

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Hà Nội, tháng 08 năm 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 đã được soát xét.

CÔNG TY

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được hoạt động và thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100110052 chuyển từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104000354 đăng ký lần đầu ngày 20/02/2006, đăng ký thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 8 năm 2025 do Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp về việc cập nhật lại địa giới hành chính.

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

Tên viết tắt: INTERSERCO.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 04/8/2025 là: 360.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng).

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

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch (Tái bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên (Tái bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Trương Minh Giám	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Bà Nguyễn Thị Huyền Oanh	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/6/2026)

Ban Kiểm soát

Bà Ngô Thị Hoàng Yến	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Nguyễn Trung Dũng	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Bà Nguyễn Minh Hảo	Thành viên (Tái bổ nhiệm ngày 15/6/2026)
Ông Trần Quang Huy	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 15/6/2026)

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 15/4/2026)

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026 cũng như Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ để Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Vũ Hoàng Thao
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

Số: 367/2026/BCSXHN-CPA VIETNAM-NV2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘKính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, được lập ngày 21 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty tại ngày 30/6/2026, Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

Giấy Ủy quyền số: 08/2026/UQ/CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+160)	100		140.287.030.709	148.714.328.465
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	11.874.586.856	12.821.395.226
1. Tiền	111		11.874.586.856	10.821.395.226
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	36.849.077.260	21.920.556.543
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		37.349.077.260	22.420.556.543
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(500.000.000)	(500.000.000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		87.720.583.230	108.063.246.678
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	81.486.838.461	75.882.345.201
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	12.278.767.187	43.802.862.959
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.5	57.213.853.006	52.511.010.173
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	5.6	(63.258.875.424)	(64.132.971.655)
IV. Hàng tồn kho	140	5.7	1.286.693.333	2.910.772.607
1. Hàng tồn kho	141		1.286.693.333	2.910.772.607
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.556.090.030	2.998.357.411
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	5.8	971.088.789	811.339.111
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		7.182.241	16.911.637
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	5.14	1.577.819.000	2.170.106.663
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+250+260+270)	200		588.917.126.950	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	5.5	4.327.100.000	4.327.100.000
II. Tài sản cố định	220		45.581.495.994	46.509.971.534
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	45.536.870.994	46.449.281.534
- Nguyên giá	222		167.527.086.099	166.455.094.826
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.990.215.105)	(120.005.813.292)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.10	44.625.000	60.690.000
- Nguyên giá	228		1.127.981.600	1.127.981.600
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.083.356.600)	(1.067.291.600)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	5.11	278.432.203.645	273.840.056.702
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		278.432.203.645	273.840.056.702
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	5.2	254.733.902.454	231.656.713.492
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		93.109.310.170	70.786.121.208
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		168.239.579.488	167.485.579.488
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(6.614.987.204)	(6.614.987.204)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		5.842.424.857	5.174.022.958
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	5.8	5.534.701.570	4.866.299.671
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		307.723.287	307.723.287
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		729.204.157.659	710.222.193.151

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		336.200.032.784	343.394.143.379
I. Nợ ngắn hạn	310		84.681.874.666	89.666.542.841
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	13.015.072.702	11.103.633.473
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	2.317.103.617	10.021.283.647
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		294.000.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	5.14	2.229.505.915	902.004.039
5. Phải trả người lao động	315		5.216.891.179	6.445.028.821
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	5.15	12.566.345.052	10.735.448.509
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	5.16	360.789.091	279.595.543
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.17	29.914.825.552	30.406.448.681
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.18	18.674.008.111	19.657.666.681
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		93.333.447	115.433.447
II. Nợ dài hạn	330		251.518.158.118	253.727.600.538
1. Phải trả người bán dài hạn	331	5.12	4.820.660.520	4.820.660.520
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	5.16	255.294.364	305.298.364
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.17	234.413.801.294	234.343.182.294
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.18	12.028.401.940	14.258.459.360
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.19	393.004.124.875	366.828.049.772
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.561.824.000	1.561.824.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(20.051.010.740)	(46.585.493.362)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(46.585.493.362)	(62.159.328.409)
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		26.534.482.622	15.573.835.047
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		51.493.311.615	51.851.719.134
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		729.204.157.659	710.222.193.151
(440 = 300+400)				

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc

Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương

Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	169.977.500.790	73.486.348.978
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		3.380.000	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		169.974.120.790	73.486.348.978
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	146.222.996.990	58.931.176.251
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		23.751.123.800	14.555.172.727
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	6.3	18.927.840.189	665.024.122
8. Chi phí tài chính	23	6.4	528.059.667	1.892.428.633
Trong đó: Chi phí đi vay	24		375.520.177	1.757.199.122
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	13.071.007.437	10.566.279.907
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+21+22-(23+25+26)}	30		29.079.896.885	2.761.488.309
13. Thu nhập khác	31	6.6	357.338.753	1.310.157.651
14. Chi phí khác	32	6.6	59.137.778	82.176.098
15. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		298.200.975	1.227.981.553
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		29.378.097.860	3.989.469.862
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	987.903.757	654.456.866
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	15.288.640
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		28.390.194.103	3.319.724.356
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		26.534.482.622	2.152.571.246
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.855.711.481	1.167.153.110
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	737	60

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc

INTERSECO

Vũ Hoàng Thao

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		29.378.097.860	3.989.469.862
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.400.456.813	3.395.101.325
- Các khoản dự phòng	03		(874.096.231)	(3.136.548.328)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	135.159.936
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(18.696.572.063)	(553.275.380)
- Chi phí đi vay	06		375.520.177	1.757.199.122
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.583.406.556	5.587.106.537
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.748.566.226	671.131.332
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.624.079.274	397.130.855
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(4.214.216.608)	(4.078.107.393)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(828.151.577)	(666.581.080)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(375.520.177)	(2.095.076.172)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(661.771.242)	(353.648.053)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(22.100.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		30.854.292.452	(538.043.974)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.064.128.216)	(6.261.748.476)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		245.454.546	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14.928.520.717)	(1.400.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	12.300.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(23.093.930.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	3.095.809
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		18.467.858.555	553.275.380
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.373.265.832)	5.194.622.713

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		38.600.000.000	54.107.911.875
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(41.813.715.990)	(49.190.729.258)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.214.119.000)	(1.183.500.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>(5.427.834.990)</i>	<i>3.733.682.617</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(946.808.370)	8.390.261.356
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	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 = 50+60+61)	70	5.1	11.874.586.856	20.722.692.388

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng




Phùng Ngọc Dung

Phạm Xuân Phương



Tổng Giám đốc
Vũ Hoàng Thao

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tên viết tắt: INTERSERCO.

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

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

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

Số lao động của Công ty tại ngày 30/6/2026 là 134 người (Tại ngày 31/12/2025 là 139 người).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong kỳ: Cho thuê kho bãi, vận chuyển, thương mại, ...

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

1.4. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/6/2026, Công ty có các Công ty con, Công ty liên kết như sau:

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

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

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

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT/BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính. Thông tư 99/2025/TT-BTC áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01/01/2026.

Công ty đã áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm Thông tư số 99/2025/TT-BTC kể từ ngày 01/01/2026. Trường hợp việc áp dụng Thông tư này làm thay đổi cách trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty sẽ thực hiện trình bày lại hoặc phân loại lại số liệu so sánh theo quy định. Do đó, các thông tin và số liệu kế toán trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là có thể so sánh được do đã được tính toán và trình bày nhất quán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Kỳ kế toán

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty được lập phù hợp với Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và Báo cáo tài chính giữa niên độ của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho kỳ kế toán giữa niên độ. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Công ty con được hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Dịch vụ quốc tế, các Công ty con là Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây, Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình (Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ với Công ty con là Công ty TNHH Logistics Interserco - Vật Cách) và Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ theo 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 công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc sau đó được xác định theo giá trị ghi sổ sau khi trừ dự phòng tổn thất (nếu có). Dự phòng tổn thất đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trình bày riêng biệt trên Báo cáo tình hình tài chính.

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác theo từng kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác cho phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh và yêu cầu quản lý của doanh nghiệp:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, như: Phải thu về bán hàng, cung cấp dịch vụ; phải thu về thanh lý, nhượng bán tài sản (TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính) giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán mà không phải đơn vị trực thuộc của doanh nghiệp). Khoản phải thu này bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (Tiếp theo)

- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa Công ty và đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau;
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, như: khoản phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia bằng tiền, các khoản đã chi hộ bên thứ ba, các khoản bên nhận ủy thác xuất nhập khẩu chi hộ cho bên giao ủy thác, các khoản cho mượn tài sản phi tiền tệ, tiền phạt, bồi thường, tài sản thiếu chờ xử lý,...

Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy Công ty không có khả năng thu hồi hoặc khó có khả năng thu hồi đối với các khoản nợ phải thu của Công ty theo các quy định kế toán hiện hành.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Công ty đánh giá lại số dư các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định hữu hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác (chi phí thiết kế nhãn hiệu, website) được ghi nhận ban đầu theo giá mua trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm máy tính và tài sản cố định vô hình khác được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 05 - 5,5 năm.

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

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

Nguyên tắc kế toán thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được bù trừ với Thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi lập Báo cáo tình hình tài chính tại thời điểm lập Báo cáo.

Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ: Được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của hàng hóa, dịch vụ trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	4.351.610.797	1.514.453.096
Tiền gửi không kỳ hạn (*)	7.522.976.059	9.306.942.130
Tương đương tiền	-	2.000.000.000
Cộng	11.874.586.856	12.821.395.226

(*) *Chỉ tiết tiền gửi không kỳ hạn:*

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.986.058.640	4.885.845.970
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	2.058.955.176	1.938.598.730
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	194.124.239	588.218.773
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	148.122.427	780.366.634
Đối tượng khác	1.135.715.577	1.113.912.023
Cộng	7.522.976.059	9.306.942.130

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

- 5.2. Đầu tư tài chính
a. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn						
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (i)	37.349.077.260	36.849.077.260	(500.000.000)	22.420.556.543	21.920.556.543	(500.000.000)
	31.040.940.274	31.040.940.274	-	5.525.191.781	5.525.191.781	-
Ngân hàng TMCP Quốc Dân - Chi nhánh Hà Nội (i)	31.035.940.274	31.035.940.274	-	5.520.191.781	5.520.191.781	-
Đối tượng khác	5.000.000	5.000.000	-	5.000.000	5.000.000	-
Cho vay	6.308.136.986	5.808.136.986	(500.000.000)	16.895.364.762	16.395.364.762	(500.000.000)
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân (ii)	5.808.136.986	5.808.136.986	-	13.573.957.927	13.573.957.927	-
Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI	500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000	-	(500.000.000)
Đối tượng khác	-	-	-	2.821.406.835	2.821.406.835	-
Cộng	37.349.077.260	36.849.077.260	(500.000.000)	22.420.556.543	21.920.556.543	(500.000.000)

Trong đó:
Số dư với các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

	5.808.136.986	5.808.136.986	-	13.573.957.927	13.573.957.927	-
--	---------------	---------------	---	----------------	----------------	---

- (i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân với lãi suất 7,7%/năm.
(ii) Các khoản cho vay có kỳ hạn từ 01 tháng đến 12 tháng với lãi suất 5% - 7,7%/năm. Tài sản đảm bảo: Không có.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2. Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư tài chính dài hạn

Tỷ lệ	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết						
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	39,8%	39,8%	116.997.090.581	93.109.310.170	94.657.160.581	70.786.121.208
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế			-	-	754.000.000	770.741.038
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	39,8%	39,8%	9.754.973.518	545.092.358	9.754.973.518	545.092.358
Công ty May liên doanh Plummy			3.920.787.063	-	3.920.787.063	-
Công ty Cổ phần Chuối cung ứng Liên hợp	49,0%	49,0%	9.800.000.000	4.939.137.342	9.800.000.000	4.939.137.342
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	30,6%	30,6%	3.060.000.000	1.591.679.355	3.060.000.000	1.591.679.355
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế	47,0%	47,0%	30.550.000.000	32.137.183.705	30.550.000.000	32.137.183.705
Interserco Việt Nam						
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	40,0%	40,0%	20.000.000.000	19.955.679.542	20.000.000.000	19.955.679.542
Công ty Cổ phần Bé tông Sơn Tây	20,0%	20,0%	3.920.000.000	4.249.438.696	3.920.000.000	4.249.438.696
Trường trung cấp nghề nhân lực quốc tế Hà Nội			32.991.330.000	26.978.132.060	9.897.400.000	3.884.202.060
Công ty Cổ phần Curate IT			3.000.000.000	2.712.967.112	3.000.000.000	2.712.967.112
Cộng			116.997.090.581	93.109.310.170	94.657.160.581	70.786.121.208



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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.2. Đầu tư tài chính (Tiếp theo)

b. Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)		Tỷ lệ		30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)		
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác			168.239.579.488	161.624.592.284	(6.614.987.204)	167.485.579.488	160.870.592.284	(6.614.987.204)
Công ty Cổ phần Logistics			43.719.756.997	43.719.756.997	-	43.719.756.997	43.719.756.997	-
Hàng không								
Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (ii)	0,8%	0,8%	6.058.759.158	6.058.759.158	-	6.058.759.158	6.058.759.158	-
Công ty Cổ phần Thủy điện	6,1%	6,1%	22.632.000.000	18.634.498.449	(3.997.501.551)	22.632.000.000	18.634.498.449	(3.997.501.551)
Sử Pán I								
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng	14,5%	14,5%	754.000.000	754.000.000	-	-	-	-
CGD Việt Nam								
Công ty Cổ phần Logistics	15,0%	15,0%	82.500.000.000	81.933.596.816	(566.403.184)	82.500.000.000	81.933.596.816	(566.403.184)
Quốc tế Tây Ninh								
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	4,9%	4,9%	6.845.300.000	4.794.217.531	(2.051.082.469)	6.845.300.000	4.794.217.531	(2.051.082.469)
Công ty Cổ phần Ô tô								
Con Đường mới			5.729.763.333	5.729.763.333	-	5.729.763.333	5.729.763.333	-
Cộng			168.239.579.488	161.624.592.284	(6.614.987.204)	167.485.579.488	160.870.592.284	(6.614.987.204)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.3. Phải thu khách hàng

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	81.486.838.461	(55.412.290.528)	75.882.345.201	(55.349.701.486)
Công ty Cổ phần Măng Gan Chiến Thắng (i)	12.178.342.970	(12.178.342.970)	12.378.342.970	(12.378.342.970)
Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại và Xuất nhập khẩu Thiện Tài (i)	24.353.472.000	(24.353.472.000)	24.353.472.000	(24.353.472.000)
Tổng Công ty Đầu tư và PT hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV (i)	6.440.269.832	(6.440.269.832)	6.440.269.832	(6.440.269.832)
Công ty Cổ phần Thương mại Điện máy Việt Long (i)	5.788.373.827	(5.788.373.827)	5.828.373.827	(5.828.373.827)
Công ty Cổ phần Mai Vũ	1.109.240.000	-	2.164.800.000	-
Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	3.060.000.000	-	3.060.000.000	-
Các đối tượng khác	28.557.139.832	(6.651.831.899)	21.657.086.572	(6.349.242.857)
Cộng	81.486.838.461	(55.412.290.528)	75.882.345.201	(55.349.701.486)
<i>Trong đó: Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>5.863.483.707</i>	<i>-</i>	<i>5.167.949.650</i>	<i>-</i>

- (i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định
- (ii) Trong tổng số dư công nợ phải thu khách hàng có 52.154.347.194 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.

5.4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	12.278.767.187	(4.884.599.530)	43.802.862.959	(5.465.599.530)
Công ty TNHH Khoáng sản và luyện kim Việt Trung	-	-	30.000.000.000	-
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	1.203.742.500	-	1.203.742.500	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	1.801.785.750	-	5.336.785.750	-
Công ty Cổ phần Star Boat	2.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.550.359.367	(161.719.960)	2.539.455.139	(742.719.960)
Cộng	12.278.767.187	(4.884.599.530)	43.802.862.959	(5.465.599.530)
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>602.423.992</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.4. Trả trước cho người bán (Tiếp theo)

- (i) Các khoản công nợ đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định.
- (ii) Trong tổng số dư công nợ trả trước cho người bán có 4.884.599.530 đồng là công nợ trả trước cho người bán nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

5.5. Phải thu khác

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	57.213.853.006	(2.961.985.366)	52.511.010.173	(3.317.670.639)
Tạm ứng (i)	51.183.027.807	-	46.338.257.001	-
Ký cược, ký quỹ	15.920.000	-	13.000.000	-
Phải thu khác	6.014.905.199	(2.961.985.366)	6.159.753.172	(3.317.670.639)
- Công ty 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)
- Các khoản phải thu khác	3.198.236.613	(145.316.780)	3.343.084.586	(501.002.053)
Dài hạn	4.327.100.000	-	4.327.100.000	-
Ký cược, ký quỹ	4.327.100.000	-	4.327.100.000	-
Cộng	61.540.953.006	(2.961.985.366)	56.838.110.173	(3.317.670.639)

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

17.940.800

-

1.644.000

-

- (i) Bao gồm các khoản tạm ứng cho cá bộ, công nhân viên của Công ty phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (ii) Trong tổng số dư công nợ phải thu khác có 3.559.550.864 đồng là công nợ phải thu khác nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty cổ phần theo Biên bản bàn giao Doanh nghiệp Nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế sang Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế ngày 12/02/2018.

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.6. Nợ xấu	30/06/2026 (VND)				01/01/2026 (Trình bày lại) (VND)			
	Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn		Giá trị nợ gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	
- Phải thu khách hàng	55.725.802.908	313.512.380			55.961.631.600	611.930.114		
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Điện máy Việt Long	5.788.373.827	-	Trên 03 năm		5.828.373.827	-	Trên 03 năm	
Công ty Cổ phần Vận tải TM và XNK Thiện Tài	24.353.472.000	-	Trên 03 năm		24.353.472.000	-	Trên 03 năm	
Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng	12.178.342.970	-	Trên 03 năm		12.378.342.970	-	Trên 03 năm	
Các đối tượng khác	13.405.614.111	313.512.380	Trên 03 năm		13.401.442.803	611.930.114	Trên 03 năm	
- Trả trước cho người bán	4.884.599.530	-	Trên 03 năm		5.465.599.530	-	Trên 03 năm	
KVN INVESTMENT LLC	4.722.879.570	-	Trên 03 năm		4.722.879.570	-	Trên 03 năm	
Công ty Cổ phần Xếp dỡ lắp đặt máy THL	-	-	Trên 03 năm		218.000.000	-	Trên 03 năm	
Các đối tượng khác	161.719.960	-	Trên 03 năm		524.719.960	-	Trên 03 năm	
- Phải thu khác	2.961.985.366	-			3.317.670.639	-		
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát	2.816.668.586	-	Trên 03 năm		2.816.668.586	-	Trên 03 năm	
Các đối tượng khác	145.316.780	-	Trên 03 năm		501.002.053	-	Trên 03 năm	
Cộng	63.572.387.804	313.512.380			64.744.901.769	611.930.114		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.7. Hàng tồn kho

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	193.811.304	-	91.001.317	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.042.995.917	-	2.763.455.178	-
Hàng hóa	49.886.112	-	56.316.112	-
Cộng	1.286.693.333	-	2.910.772.607	-

5.8. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	971.088.789	811.339.111
Công cụ, dụng cụ	23.600.930	-
Chi phí chờ phân bổ	947.487.859	811.339.111
Dài hạn	5.534.701.570	4.866.299.671
Công cụ, dụng cụ	1.401.875.554	650.339.808
Chi phí giới thiệu cảng ICD Đức Thượng	811.394.957	811.394.957
Tiền đền bù hoa màu xã Sơn Đồng (ICD Đức Thượng)	233.279.301	249.876.237
Chi phí chờ phân bổ khác	3.088.151.758	3.154.688.669
Cộng	6.505.790.359	5.677.638.782

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

5.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND	
		Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ							
Số dư tại 01/01/2026	137.104.046.217	20.046.149.992	7.999.001.408	530.532.240	166.455.094.826		
Mua trong kỳ	-	2.082.314.606	-	291.666.667	2.471.981.273		
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.399.990.000)	-	-	(1.399.990.000)		
Số dư tại 30/06/2026	137.104.046.217	20.728.474.598	7.999.001.408	822.198.907	167.527.086.099		
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư tại 01/01/2026	101.132.324.823	12.026.626.927	5.952.471.262	504.137.111	120.005.813.292		
Khấu hao trong kỳ	2.382.626.202	669.872.709	251.705.346	16.114.222	3.384.391.813		
Phân loại lại	64.516.023	-	(64.516.023)	-	-		
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.399.990.000)	-	-	(1.399.990.000)		
Số dư tại 30/06/2026	103.579.467.048	11.296.509.636	6.139.660.585	520.251.333	121.990.215.105		
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại 01/01/2026	35.971.721.394	8.019.523.065	2.046.530.146	26.395.129	46.449.281.534		
Tại 30/06/2026	33.524.579.169	9.431.964.962	1.859.340.823	301.947.574	45.536.870.994		

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 60.039.249.465 đồng (tại ngày 31/12/2025 là 56.557.080.052 đồng).
Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày 30/6/2026 là 1.869.858.801 đồng (tại ngày 31/12/2025 là 1.754.595.010 đồng).

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng cộng</u>
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2026	1.127.981.600	1.127.981.600
Mua trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2026	1.127.981.600	1.127.981.600
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2026	1.067.291.600	1.067.291.600
Khấu hao trong kỳ	16.065.000	16.065.000
Số dư tại 30/06/2026	1.083.356.600	1.083.356.600
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2026	60.690.000	60.690.000
Tại 30/06/2026	44.625.000	44.625.000

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng tại ngày 30/6/2026 là 967.331.600 đồng (tại ngày 31/12/2025 là 967.331.600 đồng).

Danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu trong kỳ có tỷ lệ giá trị từ 10% tổng tài sản cố định vô hình trở lên:

TT	Tên tài sản	30/06/2026 (VND)			01/01/2026 (VND)		
		Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị HMLK	Giá trị còn lại
1	Phần mềm quản lý bãi xe tự động	160.650.000	116.025.000	44.625.000	160.650.000	99.960.000	60.690.000
2	Phần mềm Bravo	292.400.000	292.400.000	-	292.400.000	292.400.000	-
3	Phần mềm Bravo 8	158.000.000	158.000.000	-	158.000.000	158.000.000	-
4	Phần mềm Ecus thực hiện thông quan	161.481.600	161.481.600	-	161.481.600	161.481.600	-
	Cộng	772.531.600	727.906.600	44.625.000	772.531.600	711.841.600	60.690.000

5.11. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026 (VND)		01/01/2026 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Xây dựng cơ bản dở dang	278.432.203.645	278.432.203.645	273.840.056.702	273.840.056.702
Dự án đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Hà Nội (i)	275.650.581.606	275.650.581.606	266.676.765.679	266.676.765.679
Xây dựng cơ bản dở dang khác	2.781.622.039	2.781.622.039	7.163.291.023	7.163.291.023
Cộng	278.432.203.645	278.432.203.645	273.840.056.702	273.840.056.702

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.11. Tài sản dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(i) Dự án đầu tư xây dựng Cảng nội địa (ICD) Mỹ Đình tại xã Hoài Đức, Thành phố Hà Nội được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định 403/QĐ-UBND ngày 26/01/2015. Theo báo cáo kết quả thẩm định điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án số 4261/BC-STC ngày 15/4/2025 của Sở Tài chính:

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

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/6/2026 thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án ĐTXD Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại Xã Hoài Đức: Tổng vốn đầu tư khoảng 3.500 – 4.000 tỷ VND; Tiến độ thực hiện: Từ năm 2026 đến năm 2030.

5.12. Phải trả người bán

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	13.015.072.702	11.103.633.473
Công ty Cổ phần Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	103.787.001	193.643.001
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	-	221.464.250
Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	310.212.800	300.125.800
Công ty TNHH Logistics XNK	-	398.400.000
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	2.328.098.632	2.470.524.680
Hangzhou bestway imp & exp co., ltd	4.346.471.959	4.949.589.313
Đối tượng khác	5.926.502.310	2.569.886.429
Dài hạn	4.820.660.520	4.820.660.520
Changlin Company Limited	4.820.660.520	4.820.660.520
Cộng	17.835.733.222	15.924.293.993
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>2.392.602.933</i>	<i>3.150.004.989</i>

5.13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	2.317.103.617	10.021.283.647
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần công nghệ đóng tàu UIC	1.775.888.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Lương Sơn	483.984.720	-
Đối tượng khác	57.230.897	21.283.647
Cộng	2.317.103.617	10.021.283.647
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>10.000.000.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Phải nộp	902.004.039	6.277.002.985	4.949.501.109	2.229.505.915
<i>Ngắn hạn</i>	<i>902.004.039</i>	<i>6.277.002.985</i>	<i>4.949.501.109</i>	<i>2.229.505.915</i>
Thuế giá trị gia tăng	509.206.982	3.297.435.047	2.583.644.495	1.222.997.534
Thuế thu nhập doanh nghiệp	269.801.551	764.485.853	508.563.850	525.723.554
Thuế thu nhập cá nhân	122.995.506	814.243.751	533.814.182	403.425.075
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.400.838.334	1.323.478.582	77.359.752
Phải thu	2.170.106.663	7.430.675.665	6.838.388.002	1.577.819.000
<i>Ngắn hạn</i>	<i>2.170.106.663</i>	<i>7.430.675.665</i>	<i>6.838.388.002</i>	<i>1.577.819.000</i>
Thuế XNK	37.758.123	-	-	37.758.123
Thuế thu nhập doanh nghiệp	905.436.091	223.417.904	153.207.392	835.225.579
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.226.912.449	7.207.257.761	6.685.180.610	704.835.298

5.15. Chi phí phải trả

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	12.566.345.052	10.735.448.509
Lãi vay phải trả	9.876.023.343	9.815.653.846
Chi phí phải trả khác	2.690.321.709	919.794.663
Cộng	12.566.345.052	10.735.448.509
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>8.452.693</i>	<i>8.452.693</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

5.16. Doanh thu chờ phân bổ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	360.789.091	279.595.543
Doanh thu cho thuê văn phòng	360.789.091	279.595.543
Dài hạn	255.294.364	305.298.364
Doanh thu cho thuê văn phòng	255.294.364	305.298.364
Cộng	616.083.455	584.893.907
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chờ phân bổ các bên liên quan</i>	<i>426.003.455</i>	<i>396.207.455</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17. Phải trả khác

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	29.914.825.552	30.406.448.681
Kinh phí công đoàn	89.743.466	38.273.372
Hợp tác kinh doanh	1.420.950.000	1.420.950.000
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	1.420.950.000	1.420.950.000
Lãi vay phải trả (i)	25.764.872.827	25.764.872.827
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I -Phòng GD Hà Đông	189.545.619	189.545.619
+ Ngân hàng Nông nghiệp Hoài Đức	94.250.000	94.250.000
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I	25.481.077.208	25.481.077.208
Phải trả, phải nộp khác	2.639.259.259	3.182.352.482
Dài hạn	234.413.801.294	234.343.182.294
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	63.295.013.176	63.224.394.176
Các khoản phải trả liên quan giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 Phạm Hùng (ii)	95.118.788.118	95.118.788.118
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	45.203.127.617	45.203.127.617
+ Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	35.493.704.528	35.493.704.528
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	11.307.344.849	11.307.344.849
+ Các khoản phải trả khác	3.114.611.124	3.114.611.124
Ông Nguyễn Đức Trường (iii)	76.000.000.000	76.000.000.000
Cộng	264.328.626.846	264.749.630.975
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>138.312.254.611</i>	<i>139.154.585.621</i>
<i>(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>		

- (i) Theo Quyết định 6988/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND thành phố Hà Nội phê duyệt giá trị Doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Giảm lỗ năm 2014 từ nguồn phải trả lãi vay Ngân hàng số tiền là 23.700.359.093 đồng. Công ty có trách nhiệm lập hồ sơ, thủ tục đề nghị Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét, xử lý xóa nợ lãi vay phải trả theo quy định. Công ty đã lập hồ sơ và làm thủ tục này tuy nhiên Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.
- (ii) Theo Công văn số 2998/STC-TCĐN ngày 30/05/2016 của Sở Tài chính Hà Nội và Công văn số 3580/UBND-KT ngày 15/06/2016 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 đề góp vốn vào Công ty Cổ phần là nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất là 34.781.894.416 VND) do các đối tác hỗ trợ chi phí di dời, bồi thường và lợi thế khai thác tài sản trên đất khi thực hiện dự án số 17 đường Phạm Hùng, Phường Cầu Giấy, thành phố Hà Nội theo quy định. Trong đó, giá trị bồi thường và chi phí hỗ trợ di dời đối với các Công ty đang kinh doanh khai thác tại khu đất 17 Phạm Hùng, Hà Nội cụ thể như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.17. Phải trả khác (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Nội dung	Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế	Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam
Bồi thường nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất	7.259.393.491	-	20.966.179.815	42.358.640.054
Bồi thường về các khoản chi phí đầu tư thêm	120.695.567	-	300.318.435	1.495.035.156
Bồi thường do vi phạm hợp đồng	-	-	3.250.320.000	-
Chi phí hỗ trợ di dời	3.927.255.791	3.114.611.124	10.976.886.278	1.349.462.407
Tổng	11.307.344.849	3.114.611.124	35.493.704.528	45.203.127.617

(iii) Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2024/BCC/ILS-NDT ngày 30/11/2024 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Đức Trường để đầu tư Dự án Trung tâm Logistics, Cảng cạn ICD và Cảng tổng hợp Tây Ninh, cụ thể:

- Tổng giá trị đầu tư: 82.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám mươi hai tỷ, năm trăm triệu đồng) tương ứng 15% Vốn điều lệ của Tổ chức kinh tế thực hiện Dự án.
- Tỷ lệ góp vốn:
 - + Ông Nguyễn Đức Trường góp bằng tiền: 76.000.000.000 đồng, tương ứng 92,12% tổng giá trị đầu tư
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp bằng tiền: 6.500.000.000 đồng, tương ứng 7,88% tổng giá trị đầu tư
- Thời hạn hợp đồng: 05 năm kể từ ngày ký Hợp đồng này.
- Lãi hoặc lỗ và rủi ro chia theo tỷ lệ tương ứng với phần góp vốn của hợp đồng này

Phụ lục hợp đồng 3 bên (Gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế, Ông Nguyễn Minh Tuấn và Ông Nguyễn Đức Trường) kèm theo hợp đồng này với nội dung: Bù trừ khoản vay 76.000.000.000 đồng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Minh Tuấn sang khoản góp vốn hợp tác đầu tư mà Ông Nguyễn Đức Trường phải góp.

(*) Thông tin chi tiết về dự án:

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

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18. Vay và nợ thuê tài chính

	30/06/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	18.674.008.111	40.830.057.420	41.813.715.990	19.657.666.681
Vay	14.211.956.145	38.600.000.000	39.581.707.696	15.193.663.841
Ngân hàng Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch I - Phòng	499.953.917	-	-	499.953.917
Giao dịch Hà Đông (1)	192.101.379	-	-	192.101.379
Trung tâm Mỹ thuật & Đầu tư phát triển văn hoá	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi	-	26.500.000.000	33.882.525.516	7.382.525.516
nhánh Hoài Đức	-	-	-	-
Ông Phùng Anh Tiến (2)	500.000.000	-	-	500.000.000
Ông Nguyễn Đức Trường (3)	1.710.000.000	-	-	1.710.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	109.900.849	-	1.449.182.180	1.559.083.029
Công ty CP Thương mại Quốc tế Interserco	1.400.000.000	1.400.000.000	-	-
Việt Nam (4)	-	-	-	-
Vay cá nhân khác (5)	9.800.000.000	7.200.000.000	750.000.000	3.350.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.462.051.966	2.230.057.420	2.232.008.294	4.464.002.840
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (6)	155.402.966	77.704.920	77.711.794	155.409.840
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam	-	-	-	-
- Chi nhánh Hoài Đức (7)	3.888.593.000	1.944.296.500	1.944.296.500	3.888.593.000
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn	-	-	-	-
Việt Nam - CN Hà Tây I (8)	418.056.000	208.056.000	210.000.000	420.000.000

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/06/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	01/01/2026
	VND	VND	VND	VND
Dài hạn	12.028.401.940	-	2.230.057.420	14.258.459.360
Vay	12.028.401.940	-	2.230.057.420	14.258.459.360
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (6)	362.622.940	-	77.704.920	440.327.860
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hoài Đức (7)	11.665.779.000	-	1.944.296.500	13.610.075.500
Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hà Tây I (8)	-	-	208.056.000	208.056.000
Cộng	30.702.410.051	40.830.057.420	44.043.773.410	33.916.126.041

Trong đó:

Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

- (1) Là số tiền nợ gốc của Xí nghiệp Tơ tằm Đan Hoài (năm 1997 bàn giao nguyên trạng sang Công ty Giấy Hà Tây, nay bàn giao sang Công ty 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 01/2024/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.
- (3) Hợp đồng vay tiền số 01/2025/HĐVV/ILS-NBT 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.
- (4) Hợp đồng cho vay số: 02/2026/HĐVV/ILST-ILSM giữa Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam với Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế, số tiền cho vay: 1.400.000.000 VND (Bằng chữ: Một tỷ bốn trăm triệu đồng). Thời hạn cho vay: 1 tháng, lãi suất 5%.
- (5) Vay các cá nhân có thời hạn từ 01 tháng đến 12 tháng với lãi suất từ 5%/ năm đến 6%/năm. Các hợp đồng có thể được thực hiện gia hạn nhiều lần cho tới khi hai bên ký thanh lý hợp đồng.

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

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

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.18. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(6) Hợp đồng tín dụng số SHBVN/MD/2024-HĐTD-29613 ngày 03/10/2024 giữa Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam và Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với giá trị tối đa của khoản vay là: 790.000.000 VND; Mục đích vay: Thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 01241036; Thời hạn vay: 60 tháng; Lãi suất: được quy định cụ thể trong các khế ước nhận nợ; Kỳ hạn trả nợ gốc: Định kỳ 1 tháng/lần (trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau); Biện pháp đảm bảo: Xe ô tô biển số 30L-661.78.

(7) 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.

(8) 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 chuyển dùng số 2900000369 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 06/06/2025. Hợp đồng thế chấp phươg tiện giao thông số 2086/2025/HĐTC ngày 23/06/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19. Vốn chủ sở hữu

a. Biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Vốn khác của chủ sở hữu	LNST chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	360.000.000.000	-	(60.499.584.409)	50.505.099.767	350.005.515.358
Lãi trong năm trước	-	-	15.573.835.047	2.624.199.367	18.198.034.414
Chia cổ tức	-	1.561.824.000	(1.561.824.000)	(1.183.500.000)	(1.183.500.000)
Chi trả thù lao HĐQT	-	-	(97.920.000)	(94.080.000)	(192.000.000)
Số dư tại 01/01/2026	360.000.000.000	1.561.824.000	(46.585.493.362)	51.851.719.134	366.828.049.772
Lãi trong kỳ này	-	-	26.534.482.622	1.855.711.481	28.390.194.103
Chia cổ tức (i)	-	-	-	(2.214.119.000)	(2.214.119.000)
Số dư tại 30/6/2026	360.000.000.000	1.561.824.000	(20.051.010.740)	51.493.311.615	393.004.124.875

(i) Chia cổ tức tại các Công ty con theo các Nghị Quyết đại hội đồng cổ đông tại đơn vị.

(ii) 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 phát hành báo cáo này, Bộ Tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	-	162.000.000.000
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	97.200.000.000	97.200.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	262.800.000.000	100.800.000.000
Cộng	360.000.000.000	360.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	360.000.000.000	360.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	360.000.000.000	360.000.000.000

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.19. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

d. Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.000.000	36.000.000
Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.000.000	36.000.000
Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

5.20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

a. Ngoại tệ các loại

	30/6/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại		
USD	2.716,39	2.604,22
JPY	1.093.968,00	965.655,00

b. Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành. Thông tin các lô đất như sau:

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

5.20. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ (Tiếp theo)

c. Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp tại ngày 30/6/2026

TT	Loại tài sản	Khoản mục	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND	Đối tượng nhận thế chấp, cầm cố	Mục đích bảo đảm	Thời hạn
1	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình	1.039.760.000	812.312.507	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	Khoản vay trung hạn	Đến ngày 31/07/2026
2	Máy móc thiết bị	Tài sản cố định hữu hình	1.197.222.222	1.057.546.294	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	Khoản vay trung hạn	Đến ngày 26/06/2027

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Doanh thu bán hàng	110.817.564.491	18.713.420.800
Doanh thu cung cấp dịch vụ	59.159.936.299	54.772.928.178
Cộng	169.977.500.790	73.486.348.978

Trong đó:

Doanh thu từ các bên liên quan
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

45.213.472.676 176.930.402

6.2 Giá vốn hàng bán

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Giá vốn hàng bán	104.692.013.700	18.062.073.445
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	41.530.983.290	40.869.102.806
Cộng	146.222.996.990	58.931.176.251

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.536.278.555	555.490.927
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	11.227.017	8.076.721
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.931.580.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.631.217	101.456.474
Chiết khấu thanh toán được hưởng	440.123.400	-
Cộng	18.927.840.189	665.024.122

Trong đó:

*Doanh thu hoạt động tài chính từ
các bên liên quan:*
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

16.983.110.411 **115.112.329**

6.4 Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí đi vay	375.520.177	1.757.199.122
Lỗ do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	16.741.038	-
Chiết khấu thanh toán phải trả	117.030.900	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	18.767.552	135.229.511
Cộng	528.059.667	1.892.428.633

Trong đó:

Chi phí tài chính với các bên liên quan:
(Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)

32.018.338 **91.260.727**

6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	8.703.654.646	9.265.519.271
Chi phí vật liệu quản lý	10.542.220	11.611.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	763.887.596	562.471.054
Chi phí khấu hao TSCĐ	652.139.968	680.836.033
Thuế phí và lệ phí	592.355.720	223.476.075
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(874.096.231)	(3.136.548.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	555.010.043	833.297.711
Các khoản chi phí quản lý khác	2.667.513.475	2.125.617.091
Cộng	13.071.007.437	10.566.279.907

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.6 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	245.454.546	-
Thu từ xử lý công nợ	-	439.666.667
Thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	825.731.506
Thu nhập khác	111.884.207	44.759.478
Cộng	357.338.753	1.310.157.651
Chi phí khác		
Phạt thuế, vi phạm hành chính và chậm nộp	-	7.884.369
Chi phí khác	59.137.778	74.291.729
Cộng	59.137.778	82.176.098
Lợi nhuận khác	298.200.975	1.227.981.553

6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế	987.903.757	654.456.866
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	987.903.757	654.456.866

6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	109.471.722.191	1.545.447.602
Chi phí nhân công	17.896.279.311	17.969.515.032
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.400.456.813	3.395.101.325
Chi phí dự phòng	(874.096.231)	(3.136.548.328)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.061.768.224	51.820.468.175
Chi phí khác bằng tiền	13.617.414.858	6.101.169.291
Cộng	157.573.545.166	77.695.153.097

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty mẹ (VND)	26.534.482.622	2.152.571.246
Các khoản điều chỉnh tăng:	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
Lợi nhuận /(lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông (VND)	26.534.482.622	2.152.571.246
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (cổ phiếu)	36.000.000	36.000.000
Lãi/ (lỗ)cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	737	60

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

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

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác	Lương và thù lao	1.847.556.000	1.973.142.000

Chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức danh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Hội đồng Quản trị		204.000.000	180.000.000
Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên	36.000.000	30.000.000
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/6/2026)	36.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 15/6/2026)	36.000.000	30.000.000
Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên	36.000.000	30.000.000
Ban Kiểm soát		84.000.000	78.000.000
Bà Ngô Thị Hoàng Yến	Trưởng BKS	36.000.000	30.000.000
Bà Nguyễn Minh Hào	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Trung Dũng	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác		1.559.556.000	1.715.142.000
Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch HĐQT	496.534.000	547.570.000
Ông Vũ Hoàng Thao	Tổng Giám đốc	409.878.000	446.024.000
Bà Phùng Thúy Hoa	Phó Tổng Giám đốc	321.463.000	356.648.000
Ông Triệu Văn Bằng	Phó Tổng Giám đốc	331.681.000	364.900.000
Cộng		1.847.556.000	1.973.142.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Bán hàng			45.213.472.676	176.930.402
Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	92.721.370	20.741.651
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	103.440.173	97.994.921
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên quan với Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc	Cung cấp dịch vụ	43.790.968	32.993.830
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Cung cấp dịch vụ	44.889.880.200	25.200.000
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	28.556	-
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	Ảnh hưởng đáng kể	Cung cấp dịch vụ	10.278.734	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng ALS	Công ty liên quan với Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT	Cung cấp dịch vụ	73.332.675	-

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

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 VND	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 VND
Mua hàng			172.052.410	146.726.205
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	33.000.000	33.000.000
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Mua dịch vụ	119.452.410	59.726.205
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Cước vận chuyển, phí thuê bãi	19.600.000	54.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính			16.983.110.411	115.112.329
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Lãi cho vay	51.530.411	115.112.329
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Cổ tức	1.527.500.000	-
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	Cổ tức	15.404.080.000	-
Chi phí tài chính			32.018.338	91.260.727
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Lãi vay	32.018.338	91.260.727
Cho vay			-	1.000.000.000
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Cho vay	-	1.000.000.000
Vay			1.400.000.000	8.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Vay	1.400.000.000	8.000.000.000
Trả vay			1.449.182.180	43.300.000.000
Công ty cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Trả vay	-	43.300.000.000
Công ty cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Trả vay	1.449.182.180	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			5.808.136.986	13.573.957.927
Công ty Cổ phần Cảng Hong Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Gốc và lãi cho vay	5.808.136.986	13.573.957.927
Phải thu khách hàng			5.863.483.707	5.167.949.650
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên quan với Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	109.105.832	111.811.586
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	1.341.868.080	1.337.696.772
Công ty Cổ phần Chuối cung ứng Liên hợp	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	3.041.323	421.874
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng ALS	Công ty liên quan với Ông Nguyễn Văn Thịnh - Thành viên HĐQT	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	16.697.971	9.420.149
Công ty Cổ phần Curate IT	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	2.149.502	427.235
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	2.839.696.783	2.839.665.943
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	Ảnh hưởng đáng kể	Cung cấp dịch vụ	2.199.451	1.543.091
Công ty Cổ phần Bê Tông Sơn Tây	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng	-	290.533.684
Công ty Cổ phần Cảng Hong Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng	796.510.958	576.429.316
Trường Trung cấp nghề nhân lực Quốc tế Hà Nội	Công ty liên kết	Cung cấp dịch vụ	752.213.807	-
Trả trước cho người bán			602.423.992	-
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	378.535.750	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên quan với Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	223.888.242	-
Phải thu khác			17.940.800	1.644.000
Công ty Cổ phần Chuối cung ứng Liên hợp	Công ty liên kết	Hoạt động khác	17.940.800	-
Công ty Cổ phần Cảng Hong Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Hoạt động khác	-	1.644.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

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

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2026	01/01/2026
			VND	(Trình bày lại) VND
Phải trả người bán			2.392.602.933	3.150.004.989
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	2.328.098.632	2.470.524.680
Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	Cổ đông lớn	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	64.504.301	64.504.301
Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	-	221.464.250
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên quan với Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	-	393.511.758
Người mua trả tiền trước			-	10.000.000.000
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ		10.000.000.000
Chi phí phải trả			8.452.693	8.452.693
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Bán hàng và Cung cấp dịch vụ	8.452.693	8.452.693
Doanh thu chờ phân bổ			426.003.455	396.207.455
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Thuê văn phòng	25.200.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	54.600.000	-
Công ty Cổ phần Curate IT	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	346.203.455	396.207.455
Phải trả khác			138.312.254.611	139.154.585.621
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Hợp tác kinh doanh	61.500.156.361	61.957.742.942
Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	Cổ đông lớn	Hợp tác kinh doanh	76.812.098.250	77.196.842.679
Vay và nợ thuê tài chính			1.509.900.849	1.559.083.029
Công ty Cổ phần Cảng Hồng Vân	Công ty liên kết gián tiếp	Vay	109.900.849	1.559.083.029
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty liên kết	Vay	1.400.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin khác

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

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

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

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

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

- Xem xét điều chỉnh các quyết định phê duyệt chủ trương chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án từ lâu nhưng không thực hiện đảm bảo đúng quy định của pháp luật; Xem xét điều chỉnh quyết định cho phép chuyển đổi công năng sử dụng đất từ trụ sở làm việc sang đất thương mại, dịch vụ không đúng phương án cổ phần hóa; chuyển đổi mục đích sử dụng khu đất 11.959 m² tại 17 Phạm Hùng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và bổ sung chuyển đổi mục đích sử dụng đất 2.746,9 m² tại 358 đường Láng cho Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế để kinh doanh dịch vụ và thương mại.
- Chỉ đạo rà soát, đàm phán hủy bỏ các hợp đồng liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích sử dụng đất, liên quan đến quyền sử dụng đất thuê Nhà nước, trả tiền hàng năm không đúng quy định; đánh giá lại năng lực các nhà đầu tư, nếu không đủ năng lực triển khai dự án thì làm việc với đối tác để chấm dứt hợp đồng giữa Công ty với Công ty Đầu tư và Thương mại Hệ thống Quốc tế và bà Nguyễn Thị Thu Thảo để triển khai dự án 11.959,5 m² tại số 17 đường Phạm Hùng từ năm 2007 đến nay vẫn chưa triển khai dự án. Thực hiện đấu thầu để lựa chọn đối tác góp vốn liên doanh, liên kết để chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đầu tư xây dựng, kinh doanh thương mại dịch vụ, bất động sản... gắn với quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo tính cạnh tranh, hiệu quả nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026

7.2 Thông tin khác (Tiếp theo)

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/6/2026 thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty từ 360 tỷ đồng lên 800 tỷ đồng với số vốn tăng thêm là 440 tỷ đồng. Trong đó: Tăng vốn cho cổ đông hiện hữu là 403,2 tỷ đồng; Tăng vốn theo chương trình ESOP là 36,8 tỷ đồng. Phương án sử dụng vốn tăng thêm dự kiến: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai phương án tăng vốn theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và Điều lệ Công ty.

7.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng chế độ kế toán ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, do đó Công ty đã trình bày lại một số chỉ tiêu đầu kỳ trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty như sau:

Khoản mục	MS	Số dư tại 31/12/2025 (Đã trình bày)	Số dư tại 01/01/2026 (Trình bày lại)	Chênh lệch VND
		VND	VND	
Tài sản ngắn hạn	100	148.714.328.465	148.714.328.465	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.505.000.000	21.920.556.543	(16.415.556.543)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.505.000.000	22.420.556.543	(16.915.556.543)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	-	(500.000.000)	500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130	124.478.803.221	108.063.246.678	16.415.556.543
Phải thu về cho vay ngắn hạn		16.590.000.000	-	16.590.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	135	52.836.566.716	52.511.010.173	325.556.543
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(64.632.971.655)	(64.132.971.655)	(500.000.000)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280	710.222.193.151	710.222.193.151	-

Thông tin so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/6/2025 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập biểu

Phùng Ngọc Dung

Kế toán trưởng

Phạm Xuân Phương

Hà Nội, ngày 21 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao