

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING

Quoc Te Holding JSC

LMH

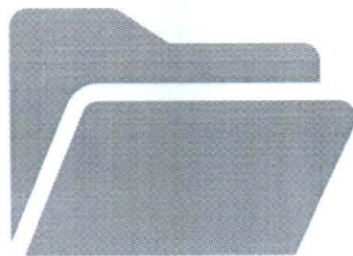


BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
QUÝ 04/2023

NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC TẾ HOLDING

Báo cáo tài chính tổng hợp quý 4 năm 2023



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.



Số CV/2024/CV-LMH

Nha Trang, ngày 17 tháng 01 năm 2024

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 51 đường An Phú, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 - Điện thoại: 0914200200
 - E-mail: info@quocteholding.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo tài chính quý 4/2023.

*** 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 18/01/2024 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 4/2023

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: HC.

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



Nguyễn Ngọc Thiên

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUỐC TẾ HOLDING**

Số: *02* /CV-LMH

V/v Giải trình kết quả BCTC quý 4 năm
2023

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

Nha Trang, ngày *17* tháng 01 năm 2024

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội**

Căn cứ 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 quý 4 năm 2023 của Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding.

Lời đầu tiên, chúng tôi xin gửi lời chào trân trọng đồng thời cảm ơn Quý Cơ quan đã luôn hỗ trợ và đồng hành trong suốt thời gian qua.

1. Giải trình chênh lệch quá 10% so với cùng kỳ năm trước:

Loại báo cáo tài chính (BCTC)	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp			
	Quý 4/2023	Quý 4/2022	Chênh lệch	Tỷ lệ chênh lệch
	(1)	(2)	(3)=(1)-(2)	(4)=(3)/(2)
BCTC tổng hợp	429,126,346	(21,582,576,312)	22,029,884,476	202.0%

Đối với báo cáo tài chính tổng hợp, lợi nhuận sau thuế của báo cáo tài chính quý 04/2023 tăng (202.0%) so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu là chi phí tài chính quý 04 năm 2023 giảm 83.5% so với cùng kỳ năm 2022, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 99.6% so với cùng kỳ năm 2022.

2. Giải trình chênh lệch lợi nhuận tăng lãi so với cùng kỳ năm trước:

Lợi nhuận sau thuế quý 04/2023 có sự chênh lệch trên 10% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do giảm chi phí tài chính, giảm chi phí quản lý doanh nghiệp. Đây là yếu tố chính ảnh hưởng tích cực tới kết quả kinh doanh trong kỳ báo cáo.

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

- Lợi nhuận sau thuế quý 04/2023 có sự chênh lệch chuyển từ lãi sang lỗ so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do Công ty thực hiện trích lập chi phí lãi vay tín dụng ngân hàng và lãi vay quá hạn chưa thanh toán, đây là hai khoản chi phí chủ yếu làm ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh trong kỳ báo cáo.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và bất động sản chưa đạt như kỳ vọng, dẫn đến giảm doanh thu làm ảnh hưởng trực tiếp tới thu nhập của doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding kính báo cáo để Quý Ủy ban và Quý Sở biết.
Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP.

**CÔNG TY CP QUỐC TẾ HOLDING
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Đặng Thúy Vy



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	01/10/2023	31/12/2023	Đơn vị tiền: VND	
			Quý 4/2023	Quý 4/2022	2023	2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	11,031,372,184.	19,602,977,242.	54,674,203,873.	25,354,342,301.0
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VII.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		11,031,372,184.	19,602,977,242.	54,674,203,873.	25,354,342,301.0
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	9,974,708,966.0	18,051,284,394.	52,971,451,973.0	22,975,152,691.0
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,056,663,218.0	1,551,692,848.0	1,702,751,900.0	2,379,189,610.0
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	446,298.0	657,191.0	2,451,370.0	1,393,315,500.0
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	539,015,277.0	3,269,774,662.0	5,732,499,064.0	5,540,789,595.0
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		538,793,077.0	3,266,671,509.0	2,491,814,998.0	5,531,694,867.0
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24					
9. Chi phí bán hàng	25	VII.8	-	2,289,658.0	31,272,455.0	5,789,658.0
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VII.8	70,786,075.0	19,883,906,401.	521,949,257.0	20,469,886,314.0
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		447,308,164.0	(21,603,620,682.0)	(4,580,517,506.0)	(22,243,960,457.0)
12. Thu nhập khác	31	VII.6	-	21,044,370.0	155,088,000.0	21,044,370.0
13. Chi phí khác	32	VII.7	-	-	-	9,470,432.0
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-	21,044,370.0	155,088,000.0	11,573,938.0
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		447,308,164.0	(21,582,576,312.0)	(4,425,429,506.0)	(22,232,386,519.0)
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	18,181,818.0		18,181,818.0	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11			-	-

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	01/10/2023	31/12/2023	Đơn vị tiền: VND	
			Quý 4/2023	Quý 4/2022	2023	2022
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51- 52)	60		429,126,346.0	(21,582,576,312.0)	(4,443,611,324)	(22,232,386,519.0)
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		17	(842)	(173)	(867)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		17	(842)	(173)	(867)

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2023

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

		Đơn vị tiền: VND		
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN				
(100=110+120+130+140+150)				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền				
100				
174,562,524,440 188,955,435,033				
1. Tiền				
110				
3,944,923,459 1,330,962,964				
1. Tiền				
111 VI.01 2,638,161,446 26,476,000				
2. Các khoản tương đương tiền				
112 1,306,762,013 1,304,486,964				
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn				
120				
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				
III. Các khoản phải thu ngắn hạn				
130				
99,899,526,445 83,652,745,839				
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
131 VI.03a 120,842,685,758 127,182,915,176				
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn				
132 VI.03b 91,050,523,295 91,020,523,295				
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn				
133 4,701,037,181 4,694,027,157				
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 6,157,568,000				
6. Phải thu ngắn hạn khác				
136 VI.04a 50,486,383,790 27,936,383,790				
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)				
137 (173,338,671,579) (173,338,671,579)				
8. Tài sản thiếu chờ xử lý				
139 VI.05				
IV. Hàng tồn kho				
140				
VI.07 69,810,303,024 102,998,133,685				
1. Hàng tồn kho				
141 69,810,303,024 102,998,133,685				
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)				
149				
V. Tài sản ngắn hạn khác				
150				
907,771,512 973,592,545				
1. Chi phí trả trước ngắn hạn				
151 VI.13a 7,681,170 43,085,405				
2. Thuế GTGT được khấu trừ				
152 900,090,342 930,507,140				
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. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 + 230 + 240+250+260)				
200				
500,000 500,000				
I. Các khoản phải thu dài hạn				
210				
500,000 500,000				
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				

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

		Đơn vị tiền: VND		
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
6. Phải thu dài hạn khác	216	VI.04b	500,000	500,000
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			
II. Tài sản cố định	220			
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			
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12		
1. Nguyên giá	231			
2. Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.08		
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		
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250			
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			
VI. Tài sản dài hạn khác	260			
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			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270= 100 + 200)	270		174,563,024,440	188,955,935,033
NGUỒN VỐN				
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		152,119,007,511	162,068,306,780
I. Nợ ngắn hạn	310		152,119,007,511	162,068,306,780
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.16a	87,885,376,353	94,818,417,454

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

		Đơn vị tiền: VND		
	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		4,254,116,780	20,554,116,573
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	VI.17a	84,078,005	129,551,325
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	213,441,541	10,599,351,879
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		4,627,010,024	4,620,000,000
7. Phải trả theo hợp đồng kế hoạch nợ trong xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.20a		
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	29,877,612,771	5,540,252,512
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		23,751,144,114	24,380,389,114
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			
II. Nợ dài hạn	330			
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			
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. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		22,444,016,929	26,887,628,253
1. Vốn chủ sở hữu	410	VI.25	22,444,016,929	26,887,628,253
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			

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding.

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP NĂM 2023

Tại ngày: 31/12/2023

	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tiền: VND	
			31/12/2023	01/01/2023
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
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		(233,855,933,071)	(229,412,321,747)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(229,412,321,747)	(207,179,935,228)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(4,443,611,324)	(22,232,386,519)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	VI.28		
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		174,563,024,440	188,955,935,033

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2023

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đặng Thúy Vy



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM Năm/2023 (theo pp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính Năm/2023

Chi tiêu	Mã số	Đơn vị tính: vnd	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	Năm/2023	Năm/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(4,443,611,324)	(22,232,386,519)
2. Điều chỉnh cho các khoản		1,503,775,619	
– Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	-	-
– Các khoản dự phòng	03	-	19,684,435,565
– 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	(2,451,370)	(1,393,315,500)
– Chi phí lãi vay	06	967,198,721	5,531,694,867
– Các khoản điều chỉnh khác	07	539,028,268	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2,939,835,705)	1,590,428,413
– Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(16,216,363,808)	(8,007,117,656)
– Tăng, giảm hàng tồn kho	10	33,187,830,661	8,967,980,403
– Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(13,908,483,806)	(28,289,268,093)
– Tăng, giảm chi phí trả trước	12	35,404,235	122,112,914
– Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
– Tiền lãi vay đã trả	14	-	-
– Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
– Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(155,088,000)	-
– Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	3,237,290,548	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3,240,754,125	(25,615,864,019)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
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. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
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	2,451,370	2,606,885
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	2,451,370	25,005,787,690

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM Năm/2023 (theo pp gián tiếp)

Cho kỳ tài chính Năm/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tính: vnd	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	Năm/2023	Năm/2022
		4	5
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
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	(629,245,000)	(100,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(629,245,000)	520,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	2,613,960,495	(90,076,329)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1,330,962,964	1,421,039,293
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	3,944,923,459	1,330,962,964

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2023

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phan Thị Linh Trúc

Phạm Đức Thọ

Đặng Thúy Vy

Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM Năm/2023(theo PP trực tiếp)

Cho kỳ tài chính Năm/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tiền: VNĐ	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	Năm/2023 4	Năm/2022 5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1	48,680,222,420	10,866,000,000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2	(22,843,653,653)	(11,436,917,772)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3	(57,617,000)	(240,000,000)
4. Tiền chi trả lãi vay	4	-	-
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5	-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6	196,253,728	4,823,400,000
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7	(22,732,000,000)	(2,558,557)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	3,243,205,495	4,009,923,671
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
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	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	-	(4,620,000,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
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	(629,245,000)	(100,000,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(629,245,000)	520,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	2,613,960,495	(90,076,329)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1,330,962,964	1,421,039,293



Đơn vị: Công ty CP Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP NĂM Năm/2023(theo PP trực tiếp)

Cho kỳ tài chính Năm/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Đơn vị tiền: VNĐ	
		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý	
1	2	Năm/2023	Năm/2022
Ảnh hưởng thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)	70	3,944,923,459	1,330,962,964

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2023

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

Phan Thị Linh Trúc

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)

Phạm Đức Thọ

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Đặng Thúy Vy



Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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 năm ngày 18 tháng 05 năm 2023 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 51, 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

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.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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

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 51, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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.

2.8 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 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

2.9 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 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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, thường 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;
- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

- 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 chuyên 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:

- 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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: 01/01/2023 đến ngày: 31/12/2023

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2,638,161,446	26,476,000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,306,762,013	1,304,486,964
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	3,944,923,459	1,330,962,964

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	(46,628,746,333)
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20,057,259,526	(8,022,903,810)	20,057,259,526	(8,022,903,810)
- 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 khác	8,588,679,899	(7,147,100,000)	14,928,909,317	(7,147,100,000)
- Dự phòng phải thu khó đòi				-
	120,842,685,758	(107,366,750,143)	127,182,915,176	(107,366,750,143)

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	465,377,000	-	604,684,636	-
---	-------------	---	-------------	---

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- 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	(35,048,251,959)
- 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	1,229,893,397	(1,160,000,000)	1,199,893,397	(1,160,000,000)
	91,050,523,295	(38,408,251,959)	91,020,523,295	(38,408,251,959)

(i) Ngày 01/11/2017, 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, Thành phố Hà Nội gồm 327 căn hộ và khu thương mại. Đến ngày 04/01/2018, 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
- Công ty TNHH Kyeongin Motor (i)	6,157,568,000	(6,157,568,000)	6,157,568,000	(6,157,568,000)
	6,157,568,000	(6,157,568,000)	6,157,568,000	(6,157,568,000)

(i) Hợp đồng cho vay số 01/2018/HĐTD/LMH-KMV ngày 18/04/2018 Phụ lục hợp đồng vay số 01 ngày 02/7/2018, thời hạn cho vay 18 tháng, lãi suất vay 9,5%/năm Cho vay bằng hình thức tín chấp

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	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 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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023**

- Tạm ứng	22,550,000,000		2,531,564,438	
+ Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	22,550,000,000		-	
+ Phải thu bà Bùi Thị Luyến			160,000,000	
+ Phải thu ông Lương Quang Vinh			139,815,813	
- Lãi dự thu	1,572,236,697	(181,528,082)	1,572,236,697	(181,528,082)
- Phải thu khác	5,434,916,511	(299,842,813)	2,903,352,073	(299,842,813)
+ Bà Bùi Thị Luyến	2,599,747,302		128,664,864	
+ Ông Lương Quang Vinh	2,263,702,310		2,203,220,310	
+ Các khoản phải thu khác	571,466,899	(299,842,813)	571,466,899	(299,842,813)
	50,486,883,790	(21,406,101,477)	27,936,883,790	(21,406,101,477)

b) Dài hạn

- Ký cược, ký quỹ	500,000	-	500,000	-
	500,000	-	500,000	-

c) Phải thu khác là các bên liên quan

	-	-	-	-
--	---	---	---	---

(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)

(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 5 năm 2020 về vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

8 NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Công nợ quá hạn thanh toán				
+ Phải thu ngắn hạn khách hàng	120,842,685,758	12,034,355,716	127,182,915,176	12,034,355,716
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eastern Tigers	46,628,746,333		46,628,746,333	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	20,057,259,526	12,034,355,716	20,057,259,526	12,034,355,716
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	4,241,579,899		10,581,809,317	-
+ Trả trước cho người bán ngắn hạn	91,050,523,295	52,572,377,939	91,020,523,295	52,572,377,939
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Ba Đình	87,620,629,898	52,572,377,939	87,620,629,898	52,572,377,939
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	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023**

Các đối tượng khác	329,893,397	-	299,893,397	-
+ Cho vay ngắn hạn	6,157,568,000	-	6,157,568,000	-
Công ty TNHH Kyeongin Motor	6,157,568,000		6,157,568,000	
+ Phải thu ngắn hạn khác	27,931,383,790	-	25,399,819,352	1,790,524,565
Công ty TNHH Nông Hải sản TMDV Thiên Tuế	19,300,000,000		19,300,000,000	
Các đối tượng khác	8,631,383,790		6,099,819,352	1,790,524,565
	245,982,160,843	64,606,733,655	249,760,825,823	66,397,258,220

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- CF sản xuất kinh doanh dở dang (i)	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-
- Hàng hóa Bất động sản (ii)	-	-	33,070,209,870	-
- Hàng hóa vật tư xây dựng	981,481		118,602,272	
	69,810,303,024	-	102,998,133,685	-

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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 tòa nhà Thành An Tower	40,519,321,543		40,519,321,543	
	69,809,321,543	-	69,809,321,543	-

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

(i) 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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chuyển nhượng 70 Lô đất tại Thọ Xuân, Thanh Hóa (*)	-	-	33,070,209,870	-

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

- 33,070,209,870 -

Ghi chú:

(*) 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

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

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
- Chi phí vật tư, CCDC, thiết bị...	7,681,170	17,000,000
- Các khoản khác	-	26,058,405
	7,681,170	43,058,405

12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Gốc VND	Tăng VND	Giảm VND	Gốc VND
- Vay tín dụng ngân hàng (i)	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114
- Vay nợ khác (ii)	-	-	629,245,000	629,245,000
	23,751,144,114	-	629,245,000	24,380,389,114

(*) Lãi quá hạn chưa thanh toán tính đến ngày 31/12/2023 là: 8,452,631,301

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

- (1) Hợp đồng 1 in dụng số 192110043/2019-HĐCVHM/NHC1900-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 182500169/2018/HĐĐB/NHCT900 ký ngày 27/6/2018;
 - + Số dư nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2023 là 23,751,144,114 VND
 - + Số dư nợ gốc vay quá hạn tại thời điểm 31/12/2023 là 23,751,144,114 VND

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

13 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo đối tượng có số dư lớn				
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nam Song Anh	33,266,043,129	-	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
- Công ty Cổ phần Dầu khí Đông Phương Tây Đô	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
- Phải trả các đối tượng khác	7,993,545,742	7,993,545,742	6,724,914,468	6,724,914,468
	87,885,376,353	7,993,545,742	94,818,417,454	94,818,417,454

14 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Tiền thu tiền độ dự án 21 Lê Văn Lương (i)	2,982,530,573	2,982,530,573
- Khoản nhận tiền trước các khách hàng chuyển nhượng bất động sản tại Thọ Xuân Thanh hóa	-	16,300,000,000
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	1,271,586,207	1,271,586,000
	4,254,116,780	20,554,116,573

(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

15 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số phải nộp cuối năm
- Thuế GTGT	129,551,325	65,896,187	129,551,325	65,896,187
- Các khoản Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		5,000,000	5,000,000	-
	129,551,325	70,896,187	134,551,325	65,896,187

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

31/12/2023	01/01/2023
VND	VND

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

a) Chi phí phải trả ngắn hạn

- Chi phí lãi vay		7,162,671,853
- Chi phí lãi phạt quá hạn (i)		3,170,070,916
- Chi phí phải trả khác	213,441,541	266,609,110
	213,441,541	10,599,351,879

(i) Hợp đồng Tín dụng số 192110043/2019-HĐCVHM/NHCT900-LANDMARK ngày 14/06/2019, với số nợ vay là 23,751,144,114 VNĐ

17 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Bảo hiểm xã hội	254,075,336	237,602,336
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,900,000,000	2,900,000,000
- Lãi phạt chậm thanh toán	17,455,108,515	2,328,623,019
+ Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ Nam Song Anh	13,228,792,865	2,328,623,019
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam-CN HCM	4,226,315,650	-
- Phải trả khác	811,598,619	74,027,157
	21,424,981,470	5,540,252,512

18 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	(207,179,935,228)	49,120,014,772
Lỗ trong năm trước	-	(24,131,340,807)	(24,131,340,807)
Tăng khác do điều chỉnh hồi tố	-	-	-
Số dư cuối năm trước	256,299,950,000	(231,311,276,035)	24,988,673,965
Số dư đầu năm nay	256,299,950,000	(231,311,276,035)	24,988,673,965
Lãi (lỗ) trong năm nay		(4,443,611,324)	(4,443,611,324)
Số dư cuối năm nay	256,299,950,000	(235,754,887,359)	20,545,062,641

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ: 2023	Tỷ lệ	Đầu kỳ: 2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Nguyễn Xuân Thùy	-	0.00%	16,319,000,000	6.37%
Cổ đông khác	256,299,950,000	100.00%	239,980,950,000	93.63%
	256,299,950,000	100%	256,299,950,000	100%

c) Cổ phiếu

	Tại ngày: 31/12/2023	Tại ngày: 01/01/2023
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

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, P.An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

- 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

19 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	VND
Doanh thu bán hàng		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	546,232,727	440,473,636
Doanh thu kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	33,100,000,000	9,000,000,000
Doanh thu hoạt động KD vật liệu Xây dựng	21,027,971,146	15,913,868,665
	54,674,203,873	25,354,342,301
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	546,232,727	440,473,636

20 GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ ĐÃ CUNG CẤP

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	19,901,242,103	13,956,004,561
Giá vốn kinh doanh Bất động sản và dịch vụ đã cung cấp	33,070,209,870	9,019,148,130
	52,971,451,973	22,975,152,691

21 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,451,370	1,391,992,481
	2,451,370	1,391,992,481

22 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	2,491,814,998	5,531,694,867
Lãi phạt quá hạn	2,328,623,019	2,328,623,019
Chi phí tài chính khác	3,393,518	9,094,728
	4,823,831,535	7,869,412,614

23 CHI PHÍ BÁN HÀNG

Năm 2023	Cùng kỳ năm
	2022

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, PAn Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25,427,273	3,500,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5,845,182	2,289,658
	31,272,455	5,789,658

24 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng, vật liệu quản lý	54,218,326	358,851,236
Chi phí nhân công	222,289,000	240,000,000
Thuế, phí, và lệ phí	5,000,000	5,000,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240,441,931	181,599,513
	521,949,257	785,450,749

25 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Cùng kỳ năm
	VND	2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(4,425,429,506)	(22,232,386,519)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(4,443,611,324)	(22,232,386,519)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	90,909,091	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	90,909,091	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	18,181,818	-
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ của HĐKD bất động sản	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của HĐKD bất động sản	18,181,818	-
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	18,181,818	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	18,181,818	-

26 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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 2023	Cùng kỳ năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(4,443,611,324)	(22,232,386,519)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(4,443,611,324)	(22,232,386,519)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	25,629,995	25,629,995
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(173)	(867)

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

27 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,944,923,459	-	1,330,962,964	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	148,774,069,548	(128,772,851,620)	152,582,734,528	(128,772,851,620)
Các khoản cho vay	6,157,568,000	(6,157,568,000)	6,157,568,000	(6,157,568,000)
	158,876,561,007	(134,930,419,620)	160,071,265,492	(134,930,419,620)

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	23,751,144,114	24,380,389,114
Phải trả người bán, phải trả khác	117,762,938,124	100,358,669,966
Chi phí phải trả	213,441,541	10,599,351,879
	141,727,523,779	135,338,410,959

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

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)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày: 31/12/2023	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3,944,923,459	-	-	3,944,923,459
Phải thu khách hàng, phải thu khác	28,912,096,756	500,000	-	28,912,596,756
Các khoản cho vay	6,157,568,000	-	-	6,157,568,000
	39,014,588,215	500,000	-	39,015,088,215

Tại ngày: 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1,330,962,964	-	-	1,330,962,964
Phải thu khách hàng, phải thu khác	32,701,617,736	500,000	-	32,702,117,736
Các khoản cho vay	6,157,568,000	-	-	6,157,568,000
	40,190,148,700	500,000	-	40,190,648,700

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
--	--------------------	----------------------	------------	------

Đơn vị: Công ty Cổ phần Quốc Tế Holding

Địa chỉ: Số 51, Đường An Phú, P. An Phú, TP Thủ Đức, TP HCM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho kỳ tài chính quý 4 năm 2023

Tại ngày: 31/12/2023	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	23,751,144,114	-	-	23,751,144,114
Phải trả người bán, phải trả khác	87,901,798,353	-	-	87,901,798,353
Chi phí phải trả	213,441,541	-	-	213,441,541
	111,866,384,008	-	-	111,866,384,008

Tại ngày: 01/01/2023	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	24,380,389,114	-	-	24,380,389,114
Phải trả người bán, phải trả khác	94,818,417,454	-	-	94,818,417,454
Chi phí phải trả	10,599,351,879	-	-	10,599,351,879
	129,798,158,447	-	-	129,798,158,447

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

28 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này

29 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

Bà Nguyễn Thị Bích Phượng

Chủ tịch

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Năm 2023	Cùng kỳ năm 2022
	VND	VND
Tạm ứng	22,550,000,000	
Bà Nguyễn Thị Bích Phượng	22,550,000,000	
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:		

HCM, ngày 31 tháng 12 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên)







Phan Thị Linh Trúc

Phạm Đức Thọ

Đặng Thúy Vy