CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 18/2023/CV-LMH	*Nha Trang, ngày 24 tháng 03 năm 2023*

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0311803955, E=THANGLONGPETRO@GMAIL.COM
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2023.03.24 16:10:41 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.2

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

***Kính gửi*:** **- Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước**

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. 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 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)

**** Văn bản giải trình:***

- Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính:

☐☑ Có ☐☐ Không

- 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 22/3/2023 tại đường dẫn https://quocteholding.vn/

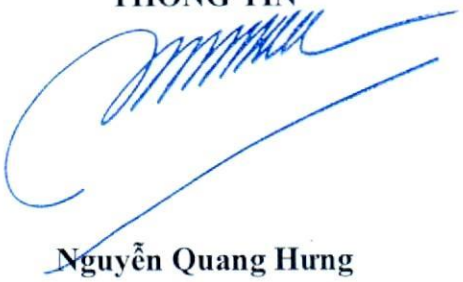
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính năm 2022.

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

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN



Nguyễn Quang Hưng

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: HC.

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 16/2023/CV- LMH *V/v: Giải trình kết quả Báo cáo tài chính năm 2022*	*Nha Trang, ngày 24 tháng 3 năm 2023*

***Kính gửi*: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước**

Sở Giao Dịch Chứng Khoán 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;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding đã được kiểm toán bởi Công ty Công ty TNHH Hãng Kiểm Toán Và Định Giá ASCO,

Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding (mã chứng khoán: LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban và Quý Sở như sau:

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 năm 2022, cụ thể nhau sau:

Loại báo cáo tài chính (BCTC)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	Tỷ lệ chênh lệch
	(1)	(2)	(3=1-2)	(4)
BCTC hợp nhất	**(22,232,386,519)**	**(112,818,470,851)**	**90,586,084,332**	**80.29%**

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 năm 2022 tăng (80.29%) so với năm 2021. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng thu nhập từ hoạt động 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 giảm lỗ so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế năm 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.

3. Công ty CP Quốc Tế Holding (LMH) xin giải trình với Quý Ủy ban, Quý Sở về chênh lệch lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lãi sang lỗ, cụ thể như sau:

Lợi nhuận sau thuế trước kiểm toán có số lãi là 25,109,740,283; lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán có số lỗ là (-22,232,386,519), giảm (-188.54%); Nguyên nhân chủ yếu là do thời điểm lập báo cáo trước kiểm toán, đơn vị chưa thực hiện đánh giá trích lập dự phòng rủi ro đối với các khoản nợ phải thu khó đòi và các khoản đầu tư tại dự án nhà ở Thành An Tower. Sau khi có ý kiến của đơn vị kiểm toán, ban lãnh đạo Công ty CP Quốc Tế Holding tiến hành rà soát đánh giá lại các yếu tố rủi ro và quyết định tăng trích lập dự phòng rủi ro để phản ánh đúng tính chất hoạt động kinh doanh trong kỳ báo cáo.

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 Cổ phần Quốc Tế Holding xin kính báo cáo để Quý Ủy ban và Quý Sở được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: HC.

M.S.D.N: 0311803955 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lan Hương

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 28
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 28

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Quốc tế Holding (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

CÔNG TY

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 tại: Số 45, Đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 26/06/2022)
Ông: Nguyễn Xuân Thùy	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2022)
Bà: Nguyễn Lan Hương	Phó Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 26/03/2023)
Ông: Võ Văn Tuấn	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2022)
Bà: Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/06/2022)
Ông: Nguyễn Quang Hưng	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2022)
Bà: Bùi Thị Ngân	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2022)

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Nguyễn Lan Hương	Tổng Giám đốc	
Bà: Trần Thị Thu Trang	Kế toán trưởng	(Miễn nhiệm ngày 28/01/2022)
Ông: Phạm Đức Thọ	Kế toán trưởng	(Bổ nhiệm ngày 28/01/2022)

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Phạm Thị Hằng	Trưởng ban	
Bà: Trần Thị Kim Phương	Thành viên	
Ông: Vũ Đức Doanh	Thành viên	(Miễn nhiệm ngày 26/06/2022)
Bà: Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 26/06/2022)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, 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 tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0311803955 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING
TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Lan Hương
Tổng Giám đốc

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023

Số: 29/2023/ASCO/BCKT-NV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Quốc tế Holding

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Quốc tế Holding được lập ngày 22 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 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 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 của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm 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.

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 của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ hồ sơ xác nhận số dư tại ngày 31/12/2022 của các khoản công nợ: Phải thu về cho vay số tiền 6,16 tỷ đồng; Phải thu ngắn hạn khách hàng số tiền 119,40 tỷ đồng; Người mua trả tiền trước số tiền 4,25 tỷ đồng; Trả trước người bán số tiền 90,98 tỷ đồng; Phải thu khác số tiền 8,64 tỷ đồng; Phải trả người bán số tiền 16,79 tỷ đồng; Nhận ký quỹ ký cược số tiền 2,9 tỷ đồng. Với những tài liệu hiện có cùng các thủ tục bổ sung và thay thế khác cũng không thể giúp chúng tôi đưa ra ý kiến về tính hiện hữu, quyền và nghĩa vụ, tính đánh giá và tính chính xác của các khoản mục trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính của Công ty.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 9, Dự án Manhattan Tower đang bị chậm tiến độ và tạm dừng thi công, giá trị chi phí dở dang ghi nhận đến 31/12/2022 là: 40,5 tỷ đồng. Với tài liệu hiện có, chúng tôi chưa xác định được chi phí dở dang này có cần thực hiện đánh giá trích lập dự phòng hay không. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính đánh giá của chi phí dở dang nêu trên cũng như ảnh hưởng nếu có đến các khoản mục trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của 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 Cổ phần Quốc tế Holding tại 31/12/2022 cũng như 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 lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 07 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, khoản phải thu Công ty TNHH Nông sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế, số tiền: 19,3 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng tài sản tại lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình chưa thể thu hồi được. Công ty đã tiến hành các thủ tục khởi kiện tại Tòa án Nhân dân Quận Tân Phú. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành Báo cáo này, tranh chấp vẫn chưa được giải quyết.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 09 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, chúng tôi muốn lưu ý người đọc về việc ngày 28/11/2022, Tòa án Nhân dân quận 3 tuyên hủy bỏ kết quả bán đấu giá và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đối với 04 căn nhà tại 179C Hai Bà Trưng của Công ty. Theo đó, Công ty sẽ được Chi Cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả lại số tiền 28,91 tỷ đồng. Tuy nhiên, ngày 08/12/2022 Tòa án Nhân dân Quận 3 thông báo nhận được kháng cáo lại toàn bộ bản án nêu trên của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Đến thời điểm phát hành Báo cáo này, tranh chấp vẫn đang trong quá trình giải quyết.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 29 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính. Trong quá trình rà soát các hồ sơ, tài liệu được bàn giao từ Ban Lãnh đạo các nhiệm kỳ trước. Công ty phát hiện ra một số sai sót, nhầm lẫn liên quan đến việc ghi nhận giao dịch liên quan đến Dự án Manhattan Tower từ các năm trước. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán đầu năm của Công ty thay đổi tương ứng.

- Như đã trình bày tại thuyết minh số 01 tại Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, năm 2022 Công ty tiếp tục lỗ: 22,23 tỷ đồng, số lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2022 là: 229,41 tỷ đồng chiếm 89% vốn điều lệ. Đồng thời, như đã trình bày tại thuyết minh số 11 về khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, số tiền: 23,75 tỷ đồng được đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba đã quá hạn thanh toán. Những sự kiện này cùng với các vấn đề được nêu tại thuyết minh số 01, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắn chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 vẫn được lập trên cơ sở giả định về hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho
Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

Phạm Ngọc Quân	**Phan Đình Dũng**
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4493-2019-149-1	số: 4887-2019-149-1

Hà Nội, ngày 22 tháng 03 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**184.261.407.876**	**228.731.367.621**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**03**	**1.330.962.964**	**1.421.039.293**
111	1. Tiền		1.330.962.964	1.421.039.293
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**78.958.718.682**	**114.224.810.568**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	04	127.182.915.176	119.663.412.293
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	05	91.020.523.295	90.990.099.181
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	06	6.157.568.000	31.160.748.805
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	07	27.936.383.790	26.272.434.288
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(173.338.671.579)	(153.861.883.999)
140	**III. Hàng tồn kho**	**09**	**102.998.133.685**	**111.966.114.088**
141	1. Hàng tồn kho		102.998.133.685	111.966.114.088
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**973.592.545**	**1.119.403.672**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		43.085.405	165.198.319
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		930.507.140	954.205.353
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**500.000**	**500.000**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**500.000**	**500.000**
216	1. Phải thu dài hạn khác	07	500.000	500.000
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	-	-
222	*- Nguyên giá*		*33.000.000*	*33.000.000*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(33.000.000)*	*(33.000.000)*
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**184.261.907.876**	**228.731.867.621**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**157.374.279.623**	**179.611.852.849**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**157.374.279.623**	**179.611.852.849**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	12	94.818.417.455	119.538.087.885
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	20.554.116.573	24.181.413.943
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	129.551.325	-
314	4.	Phải trả người lao động		1.426.227.923	1.426.227.923
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	15	10.599.351.879	7.396.280.031
319	6.	Phải trả ngắn hạn khác	16	5.466.225.354	3.318.698.953
320	7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	11	24.380.389.114	23.751.144.114
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**26.887.628.253**	**49.120.014.772**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**17**	**26.887.628.253**	**49.120.014.772**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		256.299.950.000	256.299.950.000
411a		*Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết*		*256.299.950.000*	*256.299.950.000*
421	2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(229.412.321.747)	(207.179.935.228)
421a		*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(207.179.935.228)*	*(94.361.464.377)*
421b		*LNST chưa phân phối năm nay*		*(22.232.386.519)*	*(112.818.470.851)*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**184.261.907.876**	**228.731.867.621**

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Trúc Linh	Phạm Đức Thọ	Nguyễn Lan Hương

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**18**	**25.354.342.301**	**22.009.873.126**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**25.354.342.301**	**22.009.873.126**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**19**	**22.975.152.691**	**41.632.179.612**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.379.189.610**	**(19.622.306.486)**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	1.393.315.500	9.807.526
22	7. Chi phí tài chính	21	5.540.789.595	7.039.228.841
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*5.531.694.867*	*7.032.090.443*
25	8. Chi phí bán hàng	22	5.789.658	322.374.960
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	20.469.886.314	85.183.374.566
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(22.243.960.457)**	**(112.157.477.327)**
31	11. Thu nhập khác		21.044.370	-
32	12. Chi phí khác	24	9.470.432	384.666.850
40	**13. Lợi nhuận khác**		**11.573.938**	**(384.666.850)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(22.232.386.519)**	**(112.542.144.177)**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	276.326.674
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(22.232.386.519)**	**(112.818.470.851)**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**26**	**(867)**	**(4.402)**
71	**19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**26**	**(867)**	**(4.402)**

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Trúc Linh	Phạm Đức Thọ	Nguyễn Lan Hương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(22.232.386.519)***	***(112.542.144.177)***
	2. Điều chỉnh cho các khoản		***23.822.814.932***	***90.833.282.436***
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		-	11.203.611
03	- Các khoản dự phòng		19.684.435.565	84.164.847.706
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.393.315.500)	(374.859.324)
06	- Chi phí lãi vay		5.531.694.867	7.032.090.443
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***1.590.428.413***	***(21.708.861.741)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(8.007.117.655)	(2.672.668.090)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		8.967.980.403	16.382.926.885
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		(28.289.268.093)	31.843.810.132
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		122.112.914	(165.198.319)
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(4.709.577.337)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(276.326.674)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(25.615.864.018)***	***18.694.104.856***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	200.000.000
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.003.180.805	5.510.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.606.885	9.807.526
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***25.005.787.690***	***5.719.807.526***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		620.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(100.000.000)	(24.315.666.358)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***520.000.000***	***(24.315.666.358)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(90.076.328)**	**98.246.024**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.421.039.293**	**1.322.793.269**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**03**	**1.330.962.965**	**1.421.039.293**

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Trúc Linh	Phạm Đức Thọ	Nguyễn Lan Hương

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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 VND; tương đương 25.629.995 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Mã chứng khoán: LMH
Sàn giao dịch: UpCOM

Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Dịch vụ, 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.

Nhân viên
- Số lao động đang làm việc tại thời điểm 31/12/2022 là 08 nhân viên (tại ngày 01/01/2022 là 08 nhân viên).

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Sau quá trình thực hiện tái cơ cấu, một số vấn đề tồn tại trước đây: Dự án Manhattan Tower chậm tiến độ và đang tạm dừng thi công; một số khoản công nợ phải thu quá hạn chưa thu hồi được và do ảnh hưởng của tình hình chung của nền kinh tế sau đại dịch Covid - 19 dẫn đến hoạt động kinh doanh của Công ty đang gặp nhiều khó khăn và tình hình tài chính vẫn chưa được cải thiện.

- Năm 2022 Công ty tiếp tục lỗ: 22,23 tỷ đồng, số lỗ lũy kế đến 31/12/2022 là: 229,41 tỷ đồng chiếm 89% vốn điều lệ. Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, số tiền: 23,75 tỷ đồng và một số khoản phải trả số tiền: 107,74 tỷ đồng đã quá hạn thanh toán. Tuy nhiên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc khẳng định Công ty không có dự định tạm dừng kinh doanh của Công ty. Đồng thời, cam kết tập trung thu hồi các khoản công nợ tồn đọng trong thời gian tới; làm việc, đàm phán với các đối tác để cơ cấu lại thời gian trả nợ và xây dựng định hướng kinh doanh phù hợp cũng như đề xuất chủ sở hữu bổ sung vốn hoạt động nếu cần thiết. Do đó, Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Quốc tế Holding	86/4 Trần Phú, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh	Giao dịch và tiếp thị
Công ty Cổ phần Quốc tế Holding - Chi nhánh Nha Trang	11/12D Nguyễn Thiện Thuật, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Bán buôn sắt, thép (trừ mua bán vàng miếng)

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

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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).

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. 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.

2.4. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

2.5. 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.

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.

2.6. 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

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.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như
- Tài sản dùng trong quản lý 03 năm

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

2.11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh.

2.12. 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 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 năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

2.13. Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.14. 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;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

2.16. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn, lãi trả chậm.
Các khoản chi phí được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

2.18. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	26.476.000	113.994.921
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.304.486.964	1.307.044.372
	1.330.962.964	**1.421.039.293**

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
a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	46.628.746.333	46.628.746.333	23.314.373.167
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	8.022.903.810	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 Eco Petro	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
- Phải thu các khách hàng khác	14.928.909.317	7.147.100.000	7.409.406.434	5.938.406.434
	127.182.915.176	**107.366.750.143**	**119.663.412.293**	**76.826.505.554**
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**604.684.636**	-	**71.000.000**	-

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

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
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình (i)	87.620.629.898	35.048.251.959	87.620.629.898	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 khác	1.199.893.397	1.160.000.000	1.169.469.283	1.160.000.000
	91.020.523.295	**38.408.251.959**	**90.990.099.181**	**24.452.186.612**

(i) Ngày 01 tháng 11 năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn- Đầu tư Xây dựng Ba Đình (Bên A) và Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) (Bên B) đã ký kết hợp đồng số 05/HĐUQ-BĐ, theo đó, Bên A ủy quyền cho bên B (cho thuê hoặc thuê mua) Tổ hợp Văn phòng dịch vụ thương mại tại Thành An Tower (nay là Manhattan Tower) tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04 tháng 01 năm 2018, Công ty đã thanh lý hợp đồng 05/HĐUQ-BĐ, đồng thời ký thỏa thuận mua bán số 05/TTMB-BĐ, theo đó Bên A đồng ý bán 327 căn hộ và khu thương mại thuộc Dự án cho Công ty.

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
- 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	-	-	20.726.180.805	20.726.180.805
	6.157.568.000	**6.157.568.000**	**31.160.748.805**	**31.160.748.805**

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

(i) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018 và Phụ lục hợp đồng vay số 01 ngày 02/07/2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm, cho vay bằng hình thức tín chấp.

7. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- 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 cược, ký quỹ	5.000.000	-	5.000.000	-
- Thuế TNDN tạm nộp	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	-
- Lãi dự thu	1.572.236.697	181.528.082	181.528.082	181.528.082
- Phải thu khác	2.902.852.073	299.842.813	2.919.193.624	316.184.364
	27.936.383.790	**21.406.101.477**	**26.272.434.288**	**21.422.443.028**
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	500.000	-	500.000	-
	500.000	**-**	**500.000**	**-**

(i) Công ty TNHH Nông Hải sản Thương mại Dịch vụ Thiên Tuế (Thiên Tuế) và Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đai tại địa chỉ lô 4-8 đường CN4 KCN Tân Bình, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh. Hiện đang tranh chấp kiện tụng tại Tòa án nhân dân quận Tân Phú theo Giấy triệu tập đương sự tại Tòa án ngày 20 tháng 05 năm 2020 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

8. 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
+ *Phải thu ngắn hạn khách hàng*	*119.401.105.859*	*12.034.355.716*	*119.592.412.293*	*42.765.906.739*
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers	46.628.746.333	-	46.628.746.333	23.314.373.166
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20.057.259.526	12.034.355.716	20.057.259.526	18.051.533.573
Công ty Cổ phần Eco Galaxy	19.440.000.000	-	19.440.000.000	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	16.128.000.000	-	16.128.000.000	-
Công ty Cổ phần Ecopetro	10.000.000.000	-	10.000.000.000	-
Công ty TNHH Nhiên liệu Sài Gòn Đông Dương	4.347.100.000	-	4.347.100.000	-
Các đối tượng khác	2.800.000.000	-	2.991.306.434	1.400.000.000
+ *Trả trước cho người bán ngắn*	*90.980.629.898*	*52.572.377.939*	*90.990.099.181*	*66.537.912.569*
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	87.620.629.898	52.572.377.939	87.620.629.898	66.528.443.286
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
Trung tâm Phát triển nhà và Tư vấn Xây dựng	900.000.000	-	900.000.000	-
Các đối tượng khác	260.000.000	-	269.469.283	9.469.283
+ *Cho vay ngắn hạn*	*6.157.568.000*	-	*31.160.748.805*	-
Công ty TNHH Kyeongin Motor	6.157.568.000	-	10.434.568.000	-
Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương	-	-	20.726.180.805	-
+ *Phải thu ngắn hạn khác*	*23.196.626.042*	1.790.524.565	*21.422.443.028*	-
Công ty TNHH Nông Hải sản TMDV Thiên Tuế	19.300.000.000	-	19.300.000.000	-
Các đối tượng khác	3.896.626.042	1.790.524.565	2.122.443.028	-
	239.735.929.799	**66.397.258.220**	**263.165.703.307**	**109.303.819.308**

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	69.809.321.543	-	69.809.321.543	-
- Hàng hóa (ii)	118.602.272	-	67.434.545	-
- Hàng hóa Bất động sản (iii)	33.070.209.870	-	42.089.358.000	-
	102.998.133.685	-	**111.966.114.088**	-

(i) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	***29.290.000.000***	-	***29.290.000.000***	-
Chung cư 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3 (*)	29.290.000.000	-	29.290.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	***40.519.321.543***	-	***40.519.321.543***	-
Chi phí thi công Dự án Manhattan Tower (**)	40.519.321.543	-	40.519.321.543	-
	69.809.321.543	-	**69.809.321.543**	-

(*)Giá trị tài sản là 04 căn hộ tại 179C Hai Bà Trưng, Phường 6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh theo Biên bản đấu giá tài sản ngày 17/01/2019 của Công ty Cổ phần Đấu giá Nam Giang tổ chức đấu giá tài sản. Theo Quyết định của Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 về việc tranh chấp hủy bỏ kết quả bán đấu giá tài sản và hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá trên. Tòa án sơ thẩm đã có quyết định buộc Chi cục thi hành án Dân sự Quận 3 hoàn trả cho Công ty Cổ phần Landmark Holding (nay là Công ty Cổ phần Quốc tế Holding) số tiền 28.906.518.661 VND và Công ty Cổ phần Quốc tế Holding bàn giao 04 tài sản tại địa chỉ số 179C Hai Bà Trưng, Phường 6 (nay là Phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh cho Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 3.

Ngày 08/12/2022, Tòa án nhân dân Quận 3 ra Thông báo số 1395/TB-TA thông báo nhận được kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam về việc kháng cáo toàn bộ nội dung bản án đối với Bản án sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 28/11/2022. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính này, vụ kiện vẫn đang trong quá trình kháng cáo.

(**) Là chi phí thi công xây dựng Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Tiến độ thực hiện dự án từ quý 03/2014 đến quý 01/2018, đến ngày 29/07/2022, Chủ đầu tư bao gồm Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Ban Đình và Tổng Công ty Thành An đã có văn bản đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư gửi Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội giải trình về nguyên nhân chậm tiến độ và đề nghị điều chỉnh tiến độ dự án thực hiện đến quý 03/2024.

(iii) 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
Giá trị 70 Lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa (***)	33.070.209.870	-	42.089.358.000	-
	33.070.209.870	-	**42.089.358.000**	-

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

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	TSCĐ dùng trong quản lý	**Cộng**
	VND	**VND**
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	33.000.000	33.000.000
Số dư cuối năm	**33.000.000**	**33.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	33.000.000	33.000.000
Số dư cuối năm	**33.000.000**	**33.000.000**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 33.000.000 VND

11. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh (i)	23.751.144.114	23.751.144.114	-	-	23.751.144.114	23.751.144.114
Ông Nguyễn Xuân Thùy (ii)	-	-	729.245.000	100.000.000	629.245.000	629.245.000
	23.751.144.114	**23.751.144.114**	**729.245.000**	**100.000.000**	**24.380.389.114**	**24.380.389.114**

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(i) Hợp đồng Tín dụng số 19.2110043/2019-HĐCVHM/NHCT900-LANDMARK ngày 14/06/2019, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
+ Hạn mức tín dụng: 35.000.000.000 VND;
+ Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh, bảo lãnh và mở L/C;
+ Thời hạn vay: Theo từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 3 tháng;
+ Lãi suất cho vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
+ Phương thức bảo đảm: Thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba, bao gồm: Căn hộ (tầng 1 + lửng + tầng 2) tại 74 Hàm Nghi, Quận 1, TP Hồ Chí Minh, chủ sở hữu là ông Hoàng Như Luận theo Hợp đồng thế chấp số 18.2500169/2018/HDĐB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2022 là 23.751.144.114 VND;
+ Số dư nợ gốc vay quá hạn thanh toán tại thời điểm 31/12/2022 là 23.751.144.114 VND.

(ii) Vay cá nhân theo hợp đồng vay vốn số 01/2021/HĐ ngày 01/08/2021, bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
+ Cho vay từng lần với lãi suất 0%, số tiền cho vay tối đa 1.000.000.000 VND;
+ Thời hạn vay: 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay còn lại sau ngày 31/12/2022 là 08 tháng;
+ Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2022 là 629.245.000 VND. Trong đó phân loại lại từ khoản phải trả khác trong năm số tiền 109.245.000 VND.

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
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh	41.467.715.504	41.467.715.504	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
- Ông Đới Sỹ Thiệp	-	-	25.000.000.000	25.000.000.000
- 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	6.724.914.469	6.724.914.469	6.444.584.899	6.444.584.899
	94.818.417.455	**94.818.417.455**	**119.538.087.885**	**119.538.087.885**

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đang thỏa thuận với các đối tác để gia hạn nợ và tìm các giải pháp để thanh toán các khoản nợ.

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Tiền thu tiến độ dự án (i)	2.982.530.573	2.982.530.573
- Ông Nguyễn Anh Tuấn (ii)	16.300.000.000	20.500.000.000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1.271.586.000	698.883.370
	20.554.116.573	**24.181.413.943**

(i) Các khách hàng cá nhân ứng tiền trước cho Công ty để mua căn hộ tại Dự án Manhattan Tower tại số 21 Lê Văn Lương, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
(ii) Khoản nhận ứng trước tiền chuyển nhượng 70 quyền sử dụng đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa.

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	158.724.885	29.173.560	-	129.551.325
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	**-**	**163.724.885**	**34.173.560**	**-**	**129.551.325**

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	7.215.839.422	5.684.782.907
- Chi phí lãi phạt quá hạn thanh toán (i)	3.170.070.916	1.498.055.583
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hồ Chí Minh	*3.170.070.916*	*1.498.055.583*
- Chi phí phải trả khác	213.441.541	213.441.541
	10.599.351.879	**7.396.280.031**

(i) Lãi phạt quá hạn của khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (*chi tiết xem thuyết minh 11*).

16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	-	28.554.000
- Bảo hiểm xã hội	237.602.336	237.602.336
- Bảo hiểm y tế	-	15.127.617
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	31.570.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.900.000.000	2.896.600.000
- Lãi phạt chậm thanh toán	2.328.623.018	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	109.245.000
Phải trả ông Nguyễn Xuân Thùy	-	*109.245.000*
	5.466.225.354	**3.318.698.953**
b) Phải trả khác là các bên liên quan	**-**	**109.245.000**
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)		

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 năm trước	**256.299.950.000**	**(94.361.464.377)**	**150.383.292.827**
Lỗ trong năm trước	-	(112.818.470.851)	(112.818.470.851)
Số dư cuối năm trước	**256.299.950.000**	**(207.179.935.228)**	**49.120.014.772**
Số dư đầu năm nay	**256.299.950.000**	**(207.179.935.228)**	**49.120.014.772**
Lỗ trong năm nay	-	(22.232.386.519)	(22.232.386.519)
Số dư cuối năm nay	**256.299.950.000**	**(229.412.321.747)**	**26.887.628.253**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Xuân Thùy	16.319.000.000	6,37%	44.937.000.000	17,53%
Cổ đông khác	239.980.950.000	93,63%	211.362.950.000	82,47%
	256.299.950.000	**100%**	**256.299.950.000**	**100%**

c) Cổ phiếu

	31/12/2022	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

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	15.913.868.665	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.000.000.000	19.848.639.917
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	440.473.636	2.161.233.209
	25.354.342.301	**22.009.873.126**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**440.473.636**	**64.545.455**

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 28)

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	13.956.004.561	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.019.148.130	25.508.131.127
Giá trị hàng tồn kho mất mát hư hỏng, tiêu hủy trong kỳ	-	15.942.230.303
Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp khác	-	181.818.182
	22.975.152.691	**41.632.179.612**

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi phạt theo thỏa thuận	1.390.708.615	-
Lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.606.885	9.807.526
	1.393.315.500	**9.807.526**

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay, lãi phạt quá hạn tín dụng	5.531.694.867	7.032.090.443
Chi phí tài chính khác	9.094.728	7.138.398
	5.540.789.595	**7.039.228.841**

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
	5.789.658	**322.374.960**

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý	228.386.988	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	19.684.435.565	84.224.847.706
Thuế, phí, và lệ phí	19.203.685	4.685.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297.860.076	238.324.894
Chi phí khác bằng tiền	-	280.243.165
	20.469.886.314	**85.183.374.566**

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lỗ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	384.666.850
Chi phí khác	9.470.432	-
	9.470.432	**384.666.850**

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(22.232.386.519)	(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 khó đòi	-	*84.224.847.706*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(22.232.386.519)	(12.375.066.168)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm	-	276.326.674
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	(276.326.674)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	-

26. LÃI CƠ BẢN/SUY GIẢM 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:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(22.232.386.519)	(112.818.470.851)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(22.232.386.519)	(112.818.470.851)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	25.629.995	25.629.995
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	**(867)**	**(4.402)**

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.

Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu mới nên Lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

27. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

28. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Thùy	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 26/06/2022)
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	Ông Nguyễn Xuân Thùy là thành viên HĐQT của Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**440.473.636**	**64.545.455**
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	440.473.636	64.545.455
Vay tiền	**729.245.000**	**109.245.000**
Ông Nguyễn Xuân Thùy	729.245.000	109.245.000
Trả tiền vay	**100.000.000**	-
Ông Nguyễn Xuân Thùy	100.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng	**604.684.636**	**71.000.000**
Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Quốc tế	604.684.636	71.000.000
Vay nợ	**629.245.000**	-
Ông Nguyễn Xuân Thùy	629.245.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của thành viên trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị	156.000.000	190.800.000
Thu nhập của thành viên trong Ban Kiểm soát	84.000.000	-
	240.000.000	**190.800.000**

Chi tiết thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Ông Nguyễn Ngọc Đức	Chủ tịch	30.000.000	-
Bà Nguyễn Lan Hương	Thành viên	24.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Duyên	Thành viên	24.000.000	-
Ông Nguyễn Xuân Thùy	Chủ tịch (Miễn nhiệm 26/06/2022)	30.000.000	-
Ông Võ Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm 26/06/2022)	24.000.000	-
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên (Miễn nhiệm 26/06/2022)	24.000.000	-
Ông Lương Quang Vinh	Chủ tịch (Miễn nhiệm 16/08/2021)	-	84.400.000
Ông Trương Hoàng Vũ	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 24/03/2021)	-	110.400.000

Thu nhập của Ban kiểm soát:

	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Bà Phạm Thị Hằng	Trưởng ban	36.000.000	-
Bà Trần Kim Phượng	Thành viên	24.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Trang	Thành viên	12.000.000	-
Ông Vũ Đức Doanh	Thành viên (Miễn nhiệm 26/06/2022)	12.000.000	-

29. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

Trong quá trình rà soát các hồ sơ được bàn giao từ Ban Lãnh đạo các nhiệm kỳ trước. Công ty phát hiện một số sai sót, nhầm lẫn trong việc ghi nhận công nợ, doanh thu, chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng các căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án Manhattan cho bên thứ ba. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính để phù hợp với bản chất thực tế. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính đã được điều chỉnh hồi tố như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số liệu điều chỉnh	Chênh lệch
		VND	VND	VND
a/ Bảng cân đối kế toán				
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	214.291.335.406	90.990.099.181	(123.301.236.225)
2. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10.804.067.468	165.198.319	(10.638.869.149)
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	171.195.728.965	24.181.413.943	(147.014.315.022)
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.877.263.179	7.396.280.031	1.519.016.852
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421a	(105.916.657.173)	(94.361.464.377)	11.555.192.796

TP Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Phan Thị Trúc Linh	Phạm Đức Thọ	Nguyễn Lan Hương