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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CHO KỲ KẾ TOÁN QUÝ 3 NĂM 2026 KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2026

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 11:49:48
Foxit Reader Version: 9.7.0

Tháng 10 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	3 – 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	6 - 7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	8 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ kế toán Quý 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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Vũ Hoàng Thao	Tổng Giám đốc	
Bà Phùng Thúy Hoa	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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 09 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/07/2026 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 hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
INTERSERCO
MSDN: 0100210052
TP HÀ NỘI

Vũ Hoàng Thao
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30/09/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**257,109,309,585**	**148,714,328,465**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**4**	**29,079,703,017**	**12,821,395,226**
1. Tiền	111		18,995,894,798	10,821,395,226
2. Các khoản tương đương tiền	112		10,083,808,219	2,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**33,986,836,302**	**21,920,556,543**
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	14	34,486,836,302	22,420,556,543
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**		**190,525,781,404**	**108,063,246,678**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	195,822,101,722	75,882,345,201
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	11,801,688,117	43,802,862,959
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	6	44,709,922,247	52,511,010,173
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(61,807,930,682)	(64,132,971,655)
IV. Hàng tồn kho	**140**		**1,555,081,776**	**2,910,772,607**
1. Hàng tồn kho	141	7	1,555,081,776	2,910,772,607
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**1,961,907,086**	**2,998,357,411**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	8	1,099,896,605	811,339,111
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		8,714,333	16,911,637
3.Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	16	853,296,148	2,170,106,663
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**578,785,927,698**	**561,507,864,686**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**4,327,100,000**	**4,327,100,000**
5. Phải thu dài hạn khác	215	6	4,327,100,000	4,327,100,000
II. Tài sản cố định	**220**		**43,868,439,534**	**46,509,971,534**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	43,831,847,034	46,449,281,534
- Nguyên giá	*222*		173,588,393,641	166,455,094,826
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(129,756,546,607)	(120,005,813,292)
3. Tài sản cố định vô hình	227	11	36,592,500	60,690,000
- Nguyên giá	*228*		1,127,981,600	1,127,981,600
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(1,091,389,100)	(1,067,291,600)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**282,288,730,231**	**273,840,056,702**
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	282,288,730,231	273,840,056,702
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**243,077,518,926**	**231,656,713,492**
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	13	155,360,330,642	70,786,121,208
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	13	94,332,175,488	167,485,579,488
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	13	(6,614,987,204)	(6,614,987,204)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		**5,224,139,007**	**5,174,022,958**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	8	5,224,139,007	4,866,299,671
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	307,723,287
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**835,895,237,283**	**710,222,193,151**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

Tại ngày 30/09/2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**426,617,879,349**	**343,394,143,379**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**209,135,024,541**	**89,166,588,924**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	126,812,144,766	11,103,633,473
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1,441,486,028	10,021,283,647
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	6,650,100,086	902,004,039
5. Phải trả người lao động	315		5,348,510,488	6,445,028,821
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17	12,582,969,295	10,735,448,509
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	20	418,879,091	279,595,543
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	37,099,453,044	30,406,448,681
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	18,695,648,296	19,157,712,764
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		85,833,447	115,433,447
II. Nợ dài hạn	**330**		**217,482,854,808**	**254,227,554,455**
1. Phải trả người bán dài hạn	331	15	-	4,820,660,520
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	20	237,495,364	305,298,364
8. Phải trả dài hạn khác	338	18	206,343,672,694	234,343,182,294
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	19	10,901,686,750	14,758,413,277
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**409,277,357,934**	**366,828,049,772**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	**411**	**21**	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
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1,561,820,000	1,561,824,000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(3,483,640,440)	(46,585,493,362)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(47,497,451,624)	(62,159,328,409)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		44,013,811,184	15,573,835,047
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		51,199,178,374	51,851,719,134
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**835,895,237,283**	**710,222,193,151**

Hà Nội, ngày 28 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 HỢP NHẤT

Quý 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	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**	**23**	**159,449,213,018**	**117,763,708,524**	**329,426,713,808**	**191,250,057,502**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	3,380,000	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**159,449,213,018**	**117,763,708,524**	**329,423,333,808**	**191,250,057,502**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	24	**146,962,331,374**	107,237,277,216	293,185,328,364	166,244,896,667
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch	**20**		**12,486,881,644**	**10,526,431,308**	**36,238,005,444**	**25,005,160,835**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25	5,766,739,593	7,129,001,960	24,694,579,782	7,794,026,082
8. Chi phí tài chính	23	26	252,481,242	258,210,625	780,540,909	2,150,639,258
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*24*		*250,355,727*	*258,210,625*	*625,875,904*	*2,015,409,747*
9. Chi phí bán hàng	*25*	*26*	72,271,070	-	*72,271,070*	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	4,376,388,038	14,342,455,297	17,447,395,475	24,908,735,204
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+22-(23+25+26)}	**30**		**13,552,480,887**	**3,054,767,346**	**42,632,377,772**	**5,739,812,455**
12. Thu nhập khác	31	28	3,083,149,960	263,902,194	3,440,488,713	1,574,059,845
13. Chi phí khác	32	29	101,916,164	115,714,950	161,053,942	197,891,048
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	**40**		**2,981,233,796**	**148,187,244**	**3,279,434,771**	**1,376,168,797**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**16,533,714,683**	**3,202,954,590**	**45,911,812,543**	**7,115,981,252**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		652,134,054	316,394,235	1,640,037,811	970,851,101
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**15,881,580,629**	**2,886,560,355**	**44,271,774,732**	**6,145,130,151**
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		14,870,193,725	2,363,306,144	41,404,676,347	4,455,355,833
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1,011,386,904	523,254,211	2,867,098,385	1,689,774,318

Hà Nội, ngày 29 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 HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kết thúc ngày 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				
Lợi nhuận trước thuế	*01*		***45,911,812,543***	***7,115,981,252***
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		*11,174,824,815*	3,634,370,876
Các khoản dự phòng	03		*(2,325,040,973)*	3,895,932,584
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			(243,929,320)
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05		*(31,108,956,681)*	(8,329,834,090)
Chi phí lãi vay	06		*466,544,302*	1,802,048,606
Lưu chuyển thuần từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		***24,119,184,006***	***7,874,569,908***
Tăng giảm các khoản phải thu	09		*(88,826,110,476)*	4,165,797,984
Tăng giảm hàng tồn kho	10		*1,355,690,831*	(1,235,005,070)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		*95,906,272,934*	(14,783,012,820)
Tăng giảm chi phí trả trước	12		*(346,004,350)*	(249,083,003)
Tiền lãi vay đã trả	14		*(812,133,819)*	(2,473,210,675)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		*(783,207,174)*	(557,192,185)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		*(2,230,537,722)*	55,539,280,877
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		*(33,600,000)*	(25,975,161,896)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		***28,349,554,230***	***22,306,983,120***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		*(8,327,243,331)*	(4,199,192,199)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		*220,398,501*	322,021,506
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		*(41,244,712,498)*	(13,900,000,000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ	24		*28,871,715,068*	14,700,000,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		*(84,586,526,000)*	(1,660,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		*75,000,000,000*	
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		*24,398,130,967*	17,933,595,759
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		***(5,668,237,293)***	***13,196,425,066***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kết thúc ngày 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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			1,561,820,000
Tiền thu từ đi vay	33		*67,600,000,000*	89,000,911,875
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		*(71,808,890,146)*	(115,676,659,900)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		*(2,214,119,000)*	(2,686,145,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(6,423,009,146)***	***(27,800,073,025)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	***50***		***16,258,307,791***	***7,703,335,161***
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**12,821,395,226**	**12,330,703,728**
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**		**29,079,703,017**	**20,035,766,193**

Hà Nội, ngày 28 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

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

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

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

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

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

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

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

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

Đại diện theo pháp luật:
Ông Phùng 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.

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

- 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 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;
- 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;
  (Trừ dược phẩm, sách, báo và tạp chí, vật phẩm ghi hình trên mọi chất liệu).
- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
  (Chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng;
  Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
  Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện;
  Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
  Bán buôn bàn, ghế, tủ văn phòng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

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

1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Đơn vị

A. Các Công ty con

Các Công ty con sở hữu trực tiếp

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

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

1. Công ty TNHH Logistics Interserco – Vật Cách

B. Các Công ty liên doanh, liên kết

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

1. Trường Trung cấp nghề Nhân lực Quốc tế
2. Công ty May Liên doanh Plummy
3. Công ty Cổ phần Curate IT
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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được hợp nhất từ báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và các công ty do công ty mẹ kiểm soát (công ty con) được lập cho giai đoạn từ 01/07/2026 đến 30/09/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

2.2 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được hướng dẫn tại Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính theo phương pháp giá gốc. Khi có bằng chứng về việc giá trị các khoản đầu tư bị giảm giá, Công ty sẽ xem xét việc trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn cho 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 gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

nhưng khách nợ đã lâm vào 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

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 TRẢ TRƯỚC

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

3.11 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.12. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

3.13. CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian 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 HỢP NHẤT (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

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

3.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

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 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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, 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	6,569,524,066	1,514,453,096
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12,426,370,732	9,306,942,130
⊦ *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam*	6,485,046,738	*4,885,845,970*
⊦ *Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam*	2,854,823,943	*1,938,598,730*
⊦ *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*	49,458,519	*588,218,773*
⊦ *Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn*	688,817,494	*780,366,634*
⊦ *Các ngân hàng khác*	2,348,224,038	*1,113,912,023*
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	10,083,808,219	2,000,000,000
Tổng	**29,079,703,017**	**12,821,395,226**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**195,822,101,722**	**(53,961,345,786)**	**75,882,345,201**	**(55,349,701,486)**
- 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 CP Thương mại Điện máy Việt Long	5,768,373,827	(5,768,373,827)	5,828,373,827	(5,828,373,827)
- XNXD3 - Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6,440,269,832	(6,440,269,832)	6,440,269,832	(6,440,269,832)
- Công ty cổ phần Mai Vũ	5,838,450,000	-	2,164,800,000	-
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	2,910,000,000	-	3,060,000,000	-
- Các khách hàng khác	138,433,193,093	(5,320,887,157)	21,657,086,572	(6,349,242,857)
b. Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-		
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**3,719,924,173**	-	**5,167,949,650**	**1,330,944,742**
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	2,839,665,943	-	2,839,665,943	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	95,260,002	-	111,811,586	-
- Công ty CP Chuỗi Cung ứng Liên Hợp	1,942,445	-	421,874	-
- Công ty CP Bê tông Sơn Tây	-	-	290,533,684	-
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	727,268,955	-	576,429,316	-
- Công ty CP TMQT Interserco Việt Nam	8,609,116	-	1,337,696,772	1,330,944,742
- 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn	**44,709,922,247**	**(2,961,985,366)**	**52,511,010,173**	**(3,317,670,639)**
Ký cược, ký quỹ	**32,920,000**	-	**13,000,000**	-
Tạm ứng	**38,176,839,151**	-	**46,338,257,001**	-
Phải thu ngắn hạn khác	**6,500,163,096**	**(2,961,985,366)**	**6,159,753,172**	**(3,317,670,639)**
- 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)
- Đối tượng khác	3,683,494,510	(145,316,780)	3,343,084,586	(501,002,053)
b. Dài hạn	**4,327,100,000**	-	**4,327,100,000**	-
Ký cược, ký quỹ	4,327,100,000	-	4,327,100,000	-
	49,037,022,247	**(2,961,985,366)**	**56,838,110,173**	**(3,317,670,639)**
c. Phải thu khác là các bên liên quan	**17,940,800**		**1,644,000**	-
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	1,644,000	-
- Công ty CP Chuỗi cung ứng Liên hợp	17,940,800	-	-	-

Trong tổng số dư công nợ phải thu khác có 3.567.398.935đ 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	283,217,803	-	91,001,317	-
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1,221,977,861	-	2,763,455,178	-
- Hàng hoá	49,886,112	-	56,316,112	-
	1,555,081,776	-	**2,910,772,607**	-

8. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**1,099,896,605**	**811,339,111**
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**5,224,139,007**	**4,866,299,671**
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	697,603,684	650,339,808
- Chi phí đền bù hoa màu xã Sơn Đồng (ICD Đức Thượng)	230,513,145	249,876,237
- Chi phí giới thiệu cảng cạn ICD Đức Thượng tại Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội	811,394,957	811,394,957
- Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3,484,627,221	3,154,688,669
	6,324,035,612	**5,677,638,782**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**11,801,688,117**	**(4,884,599,530)**	**43,802,862,959**	**(5,465,599,530)**
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	678,535,750	-	-	-
- KVN INVESTMENT LLC (i)	4,722,879,570	(4,722,879,570)	4,722,879,570	(4,722,879,570)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	1,203,472,500	-	1,203,742,500	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	1,801,785,750	-	5,336,785,750	-
- Các đối tượng khác	3,395,014,547	(161,719,960)	32,539,455,139	(742,719,960)
b. Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**902,423,992**	-	-	-
- Công ty CP Tư vấn Xây dựng ICC Việt Nam	678,535,750	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng CGD Việt Nam	223,888,242	-	-	-

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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN 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	**137,104,046,217**	**20,046,149,992**	**7,999,001,408**	**530,532,240**	**775,364,969**	**166,455,094,826**
Tăng trong kỳ	6,794,973,518	2,082,314,606	-	291,666,667	98,000,000	9,266,954,791
Thanh lý, nhượng bán	-	(2,133,655,976)	-	-	-	(2,133,655,976)
30/09/2026	**143,899,019,735**	**19,994,808,622**	**7,999,001,408**	**822,198,907**	**873,364,969**	**173,588,393,641**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2026	**101,132,324,823**	**12,026,626,927**	**5,952,471,262**	**504,137,111**	**390,253,169**	**120,005,813,292**
Khấu hao trong kỳ	10,355,252,807	1,025,695,220	377,558,019	29,768,893	96,114,352	11,884,389,291
Thanh lý, nhượng bán	-	(2,133,655,976)	-	-	-	(2,133,655,976)
Phân loại lại	64,516,023		(64,516,023)			-
30/09/2026	**111,552,093,653**	**13,052,322,147**	**6,265,513,258**	**533,906,004**	**486,367,521**	**129,756,546,607**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2026	**35,971,721,394**	**8,019,523,065**	**2,046,530,146**	**26,395,129**	**385,111,800**	**46,449,281,534**
30/09/2026	**32,346,926,082**	**6,942,486,475**	**1,733,488,150**	**288,292,903**	**386,997,448**	**43,831,847,034**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/09/2026: 69.305.780.172 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình		
01/01/2026	1,127,981,600	1,127,981,600
30/09/2026	1,127,981,600	1,127,981,600
Giá trị hao mòn luỹ kế		
01/01/2026	1,067,291,600	1,067,291,600
Khấu hao trong kỳ	24,097,500	24,097,500
30/09/2026	1,091,389,100	1,091,389,100
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 30/06/2026 là 967.331.600 đồng

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Xây dựng cơ bản	**282,288,730,231**	**282,288,730,231**	**273,840,056,702**	**273,840,056,702**
Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức - Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	279,382,551,325	279,382,551,325	266,676,765,679	266,676,765,679
- Xây dựng cơ bản khác (**)	2,906,178,906	2,906,178,906	7,163,291,023	7,163,291,023

(*) Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội được khởi công xây dựng vào tháng 02 năm 2017 với Tổng mức đầu tư được phê duyệt là 1.598.494.510.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án dự kiến từ tháng 02/2017 đến quý 4/2023. Dự án được điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 4906/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội với tổng vốn đầu tư khoảng 1.720,931 tỷ đồng, tiến độ dự án đến quý IV/2024. Đến ngày 06/10/2025, dự án đã được ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án theo quyết định số 5000/QĐ-UBND:
1. Thời gian thực hiện dự án: Quý IV/2027.
2. Tổng vốn đầu tư: 1.747,717 tỷ đồng (tăng 26,786 tỷ đồng);
3. Điều chỉnh thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định cho thuê đất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026					01/01/2026				
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo vốn chủ	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị theo vốn chủ
			VND	VND	VND			VND	VND	VND
Tên Công ty liên doanh, liên kết										
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam				-		29.00%	29.00%	754,000,000	-	770,741,038
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	39.78%	39.78%	63,360,000,000	2,022,151,729	61,337,848,271	39.78%	39.78%	9,754,973,518	8,817,125,247	545,092,358
- Công ty May liên doanh Plummy			3,920,787,063	3,920,787,063	-			3,920,787,063	3,920,787,063	-
- Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	49.00%	49.00%	9,800,000,000	4,860,862,659	4,939,137,341	49.00%	49.00%	9,800,000,000	4,860,862,659	4,939,137,342
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	30.60%	30.60%	3,060,000,000	1,470,391,012	1,589,608,988	30.60%	30.60%	3,060,000,000	1,470,391,012	1,591,679,355
- Công ty Cổ phần TMQT Interserco VN	47.00%	47.00%	30,550,000,000	-	30,550,000,000	47.00%	47.00%	30,550,000,000	-	32,137,183,705
- Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	40.00%	40.00%	20,000,000,000	44,320,458	19,955,679,542	40.00%	40.00%	20,000,000,000	44,320,458	19,955,679,542
- Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây	20.00%	20.00%	3,920,000,000	-	3,920,000,000	20.00%	20.00%	3,920,000,000	-	4,249,438,696
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội			32,991,330,000	2,733,918,433	30,257,411,567			9,897,400,000	2,733,918,433	3,884,202,060
- Công ty Cổ phần Curate IT			3,000,000,000	189,355,067	2,810,644,933			3,000,000,000	189,355,067	2,712,967,112
Tổng			**170,602,117,063**	**15,241,786,421**	**155,360,330,642**			**94,657,160,581**	**22,036,759,939**	**70,786,121,208**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

	30/09/2026					01/01/2026				
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
			VND	VND	VND			VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác										-
- Công ty CP Logisitics Hàng Không			43,719,756,997	-	43,719,756,997			43,719,756,997	-	43,719,756,997
- Công ty CP Tập đoàn ASG	0.78%	0.78%	6,058,759,158	-	6,058,759,158	0.78%	0.78%	6,058,759,158	-	6,058,759,158
- Công ty CP Thủy điện Sử Pán 1	6.08%	6.08%	22,632,000,000	3,997,501,551	18,634,498,449	6.08%	6.08%	22,632,000,000	3,997,501,551	18,634,498,449
- Công ty CP Logistics Quốc tế Tây Ninh	15.00%	15.00%	7,500,000,000	566,403,184	6,933,596,816	15.00%	15.00%	82,500,000,000	566,403,184	81,933,596,816
- Công ty CP Khang Việt Hà	4.90%	4.90%	6,845,300,000	2,051,082,469	4,794,217,531	4.90%	4.90%	6,845,300,000	2,051,082,469	4,794,217,531
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	14.50%	14.50%	754,000,000	-	754,000,000			-	-	-
- Công ty CP Ô to Con đường mới			6,822,359,333	-	6,822,359,333			5,729,763,333	-	5,729,763,333
Tổng			**94,332,175,488**	**6,614,987,204**	**87,717,188,284**			**167,485,579,488**	**6,614,987,204**	**160,870,592,284**

(1) Đến 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.

(2) Đến 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	**34,486,836,302**	**33,595,000,000**	**500,000,000**	**22,420,556,543**	**21,920,556,543**	**500,000,000**
- Cho vay ngắn hạn	**6,190,000,000**	**5,690,000,000**		**16,895,364,762**	**16,395,364,762**	**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 Hồng Vân	5,690,000,000	5,690,000,000	-	13,573,957,927	13,573,957,927	-
- Tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn	**27,905,000,000**	**27,905,000,000**	**-**	**5,525,191,781**	**5,525,191,781**	**-**
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoài Đức (2)	10,900,000,000	10,900,000,000				
+ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Anh (3)	5,000,000,000	5,000,000,000				
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB)- CN Hà Nội (4)	12,000,000,000	12,000,000,000	-	5,520,191,781	5,520,191,781	-
+ Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	5,000,000	5,000,000	-	5,000,000	5,000,000	-
- Lãi dự thu	**391,836,302**	**391,836,302**	**-**	**-**	**-**	**-**
+ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hoài Đức	141,463,699	141,463,699				
+ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đông Anh	67,315,069	67,315,069				
+ Ngân hàng TMCP Quốc dân (NCB)- CN Hà Nội	183,057,534	183,057,534	-	-	-	-
+ Công ty CP Cảng Sơn Tây	-	-	-	-	-	-

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

Các khoản đầu tư	Ngày hợp đồng	Ngày hết hạn	Tình trạng
- Công ty CP INTERSERCO VCI	20/04/2007	<12 tháng từ ngày ký hợp đồng	Chưa thu hồi được
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	15/12/2023 04/08/2025 25/03/2025 04/04/2023	<12 tháng kể từ ngày nhận tiền và gia hạn tiếp nếu không có thỏa thuận gì	Chưa thu hồi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (TIẾP)

(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) 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

(3) 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.

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.

(4) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

15. 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	**126,812,144,766**	**126,812,144,766**	**11,103,633,473**	**11,103,633,473**
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	-	-	221,464,250	221,464,250
- Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	2,295,958,891	2,295,958,891	2,470,524,680	2,470,524,680
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	18,360,800	18,360,800	300,125,800	300,125,800
- 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 Dịch vụ quá cảnh XNK	2,385,240,000	2,385,240,000	-	-
- Guangxi Yuanxu Trading Co., Ltd	111,881,129,200	111,881,129,200	-	-
- Hangzhou bestway imp & exp co.,	-	-	4,949,589,313	4,949,589,313
- Các đối tượng khác	10,002,334,874	10,002,334,874	2,968,286,429	2,968,286,429
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
	126,812,144,766	**126,812,144,766**	**15,924,293,993**	**15,924,293,993**
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	**2,465,679,192**	**2,465,679,192**	**3,150,004,989**	**3,150,004,989**
- Công ty CP Xây dựng ICC Việt Nam	-	-	221,464,250	221,464,250
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	2,295,958,891	2,295,958,891	2,470,524,680	2,470,524,680
- Công ty CP 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
- Công ty Cổ Phần Bê tông Sơn Tây	105,216,000	105,216,000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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 VND
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	509,206,982	4,225,105,918	2,757,748,045	1,976,564,855
- Thuế xuất nhập khẩu	(37,758,123)	-	-	(37,758,123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(635,634,540)	1,668,175,614	783,207,174	249,333,900
- Thuế thu nhập cá nhân	122,995,506	954,419,201	723,858,526	353,556,181
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(1,226,912,449)	12,935,498,819	8,453,479,245	3,255,107,125
- Các loại thuế khác	-	-	-	-
	(1,268,102,624)	**19,783,199,552**	**12,718,292,990**	**5,796,803,938**
Trong đó:				
Phải thu	**2,170,106,663**			**853,296,148**
Phải nộp	**902,004,039**			**6,650,100,086**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**12,582,969,295**	**10,735,448,509**
- Chi phí lãi vay	10,077,310,471	9,815,653,846
- Chi phí phải trả khác	2,505,658,824	919,794,663
Dài hạn	-	-
Phải trả các bên liên quan	**8,452,693**	**8,452,693**
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam	8,452,693	8,452,693

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	**37,099,453,044**	**30,406,448,681**
- Kinh phí công đoàn	83,185,102	38,273,372
- Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	-
- Phải trả Hợp tác kinh doanh	-	1,420,950,000
+ *Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam*	-	*1,420,950,000*
- Lãi vay phải trả	25,764,872,827	*25,764,872,827*
+ *Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông*	189,545,619	*189,545,619*
+ *Ngân hàng nông nghiệp Hoài Đức*	94,250,000	*94,250,000*
+ *Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I (2)*	25,481,077,208	*25,481,077,208*
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11,251,395,115	3,182,352,482
b. Dài hạn	**206,343,672,694**	**234,343,182,294**
- Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thuế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng	95,118,788,118	95,118,788,118
+ *Công ty CP Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)*	3,114,611,124	3,114,611,124
+ *Công ty CP Logistics Hàng Không (1)*	35,493,704,528	35,493,704,528
+ *Công ty CP Interserco Mỹ Đình (1)*	11,307,344,849	11,307,344,849
+ *Công ty CP Thương mại Quốc tế Interseco Việt Nam*	45,203,127,617	45,203,127,617
- Ông Nguyễn Đức Trường	-	76,000,000,000
- Phải trả dài hạn khác	111,224,884,576	63,224,394,176
	243,443,125,738	**264,749,630,975**
c. Các bên liên quan	**175,685,225,867**	**139,154,585,621**
- 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	61,957,742,942

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)

(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 them	120.695.567		300.318.435	1.495.035.156
Bồi thường do vi phạm hợp đồng			3.250.320.000	
Chi phí hỗ trợ di dời	3.927.255.791	3.114.611.124	10.976.886.279	1.349.462.407
Cộng	**11.307.344.849**	**3.114.611.124**	**35.493.704.528**	**45.203.127.617**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

19. NỢ XẤU

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
- **Phải thu khách hàng**	**53,961,345,786**	-		**55,961,631,600**	**611,930,114**	
+ Công ty CP vận tải TM và XNK Thiện Tài	24,353,472,000	-	Trên 3 năm	24,353,472,000	-	Trên 3 năm
+ Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng	12,078,342,970	-	Trên 3 năm	12,378,342,970	-	Trên 3 năm
+ Công ty CP Đầu tư TM và Điện máy Việt Long	5,768,373,827	-	Trên 3 năm	5,828,373,827	-	Trên 3 năm
+ Các đơn vị khác	11,761,156,989	-	Trên 3 năm	13,401,442,803	611,930,114	Trên 3 năm
- **Trả trước cho người bán**	**4,884,599,530**	-	-	**5,465,599,530**	-	
+ KVN INVESTMENT LLC	4,722,879,570	-	Trên 3 năm	4,722,879,570	-	Trên 3 năm
+ Công ty CP xếp dỡ lắp đặt máy THL	-	-	Trên 3 năm	218,000,000		Trên 3 năm
+ Các đơn vị khác	161,719,960	-	Trên 3 năm	524,719,960		Trên 3 năm
- **Phải thu khác**	**2,961,985,366**	-		**3,317,670,639**	-	
+ CT TNHH Đầu tư và phát triển Đồng Gia Phát	2,816,668,586	-	Trên 3 năm	2,816,668,586	-	Trên 3 năm
+ Các đối tượng khác	145,316,780	-	Trên 3 năm	501,002,053	-	Trên 3 năm
Cộng	**61,807,930,682**	-		**64,744,901,769**	**611,930,114**	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	30/09/2026		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	**18,695,648,296**	**18,695,648,296**	**70,516,444,750**	**71,478,463,135**	**19,657,666,681**	**19,657,666,681**
Vay ngắn hạn	**14,702,055,296**	**14,702,055,296**	**67,600,000,000**	**68,091,608,545**	**15,193,663,841**	**15,193,663,841**
- Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển VH	192,101,379	192,101,379	-		192,101,379	192,101,379
- Ngân hàng Phát triển VN - SGD I-PGD Hà Đông (1)	499,953,917	499,953,917	-	-	499,953,917	499,953,917
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	-	1,559,083,029	1,559,083,029	1,559,083,029
- 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	-	-
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	1,400,000,000	1,400,000,000	-	-
- Vay cá nhân khác	11,800,000,000	11,800,000,000	9,200,000,000	750,000,000	3,350,000,000	3,350,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	***3,993,593,000***	***3,993,593,000***	***2,916,444,750***	***3,386,854,590***	***4,464,002,840***	***4,464,002,840***
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	-	-	155,409,840	155,409,840	155,409,840
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Hà Tây I (4)	105,000,000	105,000,000	-	315,000,000	420,000,000	420,000,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hoài Đức (5)	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	**10,901,686,750**	**10,901,686,750**	-	**3,356,772,610**	**14,258,459,360**	**14,258,459,360**
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	-	-	-	440,327,860	440,327,860	440,327,860
- Ngân hàng NN và PTNT Việt Nam - CN Hà Tây I (4)	208,056,000	208,056,000	-	-	208,056,000	208,056,000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- CN Hoài Đức (5)	10,693,630,750	10,693,630,750		2,916,444,750	13,610,075,500	13,610,075,500
Tổng	29,597,335,046	29,597,335,046	70,516,444,750	74,835,235,745	33,916,126,041	33,916,126,041
Vay các bên liên quan	**0**	**0**	**1,400,000,000**	**2,959,083,029**	**1,559,083,029**	**1,559,083,029**
- Công ty CP Cảng Hồng Vân	-	-	-	1,559,083,029	1,559,083,029	1,559,083,029
- Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	1,400,000,000	1,400,000,000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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 Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế) vay Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây (nay là Chi nhánh Hà Đông Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển). Mục đích vay vốn: phục vụ sản xuất kinh doanh.

(2) Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ILS-NĐT ngày 14/3/2025 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Đức Trường. Số tiền vay: 1.710.000.000 VND (Một tỷ, bảy trăm, mười triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 3 tháng, tại thời điểm đáo hạn, nếu hai bên không ký thanh lý hợp đồng thì hợp đồng sẽ tự gia hạn thêm 3 tháng. Lãi suất: 5%/năm.

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

(4) Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) số 2203-LAV-202502573 và Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây ngày 26/06/2025. Số tiền vay là 838.056.000 VND. Mục đích vay: Mua tài sản cố định phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty; Thời hạn cấp hạn mức: 24 tháng. Lãi suất cho vay được áp dụng với dư nợ gốc trong hạn tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng 7,0%/năm. Biện pháp đảm bảo: Thế chấp tài sản là Máy xúc lật bánh lốp nhãn hiệu LIUGONG mang biển số đăng kí 29CD-035.83(T) theo chứng nhận đăng ký xe chuyên dùng số 2900000369 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/06/2025. Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông số 2086/2025/HĐTC ngày 23/06/2025.

(5) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/2257299/HĐTD ký ngày 18/4/2025 giữa Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế. Số tiền vay: 19.442.965.000 VND (Mười chín tỷ, bốn trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn đồng). Thời hạn vay: 60 tháng. Mục đích vay: Cấp tín dụng trung hạn bù đắp tài chính các chi phí hợp lệ, hợp pháp (tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa, tiền giải phóng mặt bằng di chuyển ĐDK 110KV) theo quy định của pháp luật để thực hiện dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, TP. Hà Nội. Thời hạn cho vay/bảo lãnh/L/C, phí và lãi suất quy định cụ thể theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a. Ngắn hạn	**418,879,091**	**279,595,543**
+ 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 thương mại quốc tế Interserco Việt Nam	27,300,000	
+ Công ty CP Curate IT	90,909,091	90,909,091
+ Các đơn vị khác	190,080,000	188,686,452
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	**368,304,455**	**396,207,455**
+ Công ty CP Curate IT	328,404,455	396,207,455
+ Công ty Cổ phần TMQT Interserco VN	27,300,000	-
+ Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	12,600,000	-

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	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2025	360,000,000,000	-	50,505,099,767	(60,499,584,409)	350,005,515,358
- Lãi/Lỗ trong năm	-		2,624,199,367	15,573,835,047	18,198,034,414
- Chia cổ tức	-	1,561,824,000	(1,183,500,000)	(1,561,824,000)	(1,183,500,000)
Thù lao HĐQT, BKS	-		(94,080,000)	(97,920,000)	(192,000,000)
-					
31/12/2025	360,000,000,000	1,561,824,000	51,851,719,134	(46,585,493,362)	366,828,049,772
01/01/2026	360,000,000,000	1,561,824,000	51,851,719,134	(46,585,493,362)	366,828,049,772
- Lãi trong năm	-	-	2,865,884,367	41,147,926,817	44,013,811,184
- Điều chỉnh do hợp nhất	-	-	(3,518,425,127)	1,953,926,105	(1,564,499,022)
30/09/2026	360,000,000,000	1,561,824,000	51,199,178,374	(3,483,640,440)	409,277,361,934

(*) Theo quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền 23.700.359.093 đồng.Thực hiện quy định trên, Công ty đã lập đầy đủ hồ sơ, thủ tục và có văn bản đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý khoản nợ lãi vay nêu trên. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại, hồ sơ vẫn đang chờ Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

22.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	30/09/2026		01/01/2026	
	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 (UBND TP Hà Nội)			**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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
- Vốn góp đầu năm	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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	36,656,227,884	28,482,804,295
Doanh thu bán hàng hóa	122,792,985,134	89,280,904,229
Tổng	**159,449,213,018**	**117,763,708,524**
Doanh thu với các bên liên quan	**1,657,515,446**	**2,068,725,463**
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	33,476,083	26,706,840
Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	39,902,440	36,824,172
Công ty Cổ phần Bê tông Sơn Tây	-	
Công ty CP Cảng Hồng Vân	12,600,000	56,414,240
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	54,186,797	503,439,346
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	-	-
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	20,154,180	6,087,804
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng ALS	43,096,154	48,253,960
Công ty Cổ phần ôtô con đường mới	1,395,000,000	1,311,000,000
Trường trung cấp nghề nhân lực quốc tế Hà Nội	35,454,546	40,909,092
Công ty CP Curate IT	23,645,246	39,090,009

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	26,848,328,689	19,971,866,697
Giá vốn hàng hóa đã bán	120,114,002,685	87,265,410,519
Tổng	**146,962,331,374**	**107,237,277,216**
Giá vốn với các bên liên quan	**172,052,410**	**607,532,685**
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	33,000,000	-
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	119,452,410	59,726,205
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	19,600,000	547,806,480

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	773,621,768	219,580,760
Cổ tức, lợi nhuận được chia	4,929,305,600	6,772,632,000
Lãi chênh lệch tỷ giá	63,812,225	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	136,789,200
Tổng	**5,766,739,593**	**7,129,001,960**
Doanh thu với các bên liên quan	**4,945,084,230**	**6,772,632,000**
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	15,778,630	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	611,000,000
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	4,929,305,600	6,161,632,000

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền vay	250,355,727	258,210,625
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2,125,515	-
Tổng	**252,481,242**	**258,210,625**
Chi phí tài chính với các bên liên quan:	**560,043**	**33,613,014**
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	560,043	**33,613,014**

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

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí bán hàng	**72,271,070**	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**4,376,388,038**	**14,342,455,297**
Chi phí nhân viên quản lý	**3,780,692,585**	4,203,164,668
Chi phí dự phòng	-	8,778,062,868
Hoàn nhập dự phòng	**(1,450,944,742)**	(535,225,786)
Chi phí quản lý khác	**2,046,640,195**	1,896,453,547
Tổng	**4,448,659,108**	**14,342,455,297**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

28. THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Thu thanh lý tài sản cố định hữu hình	238,750,000	-
Thu nhập khác	440,649,060	263,902,194
Công nợ được giảm 50% của Changlin Company Limited	2,403,750,900	
Tổng	**3,083,149,960**	**263,902,194**

29. CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi chậm nộp thuế, phạt vi phạm về thuế	25,056,045	3,500,000
Chi phí khác	76,860,119	112,214,950
Tổng	**101,916,164**	**115,714,950**

30. 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. 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 Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, với mức vốn điều lệ của công ty cổ phần là 290 tỷ đồng (Hai trăm chín mươi tỷ đồng). Trong đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp 26% vốn điều lệ, tương ứng 75.400.000.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ, bốn trăm triệu đồng) bằng tài sản trên đất, giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy ,thành phố Hà Nội và từ nguồn tiền do các đối tác khác bồi thường hỗ trợ".

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2026

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