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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Quận Nam Từ Liêm, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100110052
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-10-28 11:34:20
Foxit Reader Version: 9.7.0

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 2026 KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	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 – 42

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 2026 kết thúc ngày 30/09/2026.

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 01/07/2026 đến 30/09/2026 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 15/06/2026
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 15/06/2026
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 15/06/2026
Ông Trương Minh Giám	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/06/2026
Bà Nguyễn Thị Huyền Oanh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15/06/2026
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/06/2026

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	
Ông Mai Duy Chung	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 15/04/2026

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 30/09/2026 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 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 2026 kết thúc ngày 30/09/2026 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 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026.

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 20 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30/09/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND (Phân loại lại theo thông tư số 99/2025/TT/BTC)
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**216,201,985,702**	**108,311,175,722**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**10,033,467,827**	**3,880,232,295**
1. Tiền	111		10,033,467,827	3,880,232,295
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**28,824,350,001**	**7,103,458,906**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	14	29,324,350,001	7,603,458,906
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124	14	(500,000,000)	(500,000,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**175,935,028,954**	**93,855,102,011**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	183,710,284,034	65,094,283,131
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	11,525,422,125	43,734,546,039
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	6	41,185,668,454	48,140,248,515
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(60,486,345,659)	(63,113,975,674)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**188,120,833**	**1,729,598,150**
1. Hàng tồn kho	141	7	188,120,833	1,729,598,150
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,221,018,087**	**1,742,784,360**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	367,571,939	615,990,123
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		150,000	150,000
3.Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	853,296,148	1,126,644,237
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**545,065,589,104**	**539,356,227,449**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**7,100,000**	**7,100,000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	6	7,100,000	7,100,000
II. Tài sản cố định	**220**		**13,979,554,499**	**13,386,168,487**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	13,942,961,999	13,325,478,487
- Nguyên giá	222		100,787,204,672	92,253,915,857
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(86,844,242,673)	(78,928,437,370)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	36,592,500	60,690,000
- Nguyên giá	228		553,050,000	553,050,000
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(516,457,500)	(492,360,000)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**280,921,167,761**	**271,601,399,855**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	280,921,167,761	271,601,399,855
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**246,884,674,801**	**250,984,674,801**
1. Đầu tư vào công ty con	261	13	53,496,524,750	53,496,524,750
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	13	127,690,787,063	64,339,760,581
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	13	87,509,816,155	161,755,816,155
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	13	(21,812,453,167)	(28,607,426,685)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**3,273,092,043**	**3,376,884,306**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	8	3,273,092,043	3,376,884,306
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	**280**		**761,267,574,806**	**647,667,403,171**

BÁO CAO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	Phân loại lại theo thông tư số 99/2025/TT/BTC 01/01/2026 VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**408,733,191,549**	**335,902,487,785**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**178,693,791,924**	**78,660,642,430**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	122,685,968,465	8,006,484,725
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,213,633,780	10,013,233,647
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	3,157,623,409	139,180,999
5. Phải trả người lao động	315		3,899,347,353	4,668,985,686
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	11,676,818,247	10,535,077,003
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	293,899,091	90,909,091
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	28,947,002,395	30,849,336,739
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	20	6,790,648,296	14,328,583,652
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		28,850,888	28,850,888
II. Nợ dài hạn	**330**		**230,039,399,625**	**257,241,845,355**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	-	4,820,660,520
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	237,495,364	305,298,364
8. Phải trả dài hạn khác	338	18	219,108,273,511	238,065,483,111
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	20	10,693,630,750	14,050,403,360
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**352,534,383,257**	**311,764,915,386**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	22	360,000,000,000	360,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360,000,000,000	360,000,000,000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(7,465,616,743)	(48,235,084,614)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(48,235,084,614)	(62,054,215,629)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		40,769,467,871	13,819,131,015
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =300+400)	**440**		**761,267,574,806**	**647,667,403,171**

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III/2026	Quý III/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**24**	**144,667,067,715**	**109,675,295,933**	**287,700,468,798**	**164,125,235,115**
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**144,667,067,715**	**109,675,295,933**	**287,700,468,798**	**164,125,235,115**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	25	136,773,471,721	102,311,832,194	265,223,012,665	149,403,486,784
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**7,893,595,994**	**7,363,463,739**	**22,477,456,133**	**14,721,748,331**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	26	5,460,695,656	6,912,902,147	26,406,033,266	8,537,415,465
8. Chi phí tài chính	**23**	27	93,149,640	135,704,595	465,593,027	1,814,702,512
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*91,024,125*	*856,896,489*	327,669,060	2,400,734,470
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	28	2,270,740,803	12,600,638,548	10,293,787,144	18,799,847,098
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	**30**		**10,990,401,207**	**1,540,022,743**	**38,124,109,228**	**2,644,614,186**
12. Thu nhập khác	**31**	29	2,643,209,087	173,128,156	2,645,359,545	1,438,557,967
13. Chi phí khác	**32**	30	100	49,970,137	902	95,007,551
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**2,643,208,987**	**123,158,019**	**2,645,358,643**	**1,343,550,416**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**13,633,610,194**	**1,663,180,762**	**40,769,467,871**	**3,988,164,602**
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	**60**		**13,633,610,194**	**1,663,180,762**	**40,769,467,871**	**3,988,164,602**

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phùng Ngọc Dung	Phạm Xuân Phương	Vũ Hoàng Thao

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

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		174,121,059,412	192,445,787,633
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(114,166,561,629)	(182,199,155,881)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22,875,845,554)	(18,462,329,216)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1,264,039,519)	(2,336,209,752)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05			
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		93,114,035,182	47,790,361,099
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(110,366,578,895)	(22,220,786,372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**18,562,068,997**	**15,017,667,511**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(8,679,545,506)	(1,410,063,083)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		260,250,000	322,021,506
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(52,700,000,000)	(3,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31,300,000,000	1,500,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(70,900,000,000)	(1,160,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		75,000,000,000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		24,205,170,007	17,643,604,420
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(1,514,125,499)**	**13,895,562,843**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		57,000,000,000	84,674,855,875
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(67,894,707,966)	(111,757,416,447)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(10,894,707,966)**	**(27,082,560,572)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**6,153,235,532**	**1,830,669,782**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**3,880,232,295**	**7,936,705,792**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			**1,727,304**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**10,033,467,827**	**9,769,102,878**

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phùng Ngọc Dung	Phạm Xuân Phương	Vũ Hoàng Thao

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.

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: Dịch vụ đại lý, giao nhận vận chuyển; Logistics; Dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải chưa được phân vào đâu.
- 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;
  (loại nhà nước cho phép)
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa,rơm, rạ và vật liệu tết bện;
- 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 nhăn, bìa nhăn, bao bì giấy và bìa;
- Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đấu giá);
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đấu giá);
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác (không bao gồm hoạt động đấu giá);
- Bán buôn tổng hợp (loại nhà nước cho phép)
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- 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;
- Bán lẻ ô tô con (loại 9 chỗ ngồi trở xuống);
- Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
  (Chi tiết: Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới bảo hiểm, chứng khoán, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố người nước ngoài; không bao gồm đại lý, môi giới hàng hóa là lúa gạo, đường mía, đường củ cải, thuốc lá và xì gà, dầu thô, dầu đã qua chế biến, kim loại quý và đá quý, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm ghi hình trên mọi chất liệu, sách, báo và tạp chí, dược phẩm, thuốc nổ
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;
- 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 và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
  Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy 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
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
  Chi tiết: Dịch vụ tư vấn, môi giới, đáu giá bất động sản (Không bao gồm hoạt động đấu giá)
  (doanh nghiệp chỉ hoạt động theo chứng chỉ đấu giá của người đại diện theo pháp luật)

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 kiến trúc và tư vấn kỹ thuật khác có liên quan;
- Quảng cáo (loại nhà nước cho phép);\
- 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 khoảng sản nhà nước cấm);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
  (Chi tiết: kinh doanh vận tải đa phương thức);
- Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;
- Trồng cây ăn quả
- 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
- Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ
- Bán buôn thực phẩm
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp
- Khai thác gỗ
- Khai thác lâm sản khác trừ gỗ
- Khai thác và thu gom than cứng
- Khai thác và thu gom than non
- Khai thác cát, đá, sỏi, đất sét
- Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt
- Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản
- Chế biến và bảo quản rau quả
- Xay sát và sản xuất bột khô
- Sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột
- Sản xuất bao bì bằng gỗ
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
- Buôn bán đồ uống
- Buôn bán sản phẩm thuốc lá, thuốc lào
- Bán buôn vải, hàng may mặc, giày dép
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
- Bốc xếp hàng hóa
- Hoạt động dich vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ
- Bưu chính
- Chuyển phát
- Cho thuê xe có động cơ
- Dịch vụ đóng gói
- 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)

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)

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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 Chuỗi Cung ứng Liên hợp
5. Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam
6. Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam
7. Công ty Cổ phần Curate IT

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

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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 01/07/2026 đến 30/09/2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Loại tài sản	*Thời gian sử dụng (năm)*
- 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:

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

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỞ 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 CHỜ PHÂN BỔ

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)

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

3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

3.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

3.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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 phần 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 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 Công ty.

Cổ tức phải trả cho cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty sau khi Đại hội cổ đông quyết định và theo Thông báo này chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tưởng 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%.

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)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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.

3.18. BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
- Tiền mặt	2,649,350,875	128,731,256
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7,384,116,952	3,751,501,039
+ Ngân hàng VCB - Hà Nội	*2,930,657,896*	*1,728,545,021*
+ Ngân hàng TCB - CN Hoàng Quốc Việt	*2,854,823,943*	*1,938,598,730*
+ Các ngân hàng khác	*1,598,635,113*	*84,357,288*
	10,033,467,827	**3,880,232,295**

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**183,710,284,034**	**52,034,347,194**	**65,094,283,131**	**53,725,291,936**
- Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	24,353,472,000	24,353,472,000	24,353,472,000
- Công ty CP Măng gan Chiến Thắng	12,078,342,970	12,078,342,970	12,378,342,970	12,378,342,970
- Công ty Cổ phần Interserco VCI	579,288,000	579,288,000	579,288,000	579,288,000
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	2,910,000,000	-	3,060,000,000	-
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	6,440,269,832	6,440,269,832	6,440,269,832
- Công ty CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,768,373,827	5,768,373,827	5,828,373,827	5,828,373,827
- Công ty Cổ phần Interserco - CB	1,489,465,753	1,489,465,753	1,489,465,753	1,489,465,753
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	8,609,116	-	1,337,696,772	1,330,944,742
- Công ty TNHH MTV Khai thác chế biến khoáng sản Nam Vương	1,037,862,545	1,037,862,545	1,037,862,545	1,037,862,545
- Công ty CP Mai Vũ	5,838,450,000	-	2,164,800,000	-
- Công ty TNHH Canon Việt Nam	1,545,062,369	-	920,572,195	-
- Tổng công ty CP xuất nhập khẩu và xây dựng VN	287,272,267	287,272,267	287,272,267	287,272,267
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	200,426,319	-	66,521,103	-
- PK&CA Trading Company Limited	112,282,892,560	-	-	-
- Global Fine Wood SDN BHD (1349634-d)	2,255,017,585	-	-	-
- Các khách hàng khác	6,191,001,890	-	3,992,387,124	-
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**352,633,584**	-	**1,527,841,810**	**1,300,387,242**
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	200,426,319	-	66,521,103	-
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	8,609,116	-	1,337,696,772	1,300,387,242
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	94,477,992	-	111,811,586	-
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	1,942,445	-	421,874	-
- Công ty CP Khang Việt Hà	14,379,869	-	1,543,091	-
- Công ty CP Curate IT	1,666,008	-	427,235	-
- Công ty TNHH Đầu tư hạ tầng ALS	31,131,835	-	9,420,149	-

Trong tổng số dư công nợ phải thu khách hàng có 52.034.347.194 đồng là công nợ phải thu khách hàng nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	**41,185,668,454**	**3,567,398,935**	**48,140,248,515**	**3,923,084,208**
- Ký cược, ký quỹ	27,920,000		8,000,000	-
- Tạm ứng	34,684,923,760	-	42,908,255,212	-
+ Ông Phạm Mạnh Hải	7,905,050,100	-	-	-
+ Ông Nguyễn Văn Long	3,623,016,000	-	6,081,854,000	-
+ Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	10,487,324,549	-	10,286,580,169	-
+ Phùng Ngọc Dung	-	-	5,501,024,580	-
+ Nguyễn Thị Hằng	4,770,675,000	-	4,770,675,000	-
+ Đặng Tài Hùng	4,368,247,920	-	4,368,247,920	-
+ Đối tượng khác	3,530,610,191		11,899,873,543	-
- Các khoản chi hộ	1,365,529,594	-	839,326,398	-
+ Công ty TNHH Canon Việt Nam	665,398,103	-	318,132,415	-
+ Công ty TNHH Panasonic Appliances Việt Nam	654,487,716	-	501,274,783	-
+ Đối tượng khác	45,643,775	-	19,919,200	-
- Phải thu ngắn hạn khác	5,107,295,100	3,567,398,935	4,384,666,905	3,923,084,208
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,345,644,167	750,730,349	1,135,741,679	750,730,349
+ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586	2,816,668,586
+ Trung tâm Mỹ Thuật & Đầu tư phát triển văn hóa	-	-	331,282,495	331,282,495
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	4,110,000	-
+ Đối tượng khác	944,982,347	-	96,864,145	24,402,778
b. Dài hạn	7,100,000	-	7,100,000	-
- Ký cược, ký quỹ	7,100,000	-	7,100,000	-
	41,192,768,454	3,567,398,935	48,147,348,515	3,923,084,208
c. Phải thu khác là các bên liên quan	2,014,896,984	750,730,349	1,152,493,679	750,730,349
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,345,644,167	750,730,349	1,135,741,679	750,730,349
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	4,110,000	-
+ Công ty CP Logistics Hàng Không	328,821,691	-	-	-
+ Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	1,644,000	-
+ Công ty CP Cung ứng nhân lực và TM Quốc tế	-	-	10,998,000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	340,431,126	-	-	-

Trong tổng số dư công nợ phải thu khác có 3.567.398.935 là công nợ phải thu khác nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sx, kinh doanh dở dang	188,120,833	-	1,729,598,150	-
	188,120,833	-	1,729,598,150	-

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**367,571,939**	**615,990,123**
- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	367,571,939	615,990,123
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**3,273,092,043**	**3,376,884,306**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	464,081,225	341,010,585
- Chi phí giới thiệu cảng ICD Mỹ Đình tại Đức Thượng	811,394,957	811,394,957
- Chi phí đền bù hoa màu	230,513,145	238,811,613
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1,767,102,716	1,985,667,151
	3,640,663,982	**3,992,874,429**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Trả trước người bán ngắn hạn	**11,525,422,125**	**4,884,599,530**	**43,734,546,039**	**5,465,599,530**
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	678,535,750	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	1,801,785,750	-	5,336,785,750	-
- KVN INVESTMENT LLC	4,722,879,570	4,722,879,570	4,722,879,570	4,722,879,570
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và thiết kế xây dựng Việt Nam	1,203,742,500	-	1,203,742,500	-
- Công ty Cổ phần Công nghệ Điện tử Giảng Võ	650,000,000		650,000,000	
- Công ty CP Khảo sát tài nguyên và tư vấn Nhà đất Hà Nội	-	-	585,017,000	-
- Công ty Vận tải Thuỷ Hoàng Tiến	-	-	213,000,000	213,000,000
- Công ty CP Xếp dỡ lắp đặt máy THL	-	-	218,000,000	218,000,000
- Công ty CP vận tải và thương mại Phú Khang	-	-	128,000,000	128,000,000
- Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đồng Gia Phát	111,719,960	111,719,960	111,719,960	111,719,960
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	223,888,242	-	-	-
- Các đối tượng khác	2,132,870,353	50,000,000	30,565,401,259	125,000,000
b. Trả trước người bán dài hạn	-	-	-	-
	11,525,422,125	**4,884,599,530**	**43,734,546,039**	**5,465,599,530**
c. Trả trước các bên liên quan	**902,423,992**	-	-	-
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	223,888,242	-	-	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	678,535,750	-	-	-

Trong tổng số dư công nợ trả trước cho người bán có 4.884.599.530đ là công nợ trả trước cho người bán nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ HH khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2026	**82,184,742,311**	**3,331,402,749**	**5,473,691,770**	**488,714,058**	775,364,969	92,253,915,857
Mua trong năm		2,082,314,606		291,666,667	98,000,000	2,471,981,273
Hoàn nhập tài sản đưa đi đầu tư	6,794,973,518					6,794,973,518
Thanh lý, nhượng bán		733,665,976				733,665,976
30/09/2026	**88,979,715,829**	**4,680,051,379**	**5,473,691,770**	**780,380,725**	**873,364,969**	**100,787,204,672**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2026	**71,898,367,284**	**2,685,820,341**	**3,491,677,647**	**462,318,929**	**390,253,169**	78,928,437,370
Khấu hao trong năm	1,161,284,364	189,772,133	377,558,019	29,768,893	96,114,352	1,854,497,761
Khấu hao hoàn nhập tài sản đưa đi đầu tư	6,794,973,518					6,794,973,518
Thanh lý, nhượng bán		733,665,976				733,665,976
30/09/2026	**79,854,625,166**	**2,141,926,498**	**3,869,235,666**	**492,087,822**	**486,367,521**	86,844,242,673
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	**10,286,375,027**	**645,582,408**	**1,982,014,123**	**26,395,129**	**385,111,800**	13,325,478,487
30/09/2026	**9,125,090,663**	**2,538,124,881**	**1,604,456,104**	**288,292,903**	**386,997,448**	13,942,961,999

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/09/2026: 45.101.703.189 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy tính VND	Tổng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2026	553,050,000	553,050,000
- Mua trong kỳ	-	-
30/09/2026	553,050,000	553,050,000
Giá trị hao mòn luỹ kế		
01/01/2026	492,360,000	492,360,000
- Khấu hao trong kỳ	24,097,500	24,097,500
30/09/2026	516,457,500	516,457,500
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình		
01/01/2026	60,690,000	60,690,000
30/09/2026	36,592,500	36,592,500

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là 392.400.000đ.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	280,921,167,761	280,921,167,761	271,601,399,855	271,601,399,855
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	280,921,167,761	280,921,167,761	271,601,399,855	271,601,399,855
	280,921,167,761	280,921,167,761	271,601,399,855	271,601,399,855

(*) 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 GÓP VỐN VÀO CÁC ĐƠN VỊ KHÁC

	30/09/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con			**53,496,524,750**				**53,496,524,750**	
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	50.06%	50.06%	19,522,800,000	-	50.06%	50.06%	19,522,800,000	-
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	58.65%	58.65%	18,673,724,750	-	58.65%	58.65%	18,673,724,750	-
- Công ty CP Cung ứng nhân lực và TM Quốc tế	51.00%	51.00%	15,300,000,000	-	51.00%	51.00%	15,300,000,000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết			**127,690,787,063**	**15,197,465,963**			**64,339,760,581**	**21,992,439,481**
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam			-	-	29.00%	29.00%	754,000,000	-
- Công ty CP Đầu tư Bất động sản Quốc tế	32.00%	32.00%	63,360,000,000	2,022,151,729			9,754,973,518	8,817,125,247
- Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	47.00%	47.00%	30,550,000,000	-	47.00%	47.00%	30,550,000,000	-
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	30.00%	30.00%	15,000,000,000	2,733,918,433	30.00%	30.00%	4,500,000,000	2,733,918,433
- Công ty May liên doanh Plummy			3,920,787,063	3,920,787,063			3,920,787,063	3,920,787,063
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên hợp	49.00%	49.00%	9,800,000,000	4,860,862,659	49.00%	49.00%	9,800,000,000	4,860,862,659
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	30.60%	30.60%	3,060,000,000	1,470,391,012	30.60%	30.60%	3,060,000,000	1,470,391,012
- Công ty CP Curate IT	20.00%	20.00%	2,000,000,000	189,355,067	20.00%	20.00%	2,000,000,000	189,355,067

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)

	30/09/2026				01/01/2026			
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác			**87,509,816,155**	**6,614,987,204**			**161,755,816,155**	**6,614,987,204**
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (*)	5.59%	5.59%	43,719,756,997	-	5.59%	5.59%	43,719,756,997	-
- Công ty Cổ phần tập đoàn ASG (**)	0.94%	0.94%	6,058,759,158	-	0.94%	0.94%	6,058,759,158	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sử Pán 1	5.60%	5.60%	22,632,000,000	3,997,501,551	5.60%	5.60%	22,632,000,000	3,997,501,551
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	14.50%	14.50%	754,000,000		0.00%	0.00%	-	
- Công ty Cổ phần Logistics Quốc tế Tây Ninh	15.00%	15.00%	7,500,000,000	566,403,184	15.00%	15.00%	82,500,000,000	566,403,184
- Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	4.90%	4.90%	6,845,300,000	2,051,082,469	4.90%	4.90%	6,845,300,000	2,051,082,469

(*) Thời điểm 30/09/2026, 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 30/09/2026, 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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	**29,324,350,001**	**28,824,350,001**	**500,000,000**	**7,603,458,906**	**7,103,458,906**	**500,000,000**
- **Cho vay ngắn hạn**	**1,000,000,000**	**500,000,000**	**500,000,000**	**2,000,000,000**	**1,500,000,000**	**500,000,000**
+ Công ty CP Interserco VCI (1)	500,000,000	-	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	500,000,000	500,000,000	-	1,500,000,000	1,500,000,000	-
- **Tiền gửi có kỳ hạn**	**27,905,000,000**	**27,905,000,000**	-	**5,505,000,000**	**5,505,000,000**	-
+ Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoài Đức (3)	10,900,000,000	10,900,000,000	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Anh (4)	5,000,000,000	5,000,000,000	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) - CN Hà Nội (5)	12,000,000,000	12,000,000,000	-	5,500,000,000	5,500,000,000	-
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (6)	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	-
- **Lãi dự thu**	**419,350,001**	**419,350,001**	-	**98,458,906**	**98,458,906**	-
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	27,513,699	27,513,699	-	78,267,125	78,267,125	-
+ Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hoài Đức (3)	141,463,699	141,463,699	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Anh (4)	67,315,069	67,315,069	-	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) - CN Hà Nội (5)	183,057,534	183,057,534	-	20,191,781	20,191,781	-
Thông tin cho vay các bên liên quan	**527,513,699**	**527,513,699**	-	**1,500,000,000**	-	-
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	527,513,699	527,513,699	-	1,500,000,000	-	-

Thông tin bổ sung về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Ngày hợp đồng	Ngày hết hạn	Tình trạng thu hồi
Cho vay ngắn hạn			
- Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI (1)	20/04/2007	<12 tháng từ ngày ký hợp đồng	Chưa thu hồi được
- Công ty CP Cảng Sơn Tây (2)	15/04/2025	14/01/2026 và tự động gia hạn nếu không ký thanh lý hợp đồng	Vẫn trong thời hạn hợp đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP TỤC)

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

(2) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/ILS-ILSW ngày 15/04/2025 giữa Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (bên cho vay) với Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây (bên vay) số tiền vay là 2 tỷ. Lãi suất là 6.5%/năm, thời hạn vay là 9 tháng kể từ ngày 15/04/2025 đến 14/01/2026. Tại ngày đáo hạn nếu hai bên không thanh lý hợp đồng thì hợp đồng sẽ tự động gian hạn thêm 6 tháng. Việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho tớ khi hai bên ký thanh lý hợp đồng. Tháng 8/2025 công ty CP Cảng Sơn Tây đã thanh toán 500.000.000 đồng, ngày 19/01/2026 thanh toán 1.000.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/09/2026 công ty CP Cảng Sơn Tây còn nợ 500.000.0000 đồng.

(3) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2026/2257299/HĐTG ngày 28/07/2026 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 5.900.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 8%, thời hạn từ ngày 28/07/2026 đến 18/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2026/2257299/HĐTG ngày 31/07/2026 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 1.500.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 3 tháng, lãi suất 4.75 %, thời hạn từ ngày 31/07/2026 đến 02/11/2026, phương thức nhận lãi là cuối kỳ

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03/2026/2257299/HĐTG ngày 31/07/2026 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 3.500.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 8%, thời hạn từ ngày 31/07/2026 đến 31/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ

(4) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/2026/ VCB-ILS ngày 29/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Đông Anh và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 1.500.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 7.8 %, thời hạn từ ngày 29/07/2026 đến 29/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 02/2026/ VCB-ILS ngày 29/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Đông Anh và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 1.500.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 7.8 %, thời hạn từ ngày 29/07/2026 đến 29/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ.

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. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (TIẾP TỤC)

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 03/2026/ VCB-ILS ngày 29/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Đông Anh và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 2.000.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 7.8 %, thời hạn từ ngày 29/07/2026 đến 29/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ.

(5) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 15/26/ HĐTG/208-9258 ngày 28/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 5.000.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 8.7 %, thời hạn từ ngày 28/07/2026 đến 28/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ.

Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 16/26/ HĐTG/208-9258 ngày 28/07/2026 giữa Ngân hàng TMCP Quốc Dân (NCB) và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 7.000.000.000đ. Kỳ hạn gửi là 6 tháng, lãi suất 8.7 %, thời hạn từ ngày 28/07/2026 đến 28/01/2027, phương thức nhận lãi là cuối kỳ.

(6) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền 5.000.000 đồng từ ngày 04.10.2025 đến 04.10.2026, lãi suất 4.2%/năm.

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

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**122,685,968,465**	**122,685,968,465**	**8,006,484,725**	**8,006,484,725**
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	2,350,844,138	2,350,844,138	473,798,299	473,798,299
- Hangzhou bestway imp & exp co., ltd	-	-	4,949,589,313	4,949,589,313
- Công ty TNHH TM và DV Vận tải Diệp Lâm Anh	1,243,242,000	1,243,242,000	332,694,000	332,694,000
- Công ty TNHH Dịch vụ quá cảnh XNK	2,385,240,000	2,385,240,000	-	-
- CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	229,121,001	229,121,001	193,643,001	193,643,001
- Công ty TNHH Logistics XNK	-	-	398,400,000	398,400,000
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	9,720,000	9,720,000	58,706,566	58,706,566
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	-	-	393,511,758	393,511,758
- Guangxi Yuanxu Trading Co., Ltd	111,881,129,200	111,881,129,200	-	-
- Các đối tượng khác	4,586,672,126	4,586,672,126	1,206,141,788	1,206,141,788
b. Các khoản phải trả người bán dài hạn	-	-	**4,820,660,520**	**4,820,660,520**
- Công ty TNHH Changlin	-	-	4,820,660,520	4,820,660,520
	122,685,968,465	**122,685,968,465**	**12,827,145,245**	**12,827,145,245**
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	**2,425,068,439**	**2,425,068,439**	**1,211,985,174**	**1,211,985,174**
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	-	-	221,464,250	221,464,250
- Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	2,350,844,138	2,350,844,138	473,798,299	473,798,299
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	9,720,000	9,720,000	58,706,566	58,706,566
- Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	64,504,301	64,504,301	64,504,301	64,504,301
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	-	-	393,511,758	393,511,758

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	30/09/2026
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	139,180,999	1,972,779,093	1,362,619,093	749,340,999
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)			(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(815,538,025)			(815,538,025)
- Thuế thu nhập cá nhân	-	543,460,533	446,248,131	97,212,402
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(273,348,089)	8,350,488,680	5,766,070,583	2,311,070,008
- Các loại thuế khác	-			-
	(987,463,238)	**10,866,728,306**	**7,574,937,807**	**2,304,327,261**
Trong đó:				
- **Phải thu**	**1,126,644,237**			**853,296,148**
- **Phải nộp**	**139,180,999**			**3,157,623,409**

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

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	**11,676,818,247**	**10,535,077,003**
- Chi phí lãi vay	**9,891,149,132**	**9,815,653,846**
+ Nguyễn Minh Tuấn	9,693,784,056	9,693,784,056
+ Các đối tượng khác	197,365,076	121,869,790
- Chi phí phải trả khác	**1,785,669,115**	**719,423,157**
+ Công ty Điện lực Ba Đình	309,857,600	169,717,520
+ Công ty Điện lực Từ Liêm	148,354,230	280,070,905
+ Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	11,270,257	11,270,257
+ Công ty CP vận tải và thương mại Phú Khang	233,111,111	-
+ Công ty CP xếp dỡ lắp đặt máy THL	96,814,815	-
+ Các đối tượng khác	986,261,102	258,364,475
b. Dài hạn	-	-
c. Chi phí phải trả các bên liên quan	**19,722,950**	**19,722,950**
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	**28,947,002,395**	**30,849,336,739**
- Kinh phí công đoàn	51,759,775	-
- Tiền hợp tác kinh doanh	1,426,857,242	2,847,807,242
+ *Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam*	-	1,420,950,000
+ *Công ty CP Interserco Mỹ Đình*	1,426,857,242	1,426,857,242
- Tiền thuế đất phải trả các đơn vị	-	817,941,903
+ *Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam*	-	409,065,325
+ *Công ty cổ phần Logistics Hàng Không*	-	408,876,578
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	27,468,385,378	27,183,587,594
+ *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*	*1,703,512,551*	*1,418,714,767*
b. Dài hạn	**219,108,273,511**	**238,065,483,111**
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	123,989,485,393	66,946,694,993
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
+ *Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam (1)*	*45,203,127,617*	*45,203,127,617*
+ *Công ty CP Logistics Hàng Không (1)*	*35,493,704,528*	*35,493,704,528*
+ *Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)*	*3,114,611,124*	*3,114,611,124*
+ *Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)*	*11,307,344,849*	*11,307,344,849*
+ *Nguyễn Đức Trường*	-	*76,000,000,000*
c. Phải trả các bên liên quan	**201,872,795,600**	**156,287,555,354**
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	26,187,569,733	17,187,569,733
- Công ty CP Logistics Hàng không	76,812,098,250	77,196,842,679
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	98,873,127,617	61,903,142,942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC (KHÁC)

(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	3.11 4.611.124	10.976.886.279	1.349.462.407
Cộng	**11.307.344.849**	**3.114.611.124**	**35.493.704.528**	**45.203.127.617**

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

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

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. NỢ XẤU

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng VND
Phải thu khách hàng	**52,034,347,194**	-	**53,385,291,936**	**53,732,043,966**	**6,752,030**	**53,725,291,936**
Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	-	24,353,472,000	24,353,472,000	-	24,353,472,000
Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng	12,078,342,970	-	12,078,342,970	12,378,342,970	-	12,378,342,970
Công ty CP Đầu tư TM và Điện máy Việt Long	5,768,373,827	-	5,788,373,827	5,828,373,827	-	5,828,373,827
Công ty TNHH MTV Khai thác chế biến Khoáng sản Nam Vương	1,037,862,545	-	1,037,862,545	1,037,862,545	-	1,037,862,545
Công ty CP Interserco - CB	1,489,465,753	-	1,489,465,753	1,489,465,753	-	1,489,465,753
Công ty CP Interserco VCI	579,288,000	-	579,288,000	579,288,000	-	579,288,000
Tổng công ty CP xuất nhập khẩu và xây dựng VN	287,272,267	-	287,272,267	287,272,267	-	287,272,267
XNXD3 - Tổng công ty Đầu tư và PT hạ tầng đô thị UDIC - Cty TNHH MTV	6,440,269,832	-	6,440,269,832	6,440,269,832	-	6,440,269,832
Công ty CP TM Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	1,330,944,742	1,337,696,772	6,752,030	1,330,944,742
Trả trước cho người bán	**4,884,599,530**	-	**4,884,599,530**	**5,465,599,530**	-	**5,465,599,530**
KVN INVESTMENT LLC	4,722,879,570	-	4,722,879,570	4,722,879,570	-	4,722,879,570
Công ty Luật TNHH Quốc tế Gia Phạm	-	-	-	22,000,000		22,000,000
Công ty CP xếp dỡ lắp đặt máy THL	-	-	-	218,000,000		218,000,000
Công ty TNHH Nam Nhất	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000		50,000,000
Công ty CP vận tải và thương mại Phú Khang		-	-	128,000,000		128,000,000
Công ty vận tải Thuỷ Hoàng Tiến		-	-	213,000,000		213,000,000
Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Đồng Gia Phát	111,719,960	-	111,719,960	111,719,960		111,719,960
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**500,000,000**	-	**500,000,000**	**500,000,000**	-	**500,000,000**
Công ty CP Interserco VCI	500,000,000	-	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000
Phải thu khác	**4,162,312,753**	**594,913,818**	**3,567,398,935**	**4,308,095,538**	**385,011,330**	**3,923,084,208**
CT TNHH Đầu tư và phát triển Đồng Gia Phát	2,816,668,586	-	2,816,668,586	2,816,668,586	-	2,816,668,586
Công ty CP Interserco Mỹ Đình	1,345,644,167	594,913,818	750,730,349	1,135,741,679	385,011,330	750,730,349
Các đối tượng khác	-	-	-	355,685,273	-	355,685,273

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. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	**2,902,055,296**	**2,902,055,296**	**57,000,000,000**	**64,382,525,516**	**10,284,580,812**	**10,284,580,812**
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - 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			192,101,379	192,101,379
- Nguyễn Đức Trường (2)	1,710,000,000	1,710,000,000			1,710,000,000	1,710,000,000
- Phùng Anh Tiến (3)	500,000,000	500,000,000			500,000,000	500,000,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hoài Đức	-	-	26,500,000,000	33,882,525,516	7,382,525,516	7,382,525,516
- Nguyễn Minh Phương	-	-	9,000,000,000	9,000,000,000	-	-
- Nguyễn Thị Hoài	-	-	18,000,000,000	18,000,000,000	-	-
- Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB) - CN Hà Nội	-	-	3,500,000,000	3,500,000,000	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	**3,888,593,000**	**3,888,593,000**	**2,916,444,750**	**3,071,854,590**	**4,044,002,840**	**4,044,002,840**
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	-	-	155,409,840	155,409,840	155,409,840
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hoài Đức (4)	3,888,593,000	3,888,593,000	2,916,444,750	2,916,444,750	3,888,593,000	3,888,593,000
Vay dài hạn	**10,693,630,750**	**10,693,630,750**	-	**3,356,772,610**	**14,050,403,360**	**14,050,403,360**
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	-	-	440,327,860	440,327,860	440,327,860
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hoài Đức (4)	10,693,630,750	10,693,630,750	-	2,916,444,750	13,610,075,500	13,610,075,500
Tổng tiền vay	**17,484,279,046**	**17,484,279,046**	**59,916,444,750**	**70,811,152,716**	**28,378,987,012**	**28,378,987,012**

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. 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 Giầy Hà Tây, nay bàn giao sang Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hà Tây) mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.

(2) Là hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ ILS-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 01/2024/HĐVV/ILS-PAT ngày 31/12/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Phùng Anh Tiến số tiền là 500.000.000đ, thời gian vay là 3 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, tại ngày đáo hạn nếu hai bên không ký thanh lý hợp đồng, hợp đồng này sẽ tự động gia hạn thêm 3 tháng, việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho tới khi hai bên ký thanh lý hợp đồng. Lãi suất tiền vay là 5%/năm.

(4) Là hợp đồng vay giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế

- Hợp đồng tín dụng số:01/2025/2257299/ HĐTD ngày 18/04/2025 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Hoài Đức và Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế số tiền là 19.442.965.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. Mục đích vay: Cấp tín dụng trung hạn bù đắp tài chính các chi phí hợp lệ, hợp pháp (tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng di chuyển ĐDK 110KV) theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội. Lãi suất cho vay trong hạn: 6,5%/ năm cố định cho năm đầu tiên. Các năm tiếp theo lãi suất thả nổi điều chỉnh theo quy định của BIDV trong từng thời kỳ. Trả nợ gốc trong 20 kỳ, mỗi kỳ 3 tháng vào ngày 25, kỳ trả nợ gốc đầu tiên là 25/09/2025, số tiền trả nợ mỗi kỳ là: 972.148.250đ. Đến ngày 31/03/2026 số dư nợ gốc của hợp đồng này là: 16.526.520.250 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	**293,899,091**	**90,909,091**
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	18,900,000	-
+ Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam	19,440,000	-
+ Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp Minh Hải	33,750,000	-
+ Công ty TNHH Vận tải Duẩn Minh	44,800,000	-
+ Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	18,900,000	-
+ Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại quốc tế	27,300,000	-
+ Công ty CP thương mại quốc tế Interserco Việt Nam	27,300,000	-
+ Công ty CP Curate IT	90,909,091	90,909,091
b. Dài hạn	**237,495,364**	**305,298,364**
+ Công ty CP Curate IT	237,495,364	305,298,364
c. Các bên liên quan	**451,203,455**	**396,207,455**
+ Công ty CP Curate IT	346,203,455	396,207,455
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	18,900,000	-
+ Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	-
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	18,900,000	-
+ Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại quốc tế	27,300,000	-
+ Công ty CP thương mại quốc tế Interserco Việt Nam	27,300,000	-

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 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
01/01/2026	**360,000,000,000**	**(48,235,084,614)**	**311,764,915,386**
- Lãi trong năm	-	40,769,467,871	40,769,467,871
30/09/2026	**360,000,000,000**	**(7,465,616,743)**	**352,534,383,257**

(*) 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 30/06/2026, 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)

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Tổng số vốn đã góp	Tỷ lệ vốn góp	Tổng số vốn đã góp	Tỷ lệ vốn góp
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	-	**0.00%**	**162,000,000,000**	**45.00%**
Vốn góp của các đối tượng khác	**360,000,000,000**	**100.00%**	**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	262,800,000,000	73.00%	100,800,000,000	28.00%
	360,000,000,000	**100%**	**360,000,000,000**	**100%**

22.3 BIẾN ĐỘNG VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2026 VND	01/01/2026 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

22.4 CỔ PHIẾU

	30/09/2026 CP	01/01/2026 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)

23. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/09/2026	01/01/2026
- Đô la Mỹ (USD)	25,738.80	1,873.46
- Yên Nhật (JPY)	20,968.00	22,057.00

24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**144,667,067,715**	**109,675,295,933**
- Doanh thu bán hàng	117,463,550,016	89,280,904,229
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	27,203,517,699	20,394,391,704
Doanh thu với các bên liên quan	**434,196,600**	**529,130,165**
- Công ty CP Cảng Sơn Tây	18,900,000	18,900,000
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	204,479,925	304,921,188
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	32,752,000	26,706,840
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên Hợp	39,902,440	36,824,172
- Công ty CP Cung cứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	27,576,012	27,585,912
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	54,186,797	56,414,240
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	12,600,000
- Công ty CP Khang Việt Hà	20,154,180	6,087,804
- Công ty CP Curate IT	23,645,246	39,090,009
- Công ty TNHH Đầu tư hạ tầng ALS	43,096,154	48,253,960

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	116,561,842,459	87,961,616,519
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	20,211,629,262	14,350,215,675
	136,773,471,721	**102,311,832,194**
Giá vốn với các bên liên quan	**5,407,096,873**	**3,518,014,216**
- Công ty CP Interserco Mỹ Đình	5,320,370,668	2,910,481,531
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	59,726,205	59,726,205
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	27,000,000	547,806,480

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)

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	467,577,831	3,480,947
- Chênh lệch lãi tỷ giá phát sinh trong kỳ	63,812,225	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	4,929,305,600	6,772,632,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	136,789,200
	5,460,695,656	**6,912,902,147**
Doanh thu tài chính với các bên liên quan	**4,929,305,600**	**6,772,632,000**
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	611,000,000
- Công ty CP Logistics Hàng Không	4,929,305,600	6,161,632,000

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Chi phí lãi vay	91,024,125	135,704,595
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2,125,515	-
	93,149,640	**135,704,595**

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

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
a. Chi phí bán hàng	-	-
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**2,270,740,803**	**12,600,638,548**
- Chi phí nhân viên quản lý	2,838,895,679	2,800,852,277
- Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(1,450,944,742)	(140,000,000)
- Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi		8,778,062,868
- Chi phí quản lý khác	882,789,866	1,161,723,403

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)

29. THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	238,750,000	-
- Công nợ được giảm 50% của Changlin Company Limited	2,403,750,900	-
- Các khoản khác	708,187	173,128,156
	2,643,209,087	**173,128,156**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
- Các khoản phạt, truy thu thuế	-	3,500,000
- Các khoản chi phí khác	100	46,470,137
	100	**49,970,137**

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

	Từ 01/07/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/07/2025 đến 30/09/2025 VND
Lương Ban TGĐ, Thù lao HĐQT, Ban KS	1,170,635,664	1,117,953,000

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)

32. CÁC THÔNG TIN KHÁC

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

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

33. 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 31/12/2025 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính riêng quý III/2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phùng Ngọc Dung	Phạm Xuân Phương	Vũ Hoàng Thao