- Chi phí lãi vay	-	-
- Chi phí phải trả khác	-	-
<b>c. Chi phí phải trả các bên liên quan</b>	<b>19,722,950</b>	<b>191,736,649</b>
Công ty CP Logistics Hàng Không	-	172,013,699
Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	11,270,257	11,270,257
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	8,452,693	8,452,693

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>30,315,801,767</b>	<b>126,996,572,175</b>
- Kinh phí công đoàn	37,720,175	-
- Tiền hợp tác kinh doanh	2,847,807,242	4,220,950,000
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1,420,950,000	1,420,950,000
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,426,857,242	2,800,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	27,430,274,350	122,775,622,175
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam (1)	-	45,203,127,617
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	-	35,493,704,528
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	-	3,114,611,124
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	-	11,307,344,849
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam (2)	25,481,077,208	25,481,077,208
+ Ngân hàng Nông nghiệp Hoài Đức	94,250,000	94,250,000
+ Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Đông	189,545,619	189,545,619
+ Đối tượng khác	1,665,401,523	1,891,961,230
<b>b. Dài hạn</b>	<b>238,154,506,111</b>	<b>142,839,215,115</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	67,035,717,993	66,839,215,115
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
+ Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam (1)	45,203,127,617	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không (1)	35,493,704,528	-
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	3,114,611,124	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)	11,307,344,849	-
+ Nguyễn Đức Trường	76,000,000,000	76,000,000,000
<b>c. Phải trả các bên liên quan</b>	<b>94,851,984,236</b>	<b>39,714,654,528</b>
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	12,734,202,091	2,800,000,000
- Công ty CP Logistics Hàng không	35,493,704,528	35,493,704,528
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	46,624,077,617	1,420,950,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2,902,055,296	2,902,055,296	65,231,890,875	111,100,975,744	48,771,140,165	48,771,140,165
- CN Hà Đông (1)	499,953,917	499,953,917	-	-	499,953,917	499,953,917
- Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển Văn Hoá	192,101,379	192,101,379	-	-	-	-
- Nguyễn Đức Trường (2)	1,710,000,000	1,710,000,000	1,710,000,000	-	-	-
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	-	-	-
- Phòng Anh Tiến (4)	500,000,000	500,000,000	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)- CN Mỹ Đình	-	-	2,289,495,337	6,568,580,206	43,300,000,000	43,300,000,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	-	53,232,395,538	53,232,395,538	500,000,000	500,000,000
- CN Hoài Đức	-	-	-	-	4,279,084,869	4,279,084,869
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000	-	-
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (3)	4,044,002,840	4,044,002,840	4,321,633,699	656,440,703	378,809,844	378,809,844
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	155,409,840	155,409,840	433,040,699	656,440,703	378,809,844	378,809,844
- CN Hoài Đức (5)	3,888,593,000	3,888,593,000	3,888,593,000	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>						
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (3)	16,033,552,320	16,033,552,320	19,442,965,000	4,321,633,699	912,221,019	912,221,019
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	479,180,320	479,180,320	-	433,040,699	912,221,019	912,221,019
- CN Hoài Đức (5)	15,554,372,000	15,554,372,000	19,442,965,000	3,888,593,000	-	-
<b>Tổng tiền vay</b>						
- CN Hoài Đức (5)	22,979,610,456	22,979,610,456	88,996,489,574	116,079,050,146	50,062,171,028	50,062,171,028
<b>Vay các bên liên quan</b>						
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	-	43,300,000,000	43,300,000,000	43,300,000,000
-	-	-	8,000,000,000	8,000,000,000	-	-

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- 1) Là số tiền nợ gốc của Xí nghiệp Tơ tằm Đan Hoài (năm 1997 bàn giao nguyên trạng sang Công ty Giấy Hà Tây, nay bàn giao sang Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Tây) mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Hà Tây) nhiệm chi/phiếu chi). Phụ lục số 01 ngày 10/09/2021 của hợp đồng vay tiền số 06/2021/HĐVV/ILS-NMT gia hạn thời gian vay 6 tháng kể từ ngày 10/09/2021 và sẽ tự động gia hạn nếu như hai bên không ký thanh lý hợp đồng. Phụ lục số 02 ngày 10/03/2022 của hợp đồng vay tiền số 06/2021/HĐVV/ILS-NMT góp lãi vay vào gốc và từ 10/3/2022 gốc vay mới là 76.090.993.151 đồng. Mục đích của khoản vay tiền là phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- (2) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ILS-NĐT giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với ông Nguyễn Đức Trường ngày 14 tháng 03 năm 2025 số tiền là 1.710.000.000 đồng. Thời hạn vay là 3 tháng kể từ ngày nhận tiền và tự động gia hạn khi chưa thanh lý, lãi suất 5%/năm.
- (3) Là hợp đồng vay số 817900011095 ngày 17/05/2022 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 1.117.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,5%/năm, mục đích vay là mua xe ô tô;
- Hợp đồng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Phạm Hùng – PGD Mỹ Đình và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, số tiền vay là 790.000.000đ, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 7,3%/năm, mục đích vay là mua xe ô tô;
- (4) Là hợp đồng vay số 01/2024/HĐVV/ILS-PAT ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Phùng Anh Tiến số tiền là 500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền. Lãi suất tiền vay là 5%/năm, tiền lãi trả định kỳ 3 tháng/lần vào ngày cuối cùng của kỳ thanh toán.
- (5) Là hợp đồng tín dụng số:01/2025/2257299/ HĐTD ngày 18/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền là 19.442.965.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 6,5% về việc bù đắp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng di chuyển ĐDK 110KV để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2025	360,000,000,000	(62,054,215,629)	297,945,784,371
- Lãi trong năm	-	3,988,164,602	3,988,164,602
30/09/2025	360,000,000,000	(58,066,051,027)	301,933,948,973

(\*) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hoá Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: “Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 đồng. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xoá nợ lãi vay phải trả theo quy định. Đến thời điểm 30/09/2025, Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên đang đợi Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam giải quyết.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**20.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

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

**20.3 BIẾN ĐỘNG VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
- Vốn góp đầu kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000
- Vốn góp cuối kỳ	360,000,000,000	360,000,000,000

**20.4 CỔ PHIẾU**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**21. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	30/09/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	1,876.76	1,891.63
- Yên Nhật (JPY)	22,420.00	23,509.00

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>109,675,295,933</b>	<b>36,237,115,752</b>
- Doanh thu bán hàng	89,280,904,229	1,843,680,000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	20,394,391,704	34,393,435,752
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>490,040,156</b>	<b>450,835,691</b>
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	18,900,000	18,000,000
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	304,921,188	302,955,950
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	26,706,840	28,054,460
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	36,824,172	8,235,580
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	27,585,912	26,100,000
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	56,414,240	53,109,497
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	-
- Công ty CP Khang Việt Hà	6,087,804	14,380,204

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	87,961,616,519	1,326,057,090
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	14,350,215,675	30,262,949,204
	<b>102,311,832,194</b>	<b>31,589,006,294</b>
<b>Giá vốn với các bên liên quan</b>	<b>3,518,014,216</b>	<b>17,143,575,494</b>
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	2,910,481,531	948,825,119
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	59,726,205	60,546,705
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	547,806,480	16,134,203,670

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,480,947	3,346,513
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	6,772,632,000	9,242,448,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	136,789,200	-
	<b>6,912,902,147</b>	<b>9,245,794,513</b>
<b>Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b>	<b>6,772,632,000</b>	<b>9,242,448,000</b>
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	611,000,000	-
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	6,161,632,000	9,242,448,000

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
- Chi phí lãi vay	135,704,595	880,785,614
- Trích lập dự phòng các khoản đầu tư	-	1,695,747,763
	<b>135,704,595</b>	<b>2,576,533,377</b>
<b>Chi phí tài chính với các bên liên quan</b>	-	<b>65,765,295</b>
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	53,666,666
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	-	12,098,629

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

	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND
<b>a. Chi phí bán hàng</b>	-	-
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12,600,638,548</b>	<b>4,980,344,883</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	2,800,852,277	2,689,106,659
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(140,000,000)	(185,430,631)
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	8,778,062,868	1,592,661,600
- Chi phí quản lý khác	1,161,723,403	884,007,255



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**27. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND</b>	<b>Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND</b>
- Các khoản khác	173,128,156	18,000
	<b>173,128,156</b>	<b>18,000</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND</b>	<b>Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND</b>
- Các khoản phạt, truy thu thuế	3,500,000	-
- Chi phí dự án ICD Trà Lĩnh Cao Bằng bị hủy bỏ	-	2,103,263,306
- Các khoản chi phí khác	46,470,137	57,861,352
	<b>49,970,137</b>	<b>2,161,124,658</b>

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

		<b>Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND</b>	<b>Từ 01/07/2024 đến 30/09/2024 VND</b>
<b>a. Thù lao thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>90,000,000</b>	<b>90,000,000</b>
Ông Phùng Tiên Toàn	Chủ tịch HĐQT	30,000,000	30,000,000
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên HĐQT	15,000,000	15,000,000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT	15,000,000	15,000,000
Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên HĐQT	15,000,000	15,000,000
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên HĐQT	15,000,000	15,000,000
<b>b. Thù lao thành viên Ban Kiểm soát</b>		<b>48,000,000</b>	<b>48,000,000</b>
Bà Ngô Thị Hoàng Yến	Thành viên BKS	15,000,000	15,000,000
Ông Nguyễn Trung Dũng	Thành viên BKS	12,000,000	12,000,000
Bà Nguyễn Minh Hào	Thành viên BKS	12,000,000	12,000,000
Bà Đỗ Thị Hường	Thư ký	9,000,000	9,000,000
<b>c. Lương của Ban Tổng giám đốc</b>		<b>988,953,000</b>	<b>736,812,000</b>
Ông Phùng Tiên Toàn	Chủ tịch HĐQT	311,740,000	234,830,000
Ông Vũ Hoàng Thao	Tổng giám đốc	255,665,000	191,066,000
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó Tổng Giám đốc	207,251,000	148,531,000
Ông Triệu Văn Bằng	Phó Tổng Giám đốc	214,297,000	162,385,000

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

**30. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

Theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh số 09/2011/HĐLD/AZ-INTERSECO ngày 30/03/2011 được ký giữa Công ty Cổ phần bất động sản AZ (Bên A) và Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (Bên B) và bà Phạm Thị Hạnh (Bên C), các Bên thống nhất cùng nhau thành lập một công ty để tiến hành các thủ tục xin phép dự án đầu tư, xây dựng và quản lý dự án Tổ hợp thương mại và căn hộ cao cấp City Of Dreams trên khu đất khoảng 38.000 m<sup>2</sup> tại 17 đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội. Sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp nhận chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất và lập dự án đầu tư tại 17, đường Phạm Hùng, Từ Liêm, Hà Nội, các Bên sẽ góp cổ phần thành lập công ty cổ phần và lập dự án đầu tư tại địa chỉ nói trên. Theo đó, Bên A và Bên C chịu trách nhiệm lập dự án, hoàn thiện các thủ tục theo quy định và trình các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi dự án được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, Bên B phải hoàn thành lập dự án chi tiết việc di dời cảng ICD ra ngoài vành đai 4 (tại Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội). Theo tiến độ thực hiện dự án, dự kiến sẽ tiến hành thi công dự án theo lộ trình từng phần phù hợp với mặt bằng đã được di chuyển hoàn tất, bắt đầu từ tháng 12 năm 2012. Theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 06/03/2016, Bên C đã được chuyển thành bà Tạ Thị Thuý Trang. Đến thời điểm hiện tại, dự án chưa được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

**31. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính riêng quý III/2024 kết thúc ngày 30/09/2024.

Hà Nội, ngày 21 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

