

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ QUỐC TẾ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022**

---

*Tháng 03 năm 2023*

## MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 41

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên	
Ông Triệu Văn Bằng	Thành viên	Từ ngày 30/06/2022
Ông Vũ Hoàng Thao	Thành viên	Đến ngày 30/06/2022
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên	
Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên	

#### **Ban Tổng Giám đốc**

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

#### **Trưởng ban Tài chính - Kế toán**

Ông Triệu Văn Bằng	Miễn nhiệm ngày 01/01/2023
Ông Nguyễn Tiến Thanh	Bổ nhiệm ngày 01/01/2023

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có bất cứ sự kiện nào xảy ra sau ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Vũ Hoàng Thao**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Số: 296/2023/UHY -BCKT

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 28/03/2023, từ trang 06 đến trang 41 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty mẹ theo Chuẩn mực kế toán, 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

Công việc kiểm toán báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Công việc này chỉ thực hiện được khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù và chi tiết hơn áp dụng riêng cho công tác kiểm toán quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa thu thập được xác nhận giá trị đầu tư cũng như Báo cáo tài chính của một số khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết, đầu tư khác với giá trị 12.972.070.212 đồng. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư các khoản đầu tư chưa được đối chiếu, xác nhận cũng như đánh giá về giá trị thuần của các khoản đầu tư này tại ngày 31/12/2022.

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi cũng như xem xét trích lập dự phòng khoản công nợ phải thu khách hàng đã quá hạn thanh toán của Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng giá trị 11,828 tỷ đồng.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022 và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến thuyết minh số 20.1 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính: 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 xóa 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.

Chúng tôi xin lưu ý đến thuyết minh số 30 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính: Tính đến thời điểm 31/12/2022, lỗ lũy kế của Công ty là 77.352.777.650 đồng, tại ngày này các khoản nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 156.211.645.425 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2022 âm với số tiền 8.280.460.771 đồng. Những yếu tố này chỉ ra sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng liên tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự hỗ trợ của các cổ đông, gia hạn thanh toán các khoản vay từ các tổ chức tín dụng, cá nhân, các khoản phải trả nhà cung cấp, triển khai dự án cạnh cận ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội vào hoạt động, cũng như việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét xử lý xóa nợ lãi vay phải trả, các khoản tài trợ tài chính từ các cá nhân, tổ chức tín dụng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề cần nhấn mạnh này.



**Phạm Gia Đạt**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số:  
0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**Nguyễn Văn Hải**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận ĐKHN kiểm toán số:  
1395-2023-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>79.169.592.885</b>	<b>107.982.960.908</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>8.366.592.331</b>	<b>6.622.232.154</b>
Tiền	111		8.366.592.331	6.622.232.154
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>64.609.591.071</b>	<b>97.969.889.380</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	71.856.704.265	85.801.813.114
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	14.005.533.146	14.245.101.398
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	14	500.000.000	508.804.179
Các khoản phải thu khác	136	6	33.586.019.354	31.956.620.278
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(55.338.665.694)	(34.542.449.589)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>4.498.685.045</b>	<b>2.128.833.484</b>
Hàng tồn kho	141		4.498.685.045	2.128.833.484
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.694.724.438</b>	<b>1.262.005.890</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8	749.058.154	307.268.923
Thuế GTGT được khấu trừ	152		150.000	150.000
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	945.516.284	954.586.967
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>540.908.193.115</b>	<b>531.244.542.732</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>7.100.000</b>	<b>7.100.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	6	7.100.000	7.100.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>16.755.676.601</b>	<b>16.058.073.594</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	10	16.598.596.601	16.028.833.576
- Nguyên giá	222		88.691.467.858	85.651.543.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.092.871.257)	(69.622.710.333)
Tài sản cố định vô hình	227	9	157.080.000	29.240.018
- Nguyên giá	228		553.050.000	392.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(395.970.000)	(363.159.982)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>242.397.051.234</b>	<b>236.947.930.870</b>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	242.397.051.234	236.947.930.870
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>13</b>	<b>278.573.959.586</b>	<b>276.326.553.558</b>
Đầu tư vào công ty con	251		88.726.118.885	82.756.118.885
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		31.629.760.581	31.629.760.581
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		159.360.549.360	163.083.143.332
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.142.469.240)	(1.142.469.240)
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.174.405.694</b>	<b>1.904.884.710</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	8	3.174.405.694	1.904.884.710
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>620.077.786.000</b>	<b>639.227.503.640</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31/12/2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>337.430.563.650</b>	<b>337.618.367.895</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>235.381.238.310</b>	<b>243.305.560.388</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	4.927.471.723	29.144.600.613
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	3.354.792.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	29.611.122	-
Phải trả người lao động	314		3.258.045.475	2.954.318.684
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	3.610.315.731	1.330.229.443
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	129.520.494.920	122.620.713.464
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	94.006.448.451	83.872.055.296
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28.850.888	28.850.888
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>102.049.325.340</b>	<b>94.312.807.507</b>
Phải trả người bán dài hạn	331	15	42.227.256.884	40.785.871.378
Phải trả dài hạn khác	337	18	59.058.785.129	53.526.936.129
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	763.283.327	-
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>282.647.222.350</b>	<b>301.609.135.745</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>282.647.222.350</b>	<b>301.609.135.745</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		360.000.000.000	360.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		360.000.000.000	360.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(77.352.777.650)	(58.390.864.255)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(58.390.864.255)	(36.826.969.835)
- LNST chưa phân phối năm này	421b		(18.961.913.395)	(21.563.894.420)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>620.077.786.000</b>	<b>639.227.503.640</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Ban Tài chính - Kế toán

Tổng Giám đốc



Lê Văn Hoan



Phùng Ngọc Dung



Vũ Hoàng Thao

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	157.935.226.734	118.330.227.672
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		157.935.226.734	118.330.227.672
Giá vốn hàng bán	11	23	144.000.727.241	107.180.655.365
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.934.499.493	11.149.572.307
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6.536.369.825	7.104.115.763
Chi phí tài chính	22	25	5.773.254.396	8.360.020.223
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.331.183.149	3.279.639.431
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	33.704.463.925	31.392.818.809
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(19.006.849.003)	(21.499.150.962)
Thu nhập khác	31	27	118.475.811	1.105.039.145
Chi phí khác	32	28	73.540.203	917.782.603
Lợi nhuận khác	40		44.935.608	187.256.542
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(18.961.913.395)	(21.311.894.420)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(18.961.913.395)	(21.311.894.420)

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Ban Tài chính - Kế toán

Tổng Giám đốc



Lê Văn Hoan



Phùng Ngọc Dung



Vũ Hoàng Thao

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		176.863.078.555	124.862.127.964
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		(160.435.749.003)	(79.585.001.781)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.097.498.133)	(13.662.618.837)
Tiền lãi vay đã trả	04		(5.031.579.170)	(4.306.459.063)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		51.630.883.535	63.219.771.591
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(55.209.596.555)	(75.762.304.307)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(8.280.460.771)</b>	<b>14.765.515.567</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.011.465.049)	(5.482.888.933)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	382.727.273
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.804.179	167.800.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.970.000.000)	(88.365.300.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		372.000.000	12.875.568.339
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.727.929.343	1.188.279.337
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(872.731.527)</b>	<b>(79.233.813.984)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		18.597.843.014	97.640.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34		(7.700.166.532)	(30.862.500.002)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>10.897.676.482</b>	<b>66.777.499.998</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>1.744.484.184</b>	<b>2.309.201.581</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>6.622.232.154</b>	<b>4.314.562.691</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(124.007)	(1.532.118)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>4</b>	<b>8.366.592.331</b>	<b>6.622.232.154</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Văn Hoan

Ban Tài chính - Kế toán



Phùng Ngọc Dung

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế được hoạt động và thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100110052 chuyển từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0104000354 đăng ký lần đầu ngày 20/02/2006, thay đổi lần thứ 15 ngày 01 tháng 12 năm 2021 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

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

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

Tên công ty viết tắt: INTERSERCO.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 17 Phạm Hùng, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

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

Đại diện theo pháp luật: Ông Phùng Tiến Toàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Ông Vũ Hoàng Thao - Tổng Giám đốc

**1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

### 1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;  
Chi tiết: kinh doanh dịch vụ logistics;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;  
Chi tiết: dịch vụ hàng tạm nhập tái xuất và quá cảnh. Kinh doanh bán hàng miễn thuế;  
Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Sản xuất giày dép;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
- Cửa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ, sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện;
- Dịch vụ liên quan đến in;
- Sản xuất linh kiện điện tử;
- Sản xuất sản phẩm điện tử dân dụng;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác;
- Sản xuất giấy nhãn, bìa nhãn, bao bì giấy và bìa;
- In ấn;
- Xây dựng nhà các loại;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý ô tô và xe có động cơ khác;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy;
- Bán buôn tổng hợp;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;  
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ ăn uống khác;  
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống;  
(Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Công thông tin;  
(Trừ hoạt động bảo trì).
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;  
Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống);
- Bảo dưỡng sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

### 1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH (TIẾP)

- Bán buôn máy móc thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;  
Chi tiết: Bán buôn hóa chất khác (trừ hóa chất Nhà nước cấm);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động các đại lý và môi giới bảo hiểm;  
Chi tiết: Hoạt động của các đại lý bảo hiểm;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Đại lý du lịch;
- Giáo dục nghề nghiệp;  
Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao - không bao gồm châm cứu, day ấn huyệt và xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền);
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật khác có liên quan;
- Quảng cáo;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm.  
Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động và doanh nghiệp chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép, không bao gồm hoạt động cung ứng lại lao động);
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu;  
Chi tiết: Kinh doanh, chế biến khoáng sản (trừ loại khoáng sản nhà nước cấm);
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Chi tiết: kinh doanh vận tải đa phương thức;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không bao gồm kim loại quý, đá quý);
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không bao gồm lúa gạo, thuốc lá và xì gà);
- Bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ (không bao gồm lúa gạo);
- Bán buôn thực phẩm (không bao gồm đường mía, đường củ cải);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

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

Chu kỳ kinh doanh thông thường là dưới 12 tháng.

### 1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

#### Đơn vị

#### A. Các Công ty con

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

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

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

### **1.5 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

### **2.2 NĂM TÀI CHÍNH**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

## **3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

### **3.1 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được hướng dẫn tại Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

### **3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

### 3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### *Đầu tư vào Công ty con*

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

#### *Đầu tư vào Công ty liên kết*

Công ty liên kết là Công ty mà khoản đầu tư này Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là Công ty con của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác:** các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

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

### 1.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

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

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

### **1.6 HÀNG TỒN KHO**

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

### **1.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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:

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

### 1.8 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

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

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

### 1.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

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

### 1.10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

### **1.11 NỢ PHẢI TRẢ**

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

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

### **1.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

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

### **1.13 CHI PHÍ ĐI VAY**

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

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

### **1.14 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

### **1.15 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

### 1.16 GHI NHẬN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

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

#### Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc 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 kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính 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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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 hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

### 1.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.18 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

### **1.19 NGOẠI TỆ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế áp dụng tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh từ các nghiệp vụ này sẽ được hạch toán vào doanh thu hoặc chi phí trong kỳ.

Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá hối đoái tại ngày này, cụ thể như sau:

- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản mục tài sản tiền tệ là tỷ giá mua vào tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch. Các khoản tiền ngoại tệ, ký quỹ gửi ngân hàng được quy đổi theo tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi công ty mở tài khoản, ký quỹ.
- Tỷ giá sử dụng để quy đổi số dư các khoản phải trả tiền tệ là tỷ giá bán ra tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có phát sinh giao dịch.

Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

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

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

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền mặt	646.405.285	246.430.011
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.720.187.046	6.375.802.143
	<b>8.366.592.331</b>	<b>6.622.232.154</b>

**5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Phải thu của khách hàng ngắn hạn (*)</b>	<b>71.856.704.265</b>	<b>42.939.544.529</b>	<b>85.801.813.114</b>	<b>28.280.199.792</b>
- Công ty Cổ phần Vận tải Thương mại và Xuất nhập khẩu Thiện Tài	24.353.472.000	24.353.472.000	24.353.472.000	17.047.430.400
- Công ty Cổ phần Măng gan Chiến Thắng	13.328.342.970	1.500.000.000	14.528.342.970	-
- XNXD3 - Tổng công ty Đầu tư và PT hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	6.440.269.832	6.440.269.832	6.440.269.832	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Điện máy Việt Long	6.308.373.827	6.308.373.827	6.348.373.827	6.348.373.827
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	-	-	615.224.684	-
- Công ty CP Vật tư Nông nghiệp II Đà Nẵng	8.846.040.000	-	-	-
- CTCP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	2.528.923.998	-	2.855.574.620	-
- Công ty Cổ phần Supe Phot phát và Hóa chất Lâm Thao	-	-	17.973.300.000	-
- Công ty TNHH ITV Khai thác chế biến Khoáng sản Nam Vương	1.037.862.545	1.037.862.545	1.227.862.545	1.227.862.545
- Các khách hàng khác	9.013.419.093	3.299.566.325	11.459.392.636	3.656.533.020
<b>b. Phải thu của khách hàng dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>2.531.669.682</b>	<b>-</b>	<b>3.470.799.304</b>	<b>-</b>
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	-	-	615.224.684	-
- CTCP Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	2.528.923.998	-	2.855.574.620	-
- Công ty CP Chuối cung ứng Liên Hợp	2.745.684	-	-	-

(\*) Trong đó: 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, các khoản phải thu khách hàng nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty Cổ phần là 56.164.854.194 đồng.

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

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

**6. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a. Ngắn hạn (*)</b>	<b>33.586.019.354</b>	<b>6.880.521.635</b>	<b>31.956.620.278</b>	<b>5.762.249.797</b>
- Phải thu khác	8.533.615.699	6.880.521.635	9.529.063.174	5.762.249.797
+ Ông Trịnh Quang Chiến	3.560.333.333	3.560.333.333	3.560.333.333	3.560.333.333
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	994.500.000	-
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	750.730.349	-	950.730.350	-
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Đồng Gia Phát	2.816.668.586	2.816.668.586	2.816.668.586	1.971.668.010
+ Các đối tượng khác	1.405.883.431	503.519.716	1.206.830.905	230.248.454
- Ký cược, ký quỹ	46.000.000	-	43.000.000	-
- Các khoản tạm ứng	25.006.403.655	-	22.384.557.104	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>7.100.000</b>	<b>-</b>	<b>7.100.000</b>	<b>-</b>
- Ký cược, ký quỹ	7.100.000	-	7.100.000	-
	<b>33.593.119.354</b>	<b>6.880.521.635</b>	<b>31.963.720.278</b>	<b>5.762.249.797</b>
<b>c. Phải thu khác là các bên liên quan</b>	<b>750.730.349</b>	<b>-</b>	<b>1.945.230.350</b>	<b>-</b>
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	750.730.349	-	950.730.350	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	994.500.000	-

(\*) Trong đó: 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, các khoản phải thu khác nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty Cổ phần là 6.377.001.919 đồng..

**7. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.613.769.632	-	1.955.709.484	-
- Hàng hóa đang đi đường (*)	2.636.530.000	-	-	-
- Hàng hoá	248.385.413	-	173.124.000	-
	<b>4.498.685.045</b>	<b>-</b>	<b>2.128.833.484</b>	<b>-</b>

(\*): Chi phí mua 500 tấn phân bón Kali

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

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

**8. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>749.058.154</b>	<b>307.268.923</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	749.058.154	307.268.923
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>3.174.405.694</b>	<b>1.904.884.710</b>
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	761.207.909	384.043.294
- Chi phí giới thiệu cảng ICD Mỹ Đình	811.394.957	811.394.957
- Chi phí đền bù hoa màu	272.005.485	283.070.109
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.329.797.343	426.376.350
	<b>3.923.463.848</b>	<b>2.212.153.633</b>

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục	Phần mềm máy vi tính VND	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>		
01/01/2022	392.400.000	392.400.000
	160.650.000	160.650.000
31/12/2022	<b>553.050.000</b>	<b>553.050.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
01/01/2022	363.159.982	363.159.982
- Khấu hao trong năm	32.810.018	32.810.018
31/12/2022	<b>395.970.000</b>	<b>395.970.000</b>
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>		
01/01/2022	<b>29.240.018</b>	<b>29.240.018</b>
31/12/2022	<b>157.080.000</b>	<b>157.080.000</b>

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 356.002.118 đồng.

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

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

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>01/01/2022</b>	<b>79.380.208.308</b>	<b>1.748.547.532</b>	<b>3.839.307.225</b>	<b>438.688.603</b>	<b>244.792.241</b>	<b>85.651.543.909</b>
- Tăng do đầu tư mua sắm	465.269.500	1.041.001.493	1.607.167.273	36.045.455	177.272.728	3.326.756.449
- Phân loại lại	(230.132.500)	-	-	-	-	(230.132.500)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(56.700.000)	-	(56.700.000)
<b>31/12/2022</b>	<b>79.615.345.308</b>	<b>2.789.549.025</b>	<b>5.446.474.498</b>	<b>418.034.058</b>	<b>422.064.969</b>	<b>88.691.467.858</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>01/01/2022</b>	<b>64.685.349.847</b>	<b>1.748.547.532</b>	<b>2.875.126.457</b>	<b>154.931.239</b>	<b>158.755.258</b>	<b>69.622.710.333</b>
- Khấu hao trong kỳ	1.689.588.282	95.399.399	390.977.157	72.685.874	24.892.334	2.273.543.046
- Hao mòn tài sản nhận từ đầu tư	220.842.464	-	-	-	-	220.842.464
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(24.224.586)	-	(24.224.586)
<b>31/12/2022</b>	<b>66.595.780.593</b>	<b>1.843.946.931</b>	<b>3.266.103.614</b>	<b>203.392.527</b>	<b>183.647.592</b>	<b>72.092.871.257</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>01/01/2022</b>	<b>14.694.858.461</b>	<b>-</b>	<b>964.180.768</b>	<b>283.757.364</b>	<b>86.036.983</b>	<b>16.028.833.576</b>
<b>31/12/2022</b>	<b>13.019.564.715</b>	<b>945.602.094</b>	<b>2.180.370.884</b>	<b>214.641.531</b>	<b>238.417.377</b>	<b>16.598.596.601</b>

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2022 là 10.807.648.621 đồng (Tại 01/01/2022: 32.380.322.022 đồng).

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

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

**11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Trả trước cho người bán ngắn hạn (*)</b>	<b>14.005.533.146</b>	<b>14.245.101.398</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	5.336.785.750	5.336.785.750
- KVN INVESTMENT LLC	4.722.879.570	4.722.879.570
- Công ty Cổ phần tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	1.203.742.500	1.203.742.500
- Đối tượng khác	2.742.125.326	2.981.693.578
<b>b. Trả trước cho người bán dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>14.005.533.146</b>	<b>14.245.101.398</b>

(\*) Trong đó: 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, các khoản trả trước cho người bán nhận bàn giao từ DNNN sang Công ty Cổ phần là 5.630.756.713 đồng (số đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2022 là 5.518.599.530 đồng).

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội (*)	240.432.524.595	234.987.484.231
- Dự án Đầu tư Xây dựng Trung tâm Logistics tại Trà Lĩnh, Cao Bằng	1.964.526.639	1.960.446.639
	<b>242.397.051.234</b>	<b>236.947.930.870</b>

(\*) Dự án Đầu tư xây dựng cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội được khởi công xây dựng vào tháng 02 năm 2017 với Tổng mức đầu tư được phê duyệt là 1.598.494.510.000 đồng. Thời gian thực hiện dự án dự kiến từ tháng 02/2017 đến Quý 4/2023. Đến thời điểm 31/12/2022, Dự án vẫn đang trong quá trình thực hiện đầu tư.

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	88.726.118.885	-	82.756.118.885	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	31.629.760.581	1.142.469.240	31.629.760.581	1.142.469.240
Đầu tư vào đơn vị khác	159.360.549.360	-	163.083.143.332	-
	<b>279.716.428.826</b>	<b>1.142.469.240</b>	<b>277.469.022.798</b>	<b>1.142.469.240</b>

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

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

**Thông tin về các khoản đầu tư vào Công ty con**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Cảng Sơn Tây	15.300.000.000	-	15.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	18.673.724.750	-	18.673.724.750	-
- Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	15.300.000.000	-	15.300.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	39.452.394.135	-	39.452.394.135	-
	<b>88.726.118.885</b>	<b>-</b>	<b>88.726.118.885</b>	<b>-</b>

**Thông tin về các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	754.000.000	-	754.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Quốc tế	9.594.973.518	-	9.594.973.518	-
- Công ty May liên doanh Plummy	3.920.787.063	-	3.920.787.063	-
- Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	3.060.000.000	1.142.469.240	1.864.532.395	1.142.469.240
- Trường Trung cấp Nghề Nhân lực Quốc tế Hà Nội	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
	<b>31.629.760.581</b>	<b>1.142.469.240</b>	<b>30.434.292.976</b>	<b>1.142.469.240</b>

**Thông tin về các khoản đầu tư vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không (1)	43.719.756.997	-	43.719.756.997	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG (2)	4.639.659.158	-	4.639.659.158	-
- Công ty Cổ phần Thủy điện Sứ Pán 1	22.632.000.000	-	22.632.000.000	-
- Công ty Cổ phần chứng khoán phố Wall	745.708	-	738.187	-
- Công ty Cổ phần chứng khoán Guotai Junan	894.099	-	-	-
- Công ty TNHH chứng khoán NHTMCP Ngoại thương	2.193.398	-	-	-
- Công ty Cổ phần logistics Quốc tế Tây Ninh	82.500.000.000	-	82.500.000.000	-
- Công ty TNHH khai thác và Chế biến đá An Bình	-	-	3.725.688.990	-
- Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	5.865.300.000	-	5.865.300.000	-
	<b>159.360.549.360</b>	<b>-</b>	<b>163.083.143.332</b>	<b>-</b>

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

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

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(1) Theo thông báo số 08/TB-ALS ngày 07/06/2019 của Công ty Cổ phần Logistics Hàng không về việc chi trả cổ tức trong năm 2019, Công ty được nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 20% số cổ phần sở hữu. Ngày 29/12/2019, Công ty được quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi 50%. Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/ALS ngày 30/06/2021 của Công ty Cổ phần Logistics Hàng không về việc chi trả cổ tức năm 2020, Công ty được nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 12% số cổ phần sở hữu. Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/ALS ngày 24/06/2022 của Công ty Cổ phần Logistics Hàng không về việc chi trả cổ tức năm 2021, Công ty được nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 10% số cổ phần sở hữu. Như vậy, đến thời điểm 31/12/2022, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Logistics Hàng không là 5.601.484 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

(2) Theo thông báo số 08/2018/ASG ngày 15/02/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG về việc phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, Công ty được quyền nhận Cổ phiếu thưởng với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:70. Theo thông báo số 08/2019/ASG về việc chuyển đổi đợt 1 trái phiếu chuyển đổi ASG\_BOND\_2018, Công ty được quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi 50%. Theo thông báo số 16/2020/ASG ngày 17/02/2020 về việc chuyển đổi đợt 2 trái phiếu chuyển đổi ASG\_BOND\_2018 và chi trả trái tức, Công ty được quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo tỷ lệ chuyển đổi 50%.

Theo thông báo số 23/2020/ASG ngày 20/02/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG về việc đăng ký đặt mua, chuyển nhượng quyền mua, nộp tiền mua cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu năm 2019, Công ty được quyền mua cổ phần theo tỷ lệ 100:15. Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ/ASG ngày 26/04/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG về việc chi trả cổ tức năm 2020, Công ty được nhận cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 20% số cổ phần sở hữu. Tại thời điểm 31/12/2022, số cổ phiếu của Công ty tại Công ty Cổ phần Tập đoàn ASG là 709.552 Cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu.

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

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

**14. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>500.000.000</b>	<b>500.000.000</b>	<b>508.804.179</b>	<b>500.000.000</b>
+ Công ty Cổ phần Điện tử Giảng Võ	-	-	8.804.179	-
+ Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
<b>Thông tin bổ sung về các khoản cho vay ngắn hạn:</b>				
<b>Các khoản cho vay</b>	<b>Ngày hợp đồng</b>		<b>Thời gian tồn đọng</b>	<b>Tình trạng thu hồi</b>
+ Công ty Cổ phần INTERSERCO VCI	20/04/2017		>3 năm	Chưa thu hồi được

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

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

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	<b>31/12/2022</b>		<b>01/01/2022</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả</b>
	<b>VND</b>	<b>năng trả nợ</b>	<b>VND</b>	<b>năng trả nợ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>4.927.471.723</b>	<b>4.927.471.723</b>	<b>29.144.600.613</b>	<b>29.144.600.613</b>
- Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	-	-	6.671.946.138	6.671.946.138
- Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	17.873.760.000	17.873.760.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	1.242.880.250	1.242.880.250	1.223.609.800	1.223.609.800
- Công ty TNHH Khai thác Container Việt Nam	1.395.009.000	1.395.009.000	-	-
- CN Công ty CP Hàng hải Đông Đô tại Hải Phòng	641.578.320	641.578.320	-	-
- Các đối tượng khác	1.648.004.153	1.648.004.153	3.375.284.675	3.375.284.675
<b>b. Các khoản phải trả người bán dài hạn</b>	<b>42.227.256.884</b>	<b>42.227.256.884</b>	<b>40.785.871.378</b>	<b>40.785.871.378</b>
- Công ty Glorious (Singapore) Pte Ltd	37.890.362.084	37.890.362.084	36.597.012.178	36.597.012.178
- Công ty TNHH Changlin	4.336.894.800	4.336.894.800	4.188.859.200	4.188.859.200
	<b>47.154.728.607</b>	<b>47.154.728.607</b>	<b>69.930.471.991</b>	<b>69.930.471.991</b>
<b>c. Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.242.880.250</b>	<b>1.242.880.250</b>	<b>25.769.315.938</b>	<b>25.769.315.938</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng ICC Việt Nam	1.242.880.250	1.242.880.250	1.223.609.800	1.223.609.800
- Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	-	-	17.873.760.000	17.873.760.000
- Công ty cổ phần Interserco Mỹ Đình	-	-	6.671.946.138	6.671.946.138

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

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

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	(9.135.535)	987.625.512	948.878.855	29.611.122
- Thuế xuất, nhập khẩu	(37.758.123)	-	-	(37.758.123)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	(815.538.025)	-	-	(815.538.025)
- Thuế thu nhập cá nhân	-	627.021.518	627.021.518	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(92.155.284)	8.541.223.430	8.541.288.282	(92.220.136)
- Các loại thuế khác	-	4.000.000	4.000.000	-
	<b>(954.586.967)</b>	<b>10.159.870.460</b>	<b>10.121.188.655</b>	<b>(915.905.162)</b>

Trong đó:

**Phải nộp**

**Phải thu**

-	29.611.122
954.586.967	945.516.284

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

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>3.610.315.731</b>	<b>1.330.229.443</b>
- Lãi vay phải trả	3.418.591.569	1.285.175.344
- Các khoản trích trước khác	191.724.162	45.054.099

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>129.520.494.920</b>	<b>122.620.713.464</b>
- Kinh phí công đoàn	42.146.550	37.422.540
- Tiền hợp tác kinh doanh	7.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt	3.000.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	4.000.000.000	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	122.478.348.370	122.583.290.924
+ 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 Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (*)	3.114.611.124	3.114.611.124
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình (*)	11.307.344.849	11.307.344.849
+ Ngân hàng Phát triển Việt Nam (**)	25.481.077.208	25.481.077.208
+ Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Đông (**)	189.545.619	189.545.619
+ Đối tượng khác	1.688.937.425	1.793.879.979
<b>b. Dài hạn</b>	<b>59.058.785.129</b>	<b>53.526.936.129</b>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	59.058.785.129	53.526.936.129
<b>c. Phải trả khác là các bên liên quan</b>	<b>92.004.176.994</b>	<b>92.004.176.994</b>
+ Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	11.307.344.849	11.307.344.849
+ Công ty Cổ phần Logistics Hàng Không	35.493.704.528	35.493.704.528
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	45.203.127.617	45.203.127.617

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

- Thực hiện quản lý, hạch toán và sử dụng đúng mục đích số tiền 145.218.105.584 VND (sau khi trừ đi giá trị tài sản để góp vốn vào Công ty Cổ phần là nhà cửa, công trình vật kiến trúc trên đất là 34.781.894.416 VND) do các đối tác hỗ trợ chi phí di dời, bồi thường và lợi thế khai thác tài sản trên đất khi thực hiện dự án số 17 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, 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:

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

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

**18. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP)**

Nội dung	Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế (1)	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
<b>Cộng</b>	<b>11.307.344.849</b>	<b>3.114.611.124</b>	<b>35.493.704.528</b>	<b>45.203.127.617</b>

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

(\*\*) Xem thuyết minh số 20.1 phần thuyết minh Báo cáo tài chính.

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

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

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	trả nợ VND
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>94.006.448.451</b>	<b>94.006.448.451</b>	<b>17.834.559.687</b>	<b>7.700.166.532</b>	<b>83.872.055.296</b>	<b>83.872.055.296</b>
Vay ngắn hạn						
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Hà Đông (1)	499.953.917	499.953.917	-	-	499.953.917	499.953.917
- Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế (2)	3.500.000.000	3.500.000.000	-	500.000.000	4.000.000.000	4.000.000.000
- Trung tâm Mỹ thuật và Phát triển văn hóa	192.101.379	192.101.379	-	-	192.101.379	192.101.379
- Bà Vũ Bích Ngọc (3)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
- Ông Nguyễn Minh Tuấn (4)	76.090.993.151	76.090.993.151	1.840.993.151	-	74.250.000.000	74.250.000.000
- Bà Vũ Thị Hải Hà (5)	500.000.000	500.000.000	500.000.000	-	-	-
- Ông Cao Đức Bôn	-	-	1.100.000.000	1.100.000.000	-	-
- Bà Bùi Thị Minh Tân	-	-	3.039.849.863	3.969.849.863	930.000.000	930.000.000
- Bà Đào Thị Kim Oanh (6)	3.000.000.000	3.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
- Bà Nguyễn Thu Hương	-	-	-	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (7)	223.400.004	223.400.004	353.716.673	130.316.669	-	-
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	<b>763.283.327</b>	<b>763.283.327</b>	<b>763.283.327</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vay dài hạn						
- Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (7)	763.283.327	763.283.327	763.283.327	-	-	-
	763.283.327	763.283.327	763.283.327	-	-	-

- (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.

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

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

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

- (2) Là khoản vay theo Hợp đồng vay tiền số 08/2018/ILS-ILSM ngày 25/12/2018, Phụ lục hợp đồng vay tiền số 03/2019/PLHĐVV/ILS-ILSM ngày 05/07/2019 và Phụ lục vay tiền số 05/2021/PLHĐVV-ILS-ILSM, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Công ty Cổ phần Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế. Theo đó hạn mức cho vay tối đa là 5.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 tháng kể từ ngày ILS nhận được tiền vay, khoản vay này sẽ được tự động gia hạn nếu ILS chưa thực hiện thanh toán khoản vay cho ILSM, lãi suất khoản vay là 7%/năm. Mục đích khoản vay là để phục vụ dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Giá trị gốc khoản vay tại ngày 31/12/2022 là 3.500.000.000 đồng.
- (3) Là khoản vay theo Hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐVV/ILS-VBN ngày 01/01/2022, giữa Công ty Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế với Bà Vũ Bích Ngọc, số tiền vay 7.500.000.000 đồng, lãi suất 11%/năm. Năm được tính là 360 ngày. Thời hạn vay bắt đầu từ ngày ILS nhận được tiền của Bà Vũ Bích Ngọc đến hết ngày 30/06/2022 (6 tháng). Phụ lục số 01 ngày 30/06/2022 của Hợp đồng vay tiền số 01/2022/HĐVV/ILS-VBN, tăng lãi suất cho vay lên 13%/năm kể từ ngày 30/06/2022 đến hết ngày 29/12/2022 (6 tháng). Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 28/12/2022, tổng số tiền vay là 10.000.000.000 (tăng số tiền vay 2.500.000.000), tăng lãi suất lên 16%/năm kể từ ngày 28/12/2022, thời hạn vay theo phụ lục là 3 tháng và tự động gia hạn vay cho đến khi hai bên kết thúc hợp đồng và tiền lãi được trả theo kì, mỗi kì 3 tháng. Mục đích khoản vay là để phục vụ dự án Cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 10.000.000.000 đồng.
- (4) Là khoản vay theo Hợp đồng vay tiền số 06/2021/HĐVV/ILS-NMT ngày 10/03/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ông Nguyễn Minh Tuấn, số tiền vay 74.250.000.000 đồng, lãi suất 5%/năm. Thời hạn vay là 6 tháng kể từ ngày nhận được tiền, mục đích khoản vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh. Bên vay có thể thanh toán khoản vay trước hạn, ngày kết thúc thời hạn vay được căn cứ vào chứng từ trả tiền (Ủy nhiệm chi/phiếu chi). Phụ lục số 01 ngày 10/09/2021 của hợp đồng vay tiền số 06/2021/HĐVV/ILS-NMT gia hạn thời gian vay 6 tháng kể từ ngày 10/09/2021 và sẽ tự động gia hạn nếu như hai bên không ký thanh lý hợp đồng. Phụ lục số 02 ngày 10/03/2022 của hợp đồng vay tiền số 06/2021/HĐVV/ILS-NMT gộp lãi vay vào gốc và từ 10/3/2022 gốc vay mới là 76.090.993.151 đồng. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 76.090.993.151 đồng.
- (5) Là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 03/2022/HĐVV/ILS-VTHH ngày 16/03/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Bà Vũ Thị Hải Hà, số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất 8%/năm. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày ILS nhận được tiền, mục đích khoản vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh. Tại ngày đáo hạn nếu hai bên không ký thanh lý hợp đồng, hợp đồng này sẽ tự động gia hạn thêm 06 (sáu) tháng. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 500.000.000 đồng.
- (6) Là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 08/2021/HĐVV/ILS-ĐTKO ngày 31/08/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Bà Đào Thị Kim Oanh, số tiền vay 3.000.000.000 đồng, lãi suất 6%/năm. Tiền lãi trả theo kì Thời hạn vay 3 tháng kể từ ngày ILS nhận được tiền, mục đích khoản vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh. Việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho đến khi hai bên thanh lý hợp đồng. Phụ lục số 01 kí ngày 01/12/2021. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 2.000.000.000 đồng.

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

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

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

Là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 06/2022/HĐVV/ILS-ĐTKO ngày 27/05/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Bà Đào Thị Kim Oanh, số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày ILS nhận được tiền, mục đích khoản vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh. Việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho đến khi hai bên thanh lý hợp đồng. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 500.000.000 đồng.

Là khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 04/2022/HĐVV/ILS-ĐTKO ngày 21/03/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Bà Đào Thị Kim Oanh, số tiền vay 500.000.000 đồng, lãi suất 7%/năm. Thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày ILS nhận được tiền, mục đích khoản vay là để phục vụ hoạt động kinh doanh. Việc gia hạn có thể thực hiện nhiều lần cho đến khi hai bên thanh lý hợp đồng. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 500.000.000 đồng.

- (7) Là khoản vay theo hợp đồng số 817900011095 ngày 17/05/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam, số tối đa khoản vay là 1.117.000.000, mục đích sử dụng vốn là thanh toán một phần chi phí mua xe ô tô theo HĐMB số 0803-03/2022/HĐMB-TG, thời hạn cho vay là 5 năm, lãi suất 7,5%/năm, áp dụng trong suốt thời gian vay. Việc trả nợ gốc được chia đều theo kì hạn trả nợ gốc ( trả dần đều với số tiền gốc bằng nhau), định kì trả một tháng một lần. Trả lãi cuối kì, việc trả lãi được thực hiện vào ngày kết thúc mỗi kì hạn trả lãi. Tài sản đảm bảo là xe ô tô 7 chỗ Ford Everest. Giá trị gốc vay tại ngày 31/12/2022 là 986.683.331 đồng.

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

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2021	360.000.000.000	(36.826.969.835)	323.173.030.165
- Lỗ trong năm	-	(21.311.894.420)	(21.311.894.420)
- Giảm khác	-	(252.000.000)	(252.000.000)
31/12/2021	360.000.000.000	(58.390.864.255)	301.609.135.745
01/01/2022	360.000.000.000	(58.390.864.255)	301.609.135.745
- Lỗ trong năm	-	(18.961.913.395)	(18.961.913.395)
31/12/2022	360.000.000.000	(77.352.777.650)	282.647.222.350

(\*) 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 lập báo cáo này, Bộ tài chính và Ngân hàng Phát triển Việt Nam chưa có ý kiến chính thức về vấn đề này.

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %	Tổng số vốn đã góp VND	Tỷ lệ vốn góp %
Vốn góp của Nhà nước	162.000.000.000	45,00%	162.000.000.000	45,00%
Vốn góp các đối tượng khác	198.000.000.000	55,00%	198.000.000.000	55,00%
+ Công ty Cổ phần Logistics Hàng không	97.200.000.000	27,00%	97.200.000.000	27,00%
+ Đối tượng khác	100.800.000.000	28,00%	100.800.000.000	28,00%
	360.000.000.000	100,00%	360.000.000.000	100,00%

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

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
+ Vốn góp đầu năm	360.000.000.000	360.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	360.000.000.000	360.000.000.000

**20.4 CỔ PHIẾU**

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>CP</b>	<b>CP</b>
- Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành	36.000.000	36.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+ Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	36.000.000	36.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	36.000.000	36.000.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

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

	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
- Đô la Mỹ (USD)	1.980,16	133,56
- Yên Nhật (JPY)	26.413,00	27.865,00

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

		Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
<b>Doanh thu</b>		<b>157.935.226.734</b>	<b>118.330.227.672</b>
- Doanh thu bán hàng hóa		72.301.798.244	60.961.553.622
- Doanh thu cung cấp dịch vụ		85.633.428.490	57.368.674.050
<b>Doanh thu với các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>17.594.598.901</b>	<b>2.844.402.863</b>
+ Công ty CP Interserco Mỹ Đình	Công ty con	15.278.622.314	2.249.942.587
+ Công ty Cổ phần Chuỗi Cung ứng Liên hợp	Công ty liên kết	1.544.427.416	24.787.620
+ Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	Công ty con	120.000.000	6.790.909
+ Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty con	585.323.911	483.192.627
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt Nam	Công ty liên kết	66.225.260	79.689.120

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

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

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	69.240.374.055	60.186.810.746
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	74.760.353.186	46.993.844.619
	<b>144.000.727.241</b>	<b>107.180.655.365</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	18.417.617	11.304.118
- Lãi thu hồi các khoản đầu tư	-	4.693.218.328
- Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	-	354.936.964
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.515.492.000	1.875.604.967
- Lãi chênh lệch tỷ giá trong năm	517.110	169.051.386
- Doanh thu tài chính khác	1.943.098	-
	<b>6.536.369.825</b>	<b>7.104.115.763</b>

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	4.331.183.149	3.279.639.431
- Dự phòng khoản đầu tư	-	(104.044.629)
- Hoàn nhập dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	-	(500.000.000)
- Lỗ chênh lệch tỷ giá trong năm	231.780	825.421
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối năm	1.441.839.467	-
- Chi phí tài chính khác	-	5.683.600.000
	<b>5.773.254.396</b>	<b>8.360.020.223</b>

**26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nhân viên quản lý	9.079.157.300	8.606.038.580
- Chi phí đồ dùng văn phòng	141.720.608	127.681.685
- Chi phí quản lý	617.259.663	644.520.013
- Chi phí khấu hao TSCĐ	354.127.462	428.149.159
- Chi phí thuế, phí và lệ phí	44.051.699	84.012.353
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.064.522.164	839.234.680
- Trích lập dự phòng	20.796.216.105	19.605.879.884
- Chi phí khác bằng tiền	1.607.408.924	1.057.302.455
	<b>33.704.463.925</b>	<b>31.392.818.809</b>

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

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

**27. THU NHẬP KHÁC**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	522.222	92.128.446
- Tiền bồi thường thu được	14.573.329	329.782.889
- Thu nhập khác	103.380.260	683.127.810
	<b>118.475.811</b>	<b>1.105.039.145</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Tiền phạt vi phạm hành chính, thuế	22.220.231	511.881.980
- Chi nộp phạt	32.475.414	329.782.889
- Các khoản chi phí khác	18.844.558	76.117.734
	<b>73.540.203</b>	<b>917.782.603</b>

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**29.1 THU NHẬP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC**

		<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Ông Phùng Tiến Toàn	Chủ tịch HĐQT	<b>3.156.313.388</b>	<b>2.986.018.334</b>
- Ông Vũ Hoàng Thao	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.050.944.191	851.553.225
- Ông Nguyễn Thái Hòa	Thành viên HĐQT	692.529.554	49.000.000
- Bà Phùng Thúy Hoa	Thành viên HĐQT	48.000.000	759.183.718
- Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT	625.018.450	369.419.721
- Ông Mai Thế Tùng	Thành viên HĐQT	48.000.000	48.000.000
- Ông Triệu Văn Bằng	Phó Tổng Giám đốc	310.141.479	505.886.912
	Phó Tổng Giám đốc	381.679.714	402.974.758

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

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

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**29.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

		<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Mua hàng từ bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>		<b>61.863.194.271</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt	Công ty liên kết	1.400.346.623	1.182.161.273
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty con	4.754.421.860	54.148.317.963
Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Công ty con	106.438.061	6.532.715.035
		<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>2.270.000.000</b>	<b>1.874.982.139</b>
Công ty Cổ phần Interserco Mỹ Đình	Công ty con	527.000.000	727.850.000
Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	Công ty con	765.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CGD Việt	Công ty liên kết	-	45.240.000
Công ty Cổ phần Thương mại Quốc tế Interserco Việt Nam	Công ty con	978.000.000	1.101.892.139
		<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay vốn</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>-</b>	<b>1.960.000.000</b>
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	Đầu tư khác	-	1.960.000.000
<b>Trả vốn vay</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>500.000.000</b>	<b>2.960.000.000</b>
Công ty Cổ phần Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	Công ty con	500.000.000	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Khang Việt Hà	Đầu tư khác	-	1.960.000.000

**29.3 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

		<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>3.500.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
Công ty CP Cung ứng nhân lực và Thương mại Quốc tế	Công ty con	3.500.000.000	4.000.000.000

**30. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Tính đến thời điểm 31/12/2022, lỗ lũy kế của Công ty là 77.352.777.650 đồng, tại ngày này các khoản nợ phải trả ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn là 156.211.645.425 đồng, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2022 âm với số tiền 8.280.460.771 đồng. Khả năng liên tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào sự hỗ trợ của các cổ đông, gia hạn thanh toán các khoản vay từ các tổ chức tín dụng, cá nhân, các khoản phải trả nhà cung cấp, triển khai đưa dự án cảng cạn ICD Mỹ Đình tại xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội vào hoạt động, cũng như việc Ngân hàng Phát triển Việt Nam xem xét xử lý xóa nợ lãi vay phải trả được trình bày tại Thuyết minh số 20.1, các khoản tài trợ tài chính từ các cá nhân, tổ chức tín dụng. Báo cáo tài chính của Công ty được lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục do Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng vào việc triển khai thành công các kế hoạch của Công ty trong tương lai.

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

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

**31. CÁC THÔNG TIN KHÁC**

Theo hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh số 09/2011/HĐLD/AZ-INTERSERCO ngày 30/03/2011 được ký giữa công ty 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 chung cư hỗn hợp cao cấp kết hợp văn phòng thương mại trên khu đất khoảng 38.000 m<sup>2</sup> tại 17 đường Phạm Hùng, Từ Liêm, 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, Từ Liêm, 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 Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Nội).

Theo tiến độ thực hiện dự án, dự kiến sẽ tiến hành thi công dự án theo lộ trình từng phần phù hợp với mặt bằng đã được di chuyển hoàn tất, bắt đầu từ tháng 12 năm 2012. Theo phụ lục hợp đồng số 02 ngày 06/03/2016, Bên C đã được chuyển thành bà Tạ Thị Thủy 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 một thành viên Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế: "Sau khi xem xét, UBND Thành phố có ý kiến như sau: Chấp thuận đề nghị của Sở Tài chính tại Công văn số 2998/STC-TCĐN ngày 30/05/2016; cho phép Công ty TNHH 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 Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, với mức vốn điều lệ của Công ty cổ phần là 290 tỷ đồng (hai trăm chín mươi tỷ đồng). Trong đó, Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế góp 26% vốn điều lệ, tương ứng 75.400.000.000 đồng (bảy mươi lăm tỷ, bốn trăm triệu đồng) bằng tài sản trên đất, giá trị lợi thế quyền khai thác tài sản trên đất tại số 17 đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình II, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội và từ nguồn tiền do các đối tác khác bồi thường hỗ trợ".

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 1 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 m<sup>2</sup> tại 17 Phạm Hùng của Công ty TNHH MTV Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Quốc tế và bổ sung chức năng sử dụng đất 2.746,9 m<sup>2</sup> tại 358 đường Láng cho Công ty CP Cung ứng Nhân lực và Thương mại Quốc tế để kinh doanh dịch vụ và thương mại.

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

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

**31. CÁC THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)**

- 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 Quản trị và bà Nguyễn Thị Nhật Thảo để triển khai dự án 11.959,5 m<sup>2</sup> tại số 17 đường Phạm Hùng từ năm 2007 đến nay vẫn chưa triển khai dự án. Thực hiện đấu thầu lựa chọn đối tác để 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 khu đất nhằm đảm bảo tính cạnh tranh, hiệu quả nhất.

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu



Lê Văn Hoan

Ban Tài chính - Kế toán



Phùng Ngọc Dung

Tổng Giám đốc



Vũ Hoàng Thao