



CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUỐC TẾ HOLDING

Số: 04/2023/CV-LMH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Nha Trang, ngày 14 tháng 01 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding  
- Mã chứng khoán: LMH  
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 45 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
- Điện thoại: 028.73087997 Fax: 028.73097997  
- E-mail: info@quocteholding.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022.

**\* Quy mô Báo cáo tài chính:**

BCTC riêng

(Tổ chức niêm yết không là công ty mẹ của tổ chức khác và không là đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

BCTC tổng hợp

(Tổ chức niêm yết là đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

BCTC hợp nhất

(Tổ chức niêm yết là công ty mẹ của tổ chức khác)

BCTC hợp nhất

**\* Văn bản giải trình:**

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

- Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán hoặc soát xét từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

Có

Không

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/01/2023 tại đường dẫn <https://quocteholding.vn/>



Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

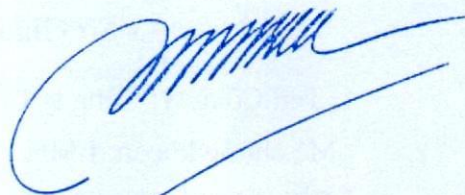
**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính Quý IV năm 2022.
- Công văn giải trình kết quả báo cáo tài chính Quý IV năm 2022.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ  
THÔNG TIN**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: HC.



**Nguyễn Quang Hưng**



Số: 03/2023/CV-LMH  
 V/v: Giải trình kết quả BCTC  
 Quý 04 năm 2022

Tp. HCM, ngày 14 tháng 01 năm 2023

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
 SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HÀ NỘI**

Căn cứ theo Thông tư số 155/2015/TT-BTC ký ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

- 1- **Giải trình chênh lệch quá 10% sơ với cùng kỳ năm trước:**  
 - Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban, Quý Sở về sự thay đổi của lợi nhuận sau thuế BCTC quý 04 năm 2022, cụ thể như sau:

Loại báo cáo tài chính (BCTC)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Quý 4/2022 (1)	Quý 4/2021 (2)	Chênh lệch (3=1-2)	Tỷ lệ chênh lệch (4)
BCTC hợp nhất	26,643,427,603.0	(112,157,477,327.0)	138,800,904,930	123.76%

Giải trình biến động kế quả SXKD như sau:

**Đối với báo cáo tài chính tổng hợp:**

Lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính quý 4/2022 tăng (123.75%) so với cùng kỳ năm ngoái. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng thu nhập từ hoạt động kinh doanh tại chi nhánh và hoàn nhập dự phòng khoản cho vay ngắn hạn, cắt giảm chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp.

- 2- Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban, Quý Sở về chênh lệch lợi nhuận chuyển từ lỗ sang lãi so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

- Lợi nhuận sau thuế quý 04/2022 đạt được từ hoạt động tư vấn doanh nghiệp, hoạt động kinh doanh vật tư xây dựng tại chi nhánh và hoàn nhập dự phòng từ khoản cho vay ngắn hạn được thu hồi.

Bên cạnh đó Công ty tăng cường thực hiện tiết giảm các chi phí quản lý, chi phí hoạt động kinh doanh.

- Với tinh thần trách nhiệm của mình, Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) quyết tâm giải quyết các khó khăn tồn tại và thực hiện các giải pháp kinh doanh nhằm đem lại lợi ích và sự phát triển cho Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) trong hiện tại và tương lai.

Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin báo cáo để Ủy ban và Quý Sở được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VP



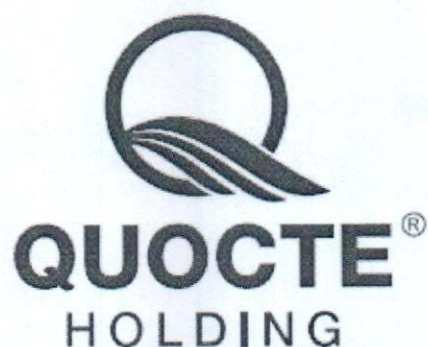
NGUYỄN LAN HƯƠNG



**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING**

Quoc Te Holding JSC

LMH



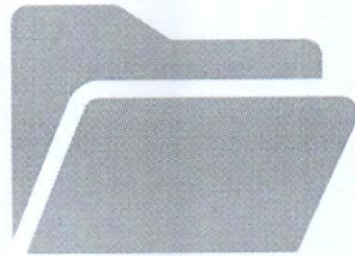
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
**QUÝ 04/2022**

**NĂM 2022**



# **CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING**

## **Báo cáo tài chính tổng hợp quý 4 năm 2022**



### **MỤC LỤC:**

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp.**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.**

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp.**

**Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.**



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

		Đơn vị tiền: VND		
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>237,564,950,450</b>	<b>362,671,472,995</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>1,332,311,282</b>	<b>1,421,039,293</b>
1. Tiền	111	VI.01	1,332,311,282	1,421,039,293
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>129,155,100,903</b>	<b>237,526,046,793</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.03a	128,189,920,815	119,663,412,293
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.03b	91,029,992,578	214,291,335,406
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	VI.03c	6,157,568,000	31,160,748,805
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	VI.04a	32,636,322,704	26,272,434,288
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(128,858,703,194)	(153,861,883,999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	VI.05		
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.07</b>	<b>106,004,516,395</b>	<b>111,966,114,088</b>
1. Hàng tồn kho	141		106,004,516,395	111,966,114,088
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1,073,021,870</b>	<b>11,758,272,821</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13a	142,894,945	10,804,067,468
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		930,126,925	954,205,353
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	VI.17b		
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	VI.14a		
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>500,000</b>	<b>500,000</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>500,000</b>	<b>500,000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	VI.03b		
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04b	500,000	500,000



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

Đơn vị tiền: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
Phải trả công nhân viên (Dư Nợ TK 334)				
Phải thu khác (Dư Nợ TK 3388)				
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>			
1. Tài sản cố định hữu hình	221	VI.09		
- Nguyên giá	222		33,000,000	33,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(33,000,000)	(33,000,000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	VI.11		
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	VI.10		
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>		
1. Nguyên giá	231			
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.08</b>		
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	VI.08a		
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	VI.08b		
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>			
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>			
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	VI.13b		
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.24b		
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268	VI.14b		
5. Lợi thế thương mại	269			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270= 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>237,565,450,450</b>	<b>362,671,972,995</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>161,816,678,543</b>	<b>325,107,151,019</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>161,187,433,543</b>	<b>325,107,151,019</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	95,981,996,237	119,538,087,885
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		21,390,860,148	171,195,728,965



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

			Đơn vị tiền: VND	
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	VI.17a	129,554,964	
4. Phải trả người lao động	314		1,426,227,923	1,426,227,923
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18a	10,686,450,458	5,877,263,179
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		4,620,000,000	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	3,201,199,699	3,318,698,953
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		23,751,144,114	23,751,144,114
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	VI.23a		
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322			
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>629,245,000</b>	
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	VI.18b		
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.20b		
7. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19b		
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		629,245,000	
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	VI.24b		
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.23b		
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>75,748,771,907</b>	<b>37,564,821,976</b>
<b>1. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.25</b>	<b>75,748,771,907</b>	<b>37,564,821,976</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		256,299,950,000	256,299,950,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		256,299,950,000	256,299,950,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

		Đơn vị tiền: VND		
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	VI.26		
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(180,551,178,093)	(218,735,128,024)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(205,660,918,376)	(218,735,128,024)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25,109,740,283	
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>VI.28</b>		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>237,565,450,450</b>	<b>362,671,972,995</b>

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2022  
Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Lan Hương



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	01/10/2022	31/12/2022	Đơn vị tiền: VND	
			Quý 4/2022	Quý 4/2021	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý 2022	2021
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>VII.1</b>	<b>19,602,977,242.</b>	<b>22,009,873,126.</b>	<b>25,354,342,301.</b>	<b>21,945,327,671.0</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>19,602,977,242.</b>	<b>22,009,873,126.</b>	<b>25,354,342,301.</b>	<b>21,945,327,671.0</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	15,044,901,684.	41,632,179,612.	19,968,769,981.0	25,689,949,309.0
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>4,558,075,558.0</b>	<b>(19,622,306,486.</b>	<b>5,385,572,320.0</b>	<b>(3,744,621,638.0)</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	656,799.0	9,807,526.0	1,393,315,108.0	8,884,436.0
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	2,608,859,620.0	7,039,228,841.0	5,981,245,956.0	7,037,637,963.0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,607,104,028.0	7,032,090,443.0	4,809,187,279.0	7,032,090,443.0
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	2,289,658.0	322,374,960.0	5,789,658.0	322,374,960.0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	307,336,281.0	85,183,374,566.	685,292,336.0	734,056,009.0
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)</b>	<b>30</b>		<b>1,640,246,798.0</b>	<b>(112,157,477,327.0)</b>	<b>106,559,478.0</b>	<b>(11,829,806,134.0)</b>
12. Thu nhập khác	31	VII.6	25,003,180,805.	-	25,003,180,805.0	-
13. Chi phí khác	32	VII.7	-	-	-	384,666,850.0
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>25,003,180,805.0</b>	<b>-</b>	<b>25,003,180,805.0</b>	<b>(384,666,850.0)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>26,643,427,603.0</b>	<b>(112,157,477,327.0)</b>	<b>25,109,740,283.0</b>	<b>(12,214,472,984.0)</b>



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP NĂM 2022

Tại ngày: 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	01/10/2022	31/12/2022	Đơn vị tiền: VND	
			Quý 4/2022	Quý 4/2021	2022	2021
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	-	-	-	276,326,674.0
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11			-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>26,643,427,603.0</b>	<b>(112,157,477,327.0)</b>	<b>25,109,740,283.0</b>	<b>(112,818,470,851.0)</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61					-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62					-
18.3 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		<b>1,040</b>	<b>(4,376)</b>	<b>980</b>	<b>(4,402)</b>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71				-	-

Người lập biểu  
(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng  
(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám đốc  
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Lan Hương



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM 2022 (theo pp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính năm/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: vnd	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
		2022	2021
1	2	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>25,109,740,283</b>	<b>(112,542,144,177)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>(83,542,390,563)</b>	<b>91,033,282,436</b>
– Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	33,000,000	11,203,611
– Các khoản dự phòng	03	(25,003,180,805)	84,164,847,706
– Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
– Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	-	(374,859,324)
– Chi phí lãi vay	06	4,809,187,279	7,032,090,443
– Các khoản điều chỉnh khác	07	(63,381,397,037)	200,000,000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>(58,432,650,280)</b>	<b>(21,508,861,741)</b>
– Tăng, giảm các khoản phải thu	09	164,092,990,407	(2,672,668,090)
– Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(5,961,597,693)	16,382,926,885
– Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(114,658,948,143)	31,843,810,132
– Tăng, giảm chi phí trả trước	12	10,661,172,523	(165,198,319)
– Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
– Tiền lãi vay đã trả	14	-	(4,709,577,337)
– Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(276,326,674)
– Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	4,823,400,000	
– Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(19,910,239)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>504,456,575</b>	<b>18,894,104,856</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24	25,003,180,805	5,510,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(4,620,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2,784,023,723	9,807,526
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>23,167,204,528</b>	<b>5,519,807,526</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM 2022 (theo pp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính năm/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: VNĐ	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
		2022	2021
1	2	4	5
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	620,000,000	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(24,380,389,114)	(24,315,666,358)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(23,760,389,114)</b>	<b>(24,315,666,358)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(88,728,011)</b>	<b>98,246,024</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1,421,039,293</b>	<b>1,322,793,269</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>1,332,311,282</b>	<b>1,421,039,293</b>

Người lập biểu

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

Phạm Đức Thọ

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám đốc



Nguyễn Lan Hương



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM 2022(theo PP trực tiếp)**

Cho kỳ tài chính năm/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tiền: VND	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	2022	2021
		4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	10,866,000,000	12,403,991,055
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(11,418,217,772)	(1,129,890,107)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(240,000,000)	(11,260,726,797)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	-	(4,685,000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	4,823,400,000	1,974,772,000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19,910,239)	(1,885,215,127)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>4,011,271,989</b>	<b>98,246,024</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐS đầu tư và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐS đầu tư và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi đầu tư vốn vào đơn vị khác	25	(4,620,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(4,620,000,000)</b>	-
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	620,000,000	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(100,000,000)	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>520,000,000</b>	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)</b>	<b>50</b>	<b>(88,728,011)</b>	<b>98,246,024</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1,421,039,293	1,322,793,269



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM 2022(theo PP trực tiếp)**

Cho kỳ tài chính năm/2022

Chi tiêu	Mã số	Đơn vị tiền: VNĐ	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	2022	2021
		4	5
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)</b>	<b>70</b>	<b>1,332,311,282</b>	<b>1,421,039,293</b>

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Nguyễn Lan Hương



**Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding**

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

*Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022*

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

#### **Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0311803955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 5 năm 2012, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 01 tháng 9 năm 2021 về việc thay đổi tên Công ty, người đại diện theo pháp luật, địa chỉ email và website của Công ty.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 45, Đường An Phú, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là: 256.299.950.000 đồng; tương đương 25.629.995 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Mã chứng khoán: LMH

Sàn giao dịch: UpCOM

#### **Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Xây dựng, Vật liệu Xây dựng và Bất động sản.

#### **Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.  
Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất - Chi tiết: Môi giới Bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; Tư vấn bất động sản;
- Hoàn thiện Xây dựng Công trình
- Kinh doanh NVL xây dựng

#### **Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

- Trong năm: Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:**

<b>Địa chỉ</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Chi nhánh 11/12D Nguyễn Thiện Thuật, Lộc Thọ, , Nha Trang, Khánh Hòa	XD và VLXD
Văn phòng đại diện 86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Hoạt động theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Quốc tế Holding

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

### **2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**

#### **2.1. Kỳ kế toán đơn vị tiền tệ**

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

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



**Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding**

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### ***Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022***

#### **2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

##### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC 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.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

#### **2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty/Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty/Tổng Công ty.

#### **2.4. Công cụ tài chính**

##### *Ghi nhận ban đầu*

##### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### *Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

##### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định cụ thể về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

#### **2.5. Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### **2.6. Các khoản nợ phải thu**

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### **Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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.

#### **2.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

#### **2.7. Tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 năm
- Các tài sản khác	X-Y năm
- Quyền sử dụng đất	X-Y năm
- Phần mềm quản lý	0X năm

#### **2.8. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 năm
- Quyền sử dụng đất	05 - 15 năm



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### ***Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022***

#### **2.9. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

#### **2.10. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi 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.

#### **2.11. Vay**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### **2.12. Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: ... %.

#### **2.13. Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

#### **2.14. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### **Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022**

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán.. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

#### **2.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

#### **2.16. Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### **2.17. Doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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;



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### ***Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022***

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính giữa niên độ thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### **2.18. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**

### **Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022**

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

#### **2.19. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.20. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành /hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai (do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho kỳ kế toán:

Từ ngày: 01/01/2022 đến ngày: 31/12/2022

### **3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	26,477,149	113,994,921
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,305,834,133	1,307,044,372
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	<u>1,332,311,282</u>	<u>1,421,039,293</u>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022****Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022****4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Eastern Tigers	46,628,746,333	(23,314,373,167)	46,628,746,333	(23,314,373,167)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20,057,259,526	(2,005,725,953)	20,057,259,526	(2,005,725,953)
- Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19,440,000,000	(19,440,000,000)	19,440,000,000	(19,440,000,000)
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16,128,000,000	(16,128,000,000)	16,128,000,000	(16,128,000,000)
- Công ty Cổ phần EcoPetro	10,000,000,000	(10,000,000,000)	10,000,000,000	(10,000,000,000)
- Các khoản phải thu khách hàng	15,935,914,956	(5,938,406,434)	7,409,406,434	(5,938,406,434)
- Dự phòng phải thu khó đòi				
	<b>128,189,920,815</b>	<b>(76,826,505,554)</b>	<b>119,663,412,293</b>	<b>(76,826,505,554)</b>

**5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (i)	87,620,629,898	(21,092,186,612)	210,921,866,123	(21,092,186,612)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị	2,200,000,000	(2,200,000,000)	2,200,000,000	(2,200,000,000)
- Các khoản trả trước người bán khác	1,209,362,680	(1,030,000,000)	1,173,924,283	(1,160,000,000)
	<b>91,029,992,578</b>	<b>(24,322,186,612)</b>	<b>214,295,790,406</b>	<b>(24,452,186,612)</b>

**6. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Kyeongin Motor (i)	6,157,568,000	(6,157,568,000)	10,434,568,000	(10,434,568,000)
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương (ii)			20,726,180,805	(20,726,180,805)
- Các khoản phải thu về cho vay khác	-	-	-	-
	<b>6,157,568,000</b>	<b>(6,157,568,000)</b>	<b>31,160,748,805</b>	<b>(31,160,748,805)</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022****Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022****8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (i)	19,300,000,000	(19,300,000,000)	19,300,000,000	(19,300,000,000)
- Ký quỹ, ký cược	5,000,000	-	5,000,000	-
- Phải thu khác-Thuế TNDN tạm tính BĐS	1,624,730,582	(1,624,730,582)	1,624,730,582	(1,624,730,582)
- Tạm ứng	2,531,564,438		2,241,982,000	
- Trả thừa tiền mượn ông Lương Quang Vinh	-		812,511,695	
- Lãi dự thu	1,572,236,697	(181,528,082)	181,528,082	(181,528,082)
-				
- Phải thu khác (ii)	2,919,193,624	(316,184,364)	2,919,193,624	(316,184,364)
	<b>27,952,725,341</b>	<b>(21,422,443,028)</b>	<b>27,084,945,983</b>	<b>(21,422,443,028)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	500,000	-	500,000	-
	<b>500,000</b>	<b>-</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>

**7. NỢ XẤU**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công nợ quá hạn thanh toán				
+ <i>Trả trước cho người bán</i>	-	-	3,360,000,000	-
<b>Quá hạn trên 03 năm</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị	-	-	2,200,000,000	-
Các đối tượng khác			1,160,000,000	
+ <i>Cho vay ngắn hạn</i>	6,157,568,000	6,157,568,000	31,160,748,805	15,580,374,403
<b>Quá hạn từ 02 năm - 03 năm</b>				
Công ty TNHH Kyeongin Motor	6,157,568,000	6,157,568,000	10,434,568,000	5,217,284,000
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	-	-	20,726,180,805	10,363,090,403
	<b>6,157,568,000</b>	<b>6,157,568,000</b>	<b>34,520,748,805</b>	<b>15,580,374,403</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- CF sản xuất kinh doanh dở dang (i)	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-
- Hàng hóa Bất động sản (ii)	36,076,592,580	-	42,089,358,000	-
- Hàng hóa vật tư xây dựng	118,602,272		67,434,545	
	<b>106,004,516,395</b>	<b>-</b>	<b>111,966,114,088</b>	<b>-</b>

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: CP thi công toà nhà Thành An Tower (Vinaconex) và CF đầu tư 04 căn chung cư 179C, Hai Bà Trưng, P6,Q3, TP HCM



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

### Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</b>	<b>29,290,000,000</b>	<b>-</b>	<b>29,290,000,000</b>	<b>-</b>
Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*)	29,290,000,000	-	29,290,000,000	-
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</b>	<b>40,519,321,543</b>	<b>-</b>	<b>40,519,321,543</b>	<b>-</b>
Chi phí thi công tòa nhà Thành An Tower (**)	40,519,321,543	-	40,519,321,543	-
	<b>69,809,321,543</b>	<b>-</b>	<b>69,809,321,543</b>	<b>-</b>

Ghi chú:

(\*) Giá trị tài sản 4 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 17 tháng 01 năm 2019 của Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá tài sản. Hiện nay 4 căn hộ này chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho Công ty do vướng mắc về các thủ tục đấu giá tài sản.

(\*\*) Là chi phí thi công xây dựng dự án Thành An Towers số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội.

(ii) Chi tiết Hàng hóa Bất động sản

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chuyển nhượng 70 Lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa (*)	36,076,592,580	-	42,089,358,000	-
	-	-	-	-
	<b>36,076,592,580</b>	<b>-</b>	<b>42,089,358,000</b>	<b>-</b>

Ghi chú:

(\*) Nhận chuyển nhượng 70 lô đất thuộc địa phận xã Xuân Phong, huyện Thọ Xuân, tỉnh Thanh Hóa của Ông Đối Sỹ Thiệp.

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm		33,000,000	33,000,000
- Giảm khác		-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		<b>33,000,000</b>	<b>33,000,000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm		33,000,000	33,000,000
- Giảm khác		-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>		<b>33,000,000</b>	<b>33,000,000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		33,000,000 VND	



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

### 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay hỗ trợ, môi giới...		
- Các khoản khác	125,894,945	165,198,319
	<b>125,894,945</b>	<b>165,198,319</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Chi phí Công cụ dụng cụ	17,000,000	-
	<b>17,000,000</b>	<b>-</b>

### 11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

#### a) Số vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

	31/12/2022		01/01/2022	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
- Vay	24,380,389,114	9,735,437,455	23,751,144,114	4,926,250,176
- Nợ thuê tài chính				
	<b>24,380,389,114</b>	<b>9,735,437,455</b>	<b>23,751,144,114</b>	<b>4,926,250,176</b>

(\*) Lãi quá hạn chưa thanh toán đến ngày: 31 tháng 12 năm 2022 là: 9,735,437,455 VNĐ

### 12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo đối tượng có số dư lớn</b>				
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh	42,632,027,014	42,632,027,014	41,467,715,504	41,467,715,504
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	36,242,687,482	36,242,687,482	36,242,687,482	36,242,687,482
- Đới Sỹ Thiệp	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô	6,200,000,000	6,200,000,000	6,200,000,000	6,200,000,000
- Công ty Dầu khí Vĩnh Tường	4,183,100,000	4,183,100,000	4,183,100,000	4,183,100,000
- Phải trả các đối tượng khác	6,724,181,741	6,724,181,741	31,444,584,899	31,444,584,899
	<b>95,981,996,237</b>	<b>95,981,996,237</b>	<b>119,538,087,885</b>	<b>119,538,087,885</b>
<b>b) Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
- Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	36,242,687,482	36,242,687,482	36,242,687,482	36,242,687,482
- Đới Sỹ Thiệp	-	-	25,000,000,000	25,000,000,000
- Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Nam Song Anh	42,632,027,014	42,632,027,014	41,467,715,504	41,467,715,504
- Phải trả các đối tượng khác	17,107,281,741	17,107,281,741	16,827,684,899	16,827,684,899
	<b>95,981,996,237</b>	<b>95,981,996,237</b>	<b>119,538,087,885</b>	<b>119,538,087,885</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022**  
**Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022**

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Tiền thu tiền độ dự án 21 Lê Văn Lương	3,798,229,778	149,996,845,595
- Nguyễn Anh Tuấn	15,700,000,000	20,500,000,000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1,892,630,370	698,883,370
	<b>21,390,860,148</b>	<b>171,195,728,965</b>

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Thuế GTGT	129,554,964	-
	<b>129,554,964</b>	<b>-</b>

**15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí phải trả khác	951,013,003	951,013,003
	<b>10,686,450,458</b>	<b>5,877,263,179</b>

**16. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	237,602,336	237,602,336
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,900,000,000	2,900,000,000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109,245,000
<i>Phải trả ông Nguyễn Xuân Thùy</i>	-	<i>109,245,000</i>
<i>Phải trả khác</i>	-	-
	<b>3,137,602,336</b>	<b>3,246,847,336</b>

(i): Là các khoản mượn tiền ông Nguyễn Xuân Thùy không lãi suất để phục vụ hoạt động công ty và chi nhánh

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	256,299,950,000	(105,916,657,173)	150,383,292,827
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lỗi trong năm trước	-	(112,818,470,851)	(112,818,470,851)
Số dư cuối năm trước	<b>256,299,950,000</b>	<b>(218,735,128,024)</b>	<b>37,564,821,976</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

### Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

Số dư đầu kỳ này	256,299,950,000	(218,735,128,024)	37,564,821,976
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi trong kỳ này		25,109,740,283	25,109,740,283
+ Xác định lại lợi nhuận từ kinh doanh BĐS năm 2018-(Dự án Manhattan)*		13,074,209,648	
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>256,299,950,000</b>	<b>(180,551,178,093)</b>	<b>62,674,562,259</b>

(\* Nguyên nhân năm 2018 Công ty đã chuyển nhượng hợp đồng mua bán 109 căn hộ tại dự án (Dự án Thành An Towers số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội), nhưng chưa ghi nhận doanh thu và giá vốn từ hoạt động này. Năm 2022 Công ty tra soát xác định lại hoạt động chuyển nhượng này đã thực hiện ghi nhận điều chỉnh lợi nhuận sau thuế chưa phân phối vào đầu kỳ báo cáo.

#### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ: 2022 VND	Tỷ lệ %	Đầu kỳ: 2022 VND	Tỷ lệ %
Ông Nguyễn Xuân Thùy	16,319,000,000	6.37%	44,937,000,000	17.53%
Ông Nguyễn Ngọc Đức	-	0.00%	11,222,000,000	4.38%
Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng	7,369,000,000	2.88%	10,754,000,000	4.20%
Bà Nguyễn Thị Thọ	6,952,000,000	2.71%	10,702,000,000	4.18%
Bà Nguyễn Thị Kiều Hạnh	7,779,000,000	3.04%	8,862,000,000	3.46%
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	3,428,000,000	1.34%	9,251,000,000	3.61%
Bà Nguyễn Lan Hương	5,057,000,000	1.97%	4,718,000,000	1.84%
Bà Lại Thị Quý	6,798,000,000	2.65%	7,872,000,000	3.07%
Bà Lê Thị Mỹ Nghiễm	5,279,000,000	2.06%	9,028,000,000	3.52%
Cổ đông khác	197,318,950,000	76.99%	138,953,950,000	54.22%
	<b>256,299,950,000</b>	<b>100%</b>	<b>256,299,950,000</b>	<b>100%</b>

#### c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Tại ngày: 31/12/2022 VND	Tại ngày: 01/01/2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	256,299,950,000	256,299,950,000
- Vốn góp cuối kỳ	256,299,950,000	256,299,950,000

#### d) Cổ phiếu

	Tại ngày: 31/12/2022	Tại ngày: 01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25,629,995	25,629,995
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	25,629,995	25,629,995
- Cổ phiếu phổ thông	25,629,995	25,629,995
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,629,995	25,629,995
- Cổ phiếu phổ thông	25,629,995	25,629,995
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10,000	10,000



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

### Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

#### 18. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	440,473,636	-
Doanh thu kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	9,000,000,000	22,009,873,126
Doanh thu hoạt động KD vật liệu Xây dựng	15,913,868,665	
	<b>25,354,342,301</b>	<b>22,009,873,126</b>

#### 19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	13,956,004,561	
Giá vốn kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	6,012,765,420	25,689,949,309
Giá trị hàng tồn kho mất mát hư hỏng, tiêu hủy trong kỳ	-	15,942,230,303
	<b>19,968,769,981</b>	<b>41,632,179,612</b>

#### 20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,391,365,414	9,807,526
	<b>1,391,365,414</b>	<b>9,807,526</b>
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	1,390,708,488	
<i>Công ty TNHH Kyeongin Motor</i>	465,696,199	
<i>Công Ty Cổ Phần Dầu Khí Đông Phương</i>	925,012,289	

#### 21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi phạt quá hạn	4,809,187,279	7,032,090,443
Chi phí tài chính khác	1,172,058,677	7,138,398
	<b>5,981,245,956</b>	<b>7,039,228,841</b>
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính đối với các bên liên quan	4,809,187,279	7,032,090,443
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN HCM</i>		

#### 22. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3,500,000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,289,658	322,374,960
	<b>5,789,658</b>	<b>322,374,960</b>



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

### 23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý	128,621,448	63,399,165
Chi phí nhân công	240,000,000	360,671,025
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	11,203,611
Chi phí dự phòng	-	84,224,847,706
Thuế, phí, và lệ phí	19,203,685	4,685,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297,467,203	238,324,894
Chi phí khác bằng tiền	-	280,243,165
	<b>685,292,336</b>	<b>85,183,374,566</b>

### 24. THU NHẬP KHÁC

Trong kỳ thu hồi nợ cho vay quá hạn, đơn vị thực hiện hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi từ khoản cho vay này

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Hoàn nhập dự phòng khoản cho vay ngắn hạn (Cty Kyeongin Motor & Cty Đông Phương)	25,003,180,805	-

### 25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	25,109,740,283	(112,542,144,177)
Các khoản điều chỉnh tăng	-	(100,167,078,009)
- Xử lý Hàng tồn kho	-	(15,942,230,303)
- Dự phòng phải thu	-	(84,224,847,706)
Thu nhập chịu thuế TNDN	25,109,740,283	(12,375,066,168)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này		276,326,674

### 26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Đến ngày: 31/12/2022	Tại ngày: 01/01/2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	25,109,740,283	(112,818,470,851)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	25,109,740,283	(112,818,470,851)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25,629,995	25,629,995
	<b>980</b>	<b>(4,402)</b>

#### Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

### 27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,332,311,282	-	1,421,039,293	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	153,606,081,718	(122,701,135,194)	142,876,352,886	(122,701,135,194)
Các khoản cho vay	6,157,568,000	(6,157,568,000)	31,160,748,805	(31,160,748,805)
	<b>161,095,961,000</b>	<b>(128,858,703,194)</b>	<b>175,458,140,984</b>	<b>(153,861,883,999)</b>

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	24,380,389,114	23,751,144,114
Phải trả người bán, phải trả khác	98,760,685,059	122,856,786,838
Chi phí phải trả	10,686,450,458	5,877,263,179
	<b>133,827,524,631</b>	<b>152,485,194,131</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

#### Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

### Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày: 31/12/2022</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,332,311,282	-	-	1,332,311,282
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9,499,518,694	144,106,563,024	-	153,606,081,718
Các khoản cho vay	-	6,157,568,000	-	6,157,568,000
	<b>10,831,829,976</b>	<b>150,264,131,024</b>	<b>-</b>	<b>161,095,961,000</b>

### Tại ngày: 01/01/2022

Tiền và các khoản tương đương tiền	1,421,039,293	-	-	1,421,039,293
Phải thu khách hàng, phải thu khác	-	142,876,852,886	-	142,876,852,886
Các khoản cho vay		31,160,748,805	-	31,160,748,805
	<b>1,421,039,293</b>	<b>174,037,601,691</b>	<b>-</b>	<b>175,458,640,984</b>

### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày: 31/12/2022</b>				
Vay và nợ	629,245,000	23,751,144,114	-	24,380,389,114
Phải trả người bán, phải trả khác	358,913,514	95,623,082,723	-	95,981,996,237
Chi phí phải trả	4,809,187,279	5,877,263,179	-	10,686,450,458
	<b>5,797,345,793</b>	<b>125,251,490,016</b>	<b>-</b>	<b>131,048,835,809</b>

### Tại ngày: 01/01/2022

Vay và nợ		23,751,144,114	-	23,751,144,114
Phải trả người bán, phải trả khác		119,538,087,885	-	119,538,087,885
Chi phí phải trả		5,877,263,179	-	5,877,263,179
	<b>-</b>	<b>149,166,495,178</b>	<b>-</b>	<b>149,166,495,178</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 45, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2022

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2022

### 27. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động KD tại Công ty	Hoạt động KD tại chi nhánh	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9,532,170,929	15,822,171,372	25,354,342,301		25,354,342,301
Lợi nhuận từ hoạt động kinh	23,210,785,400	1,898,954,883	25,109,740,283		25,109,740,283

Theo khu vực địa lý:

	TP HCM	TP Nha Trang	Đà Nẵng	Khác	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	9,532,170,929	15,822,171,372			25,354,342,301

Thu nhập của Chủ tịch Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc

Họ tên	Chức danh	Từ: 01/01/2022 đến: 31/12/2022
Ông: Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch HĐQT	30,000,000
Bà: Nguyễn Lan Hương	Tổng Giám đốc	48,000,000

Người lập biểu

(Ký, họ)

*Phan Thị Linh Trúc*

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

*Phạm Đức Thọ*

Phạm Đức Thọ

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2022

Tổng Giám đốc

*Nguyễn Lan Hương*



Nguyễn Lan Hương