

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP.HCM

Tel: (84-8) 38230256 - Fax:38293764

Email: intresco@intresco.com.vn - www.intresco.com.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH CÔNG TY MẸ

QUÍ 3 NĂM 2022

Tại thời điểm kết thúc ngày 30.09.2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		1.535.019.499.874	1.650.156.283.119
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	61.083.321.864	50.780.702.833
1. Tiền	111		61.083.321.864	30.529.699.111
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	20.251.003.722
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		283.073.088.986	391.177.159.644
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	126.948.736.040	126.366.149.877
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3b	90.940.888.222	154.147.129.895
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	71.040.438.524	111.397.263.872
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.856.973.800)	(733.384.000)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.5	1.179.554.830.877	1.206.830.079.046
1. Hàng tồn kho	141		1.194.470.626.766	1.221.745.874.935
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(14.915.795.889)	(14.915.795.889)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.308.258.147	1.368.341.596
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.9	5.098.872.914	1.368.341.596
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.606.562.615	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153	VI.12	1.602.822.618	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		2.305.611.968.528	2.252.335.698.886
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		13.489.801.502	13.665.901.607
1. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	16.150.861.502	16.326.961.607
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
II. Tài sản cố định	220	VI.6	384.161.232.751	260.190.070.435
1. TSCĐ hữu hình	221		140.919.276.947	17.181.515.615
- Nguyên giá	222		178.123.087.572	41.907.518.005
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(37.203.810.625)	(24.726.002.390)
2. TSCĐ vô hình	227	VI.7	243.241.955.804	243.008.554.820
- Nguyên giá	228		243.273.804.820	243.008.554.820
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(31.849.016)	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.8	1.512.746.101.128	1.539.932.813.733
- Nguyên giá	231		1.624.682.819.961	1.624.682.819.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(111.936.718.833)	(84.750.006.228)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		1.974.431.350	41.345.804.362
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.974.431.350	41.345.804.362
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2a	390.396.163.229	396.616.790.640
1. Đầu tư vào công ty con	251		376.960.000.000	376.960.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		21.000.000.000	21.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.566.500.000	42.566.500.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(51.130.336.771)	(44.909.709.360)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.844.238.568	584.318.109
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	219.674.753
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.17a	2.844.238.568	364.643.356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		3.840.631.468.402	3.902.491.982.005
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.848.141.428.071	2.015.212.089.947
I. Nợ ngắn hạn	310		1.441.690.658.600	1.847.757.025.976
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.11	268.800.246.367	92.729.132.921
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		277.693.677.842	382.614.439.708
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	VI.12	39.549.365.299	48.195.696.312
4. Phải trả người lao động	314		2.290.219.037	1.296.104.818
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.13	194.734.414.194	372.341.504.834
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	VI.15a	3.554.696.086	246.105.172
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.14a	175.406.552.478	334.670.272.575
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.10a	473.071.751.395	611.188.484.897
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.589.735.902	4.475.284.739

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỶ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
II. Nợ dài hạn	330		406.450.769.471	167.455.063.971
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		150.345.465.569	149.015.465.569
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	VI.15b	5.462.272.538	5.462.272.538
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.14b	248.260.000.000	10.587.199.500
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.16b	2.383.031.364	2.390.126.364
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		1.992.490.040.331	1.887.279.892.058
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.18	1.992.490.040.331	1.887.279.892.058
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		876.544.270.000	876.544.270.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		876.544.270.000	876.544.270.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Cổ phiếu quỹ	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		86.395.056.428	79.591.678.521
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		290.692.704.690	192.285.934.324
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		180.720.191.881	73.984.053.388
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		109.972.512.809	118.301.880.936
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.840.631.468.402	3.902.491.982.005

Ngày 27 tháng 10 năm 2022

Lập biểu



Hà Thu Hương

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III năm 2022

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2022	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2021
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	150.030.647.902	107.511.288.181	470.081.752.146	317.639.451.709
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		318.995.066		395.923.791	-
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		149.711.652.836	107.511.288.181	469.685.828.355	317.639.451.709
3. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	101.065.095.162	36.079.215.871	245.664.820.528	181.876.256.798
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		48.646.557.674	71.432.072.310	224.021.007.827	135.763.194.911
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	146.814.821	219.987.109	849.109.968	332.601.438
6. Chi phí tài chính	22	VII.5	7.538.700.063	11.409.641.514	33.213.396.848	60.295.482.994
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.535.531.863	11.409.470.290	26.984.716.591	42.710.745.423
7. Chi phí bán hàng	25		1.058.044.379	40.000.000	1.303.918.029	3.553.492.692
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		13.343.041.619	7.621.882.736	45.718.859.279	29.977.816.511
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24+ 25))	30		26.853.586.434	52.580.535.169	144.633.943.639	42.269.004.152

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2022	Quý III năm 2021	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2022	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2021
1	2	3	4	5	6	7
10. Thu nhập khác	31	VII.6	5.848.746.502	362.500.000	17.967.116.532	34.203.858.915
11. Chi phí khác	32	VII.7	5.952.005.700	2.424.425.639	19.927.056.494	9.445.748.590
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(103.259.198)	(2.061.925.639)	(1.959.939.962)	24.758.110.325
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26.750.327.236	50.518.609.530	142.674.003.677	67.027.114.477
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	6.557.594.824	2.408.220.469	24.918.462.706	13.405.422.895
15. Chi phí (Lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-		7.783.028.163	6.551.000
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		20.192.732.412	48.110.389.061	109.972.512.808	53.615.140.582

(1)

Lập biểu



Hà Thu Hương

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 27 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc



 Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý III năm 2022

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01		428.166.195.365	326.413.599.047
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02		(270.888.449.388)	(122.919.316.086)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(22.772.612.712)	(12.712.349.699)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(26.374.692.880)	(26.130.278.337)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(26.507.415.015)	(38.507.178.809)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		64.423.727.843	125.178.769.755
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(18.595.581.190)	(78.828.399.745)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>		<i>127.451.172.023</i>	<i>172.494.846.126</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ 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		-	(6.238.270)
3. Tiền gửi tiết kiệm	23		-	(30.000.000.000)
4. Tiền thu hồi tiền gửi tiết kiệm	24		20.301.749.993	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	-
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27		666.430.517	77.479.637
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>		<i>20.968.180.510</i>	<i>(29.928.758.633)</i>

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		212.970.246.452	391.341.045.451
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	33a		212.970.246.452	391.341.045.451
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(351.086.979.954)	(522.496.068.626)
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	34a		(351.086.979.954)	(522.496.068.626)
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		(138.116.733.502)	(131.155.023.175)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		10.302.619.031	11.411.064.318
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		50.780.702.833	38.798.911.150
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ng.tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		61.083.321.864	50.209.975.468
			-	-

Lập biểu

 Hà Thu Hương

Kế toán trưởng

 Đoàn Hữu Chí

Ngày 27 tháng 10 năm 2022
 Tổng Giám đốc

 Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 3 Năm 2022

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

- Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 12 năm 2000, và theo các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.
Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 09 năm 2009.
- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ, xây lắp, dịch vụ về bất động sản.
- Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.
Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Cấu trúc doanh nghiệp

+ Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	34.000.000.000	85,00%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	192.960.000.000	64,32%
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	150.000.000.000	75,00%
Cộng	376.960.000.000	

- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (“SGBD”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại số 179 đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 62, khu 5, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal là ông ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0315419806 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03 tháng 12 năm 2018. Hoạt động chính của công ty Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn và tổ chức du lịch.

+ **Đầu tư vào các công ty liên kết**

<i>Tên Công ty</i>	<i>Giá trị đầu tư (đồng)</i>	<i>Tỷ lệ (%)</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36
Cộng	21.000.000.000	

- Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình (“LB”) là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103001780 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 4 năm 1999 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. LB có trụ sở đăng ký tại số 918-920 đường Nguyễn Trãi, phường 14, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của LB là sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan; và cung cấp dịch vụ kho bãi và dịch vụ giao nhận hàng hóa.

+ Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc: Không.

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

1. Kỳ kế toán năm: theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo TT200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:
 - Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:
 - Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
 - Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
 - Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

IV. Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp (tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế).
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
 - Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán: Ngân hàng BIDV.
 - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản: tỷ giá thực tế.
 - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả: tỷ giá thực tế.
3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:
 - Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.
4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
 - a) Đối với chứng khoán kinh doanh:
 - Thời điểm ghi nhận: Khi Công ty nắm quyền sở hữu chứng khoán.
 - Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc.
 - Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Một khoản dự phòng sẽ được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi có sự giảm giá giữa giá mua và giá trị giao dịch trên thị trường.
 - b) Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:
 - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
 - Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:
 - c) Đối với các khoản cho vay:
 - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
 - Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay:
 - d) Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
 - Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp.
 - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc.
 - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
 - đ) Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:
 - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.
 - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất (Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư). Số dự phòng phải lập được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

- Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm Chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

- Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất.
- Chi phí xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng.
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyên nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.
- Chi phí hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các lô bất động sản được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.
- Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.
- Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

Hàng tồn kho khác

- Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.
- Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Dự phòng cho hàng tồn kho

- Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ, TSCĐ thuê tài chính, Bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc kế toán TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình:

- Tài sản cố định hữu hình và vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.
- Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.
- Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 10 năm
Phương tiện vận tải	5 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

- Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định

b) Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư.

- Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.
- Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.
- Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

- Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa

tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

- Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại

- Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và phải ghi giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

b) Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại phải trả

- Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.
- Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

- Dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán.
- Phương pháp và thời gian phân bổ chi phí trả trước.

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

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.
- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả: Nêu rõ các khoản chi phí chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ là những khoản chi phí nào? Cơ sở xác định giá trị của những khoản chi phí đó.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

- Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.
- Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

- Doanh thu chưa thực hiện được gồm: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay...
- Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ doanh thu theo thời gian khách hàng nhận được dịch vụ tương ứng.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp.
- Thặng dư vốn cổ phần ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành.
- Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Theo Nghị quyết ĐHCĐ thông qua hàng năm.

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

- Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:
 - *Hợp đồng xây dựng*
 - Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
 - Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu cho thuê

- Các khoản doanh thu tiền cho thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.
- Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.
- Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Doanh thu bất động sản

- Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

- Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

- Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

- Giá vốn hàng bán được ghi nhận đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.
- Đảm bảo nguyên tắc thận trọng, ghi nhận ngay các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho.

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

V. Những thông tin khác

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

Đơn vị tính: đồng

		<i>Cuối kỳ</i>			<i>Đầu năm</i>		
1. Tiền							
- Tiền mặt			34.883.933.849				297.873.983
- Tiền gửi ngân hàng			25.898.008.015				30.231.825.128
- Các khoản tương đương tiền			301.380.000				20.251.003.722
	Cộng		61.083.321.864				50.780.702.833
2. Các khoản đầu tư tài chính							
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
		<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Tỷ lệ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Tỷ lệ</i>
- Đầu tư vào công ty con		376.960.000.000	376.960.000.000		376.960.000.000	376.960.000.000	
Cty CP Xây dựng Intresco		34.000.000.000	34.000.000.000	85,00%	34.000.000.000	34.000.000.000	85,00%
Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương		192.960.000.000	192.960.000.000	64,32%	192.960.000.000	192.960.000.000	64,32%
Cty CP DVDLNHKS Royal		150.000.000.000	150.000.000.000	75,00%	150.000.000.000	150.000.000.000	75,00%
- Đầu tư vào cty liên doanh, liên kết		21.000.000.000	21.000.000.000		21.000.000.000	21.000.000.000	
Cty CP SXTMXD Long Bình		21.000.000.000	21.000.000.000	36,36%	21.000.000.000	21.000.000.000	36,36%
- Đầu tư vào đơn vị khác		43.566.500.000	43.566.500.000		43.566.500.000	43.566.500.000	
3. Phải thu của khách hàng							
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng							
			<i>Cuối kỳ</i>			<i>Đầu năm</i>	
Khu 6B			126.948.736.040			126.366.149.877	
Dự án Long Thới			6.876.693.015			7.788.788.015	
Dự án Terra Royal			59.621.612.409			59.541.543.808	
Các khoản phải thu khách hàng khác			44.841.503.580			46.183.489.437	
			15.608.927.036			12.852.328.617	
b. Trả trước người bán			90.940.888.222			154.147.129.895	
Chi phí đầu tư DA khu 6B			12.927.603.431			12.927.603.431	
DA Long Bình Q9 - Cty SATIC			11.299.197.600			11.299.197.600	
Cty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai - Cổ đông lớn			20.262.168.134			20.262.168.134	
Nhóm COV			1.390.878.825			79.969.646.438	
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con			2.601.709.704			10.056.939.259	
Các khoản trả trước khác			42.459.330.528			19.631.575.033	

4. Phải thu khác

a. Ngắn hạn	71.040.438.524	111.397.263.872
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	2.102.695.510	14.831.461.408
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	52.541.084	8.653.076.265
Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - công ty con	181.500.000	181.500.000
Cty CP Xây dựng Thương mại Thái Dương	-	12.205.585.534
Phải thu khác	68.885.201.930	75.525.640.665
b. Dài hạn	16.150.861.502	16.326.961.607
- Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000	12.073.000.000
Phải thu khác	4.257.861.502	4.253.961.607

5. Hàng tồn kho:

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	342.771.046	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.194.135.164.066	(14.915.795.889)	1.221.157.103.889	(14.915.795.889)
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.873.346.681	-	132.220.634.925	-
Chi phí đầu tư dự án khu 6B	25.027.340.103	-	25.028.169.812	-
Dự án Bình Trưng đông	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
Dự án Terra Royal	151.402.360.876	-	201.027.072.691	-
Dự án Long Phước Q.9	49.127.016.554	-	77.610.985.569	-
Dự án Long Thới	516.083.604.282	-	537.559.640.331	-
Dự án Nhơn Trạch	290.444.747.266	-	218.816.535.966	-
Dự án Sabinco	-	-	-	-
Chi phí dự án khác	16.441.126.705	(14.915.795.889)	16.158.442.996	(14.915.795.889)
- Hàng hóa	335.462.700	-	246.000.000	-

6. **Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình:**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	29.677.980.938	378.456.812	9.787.864.600	2.063.215.655	-	41.907.518.005
- Mua trong năm	34.031.332.734	102.184.236.833	-	-	-	136.215.569.567
- Đầu tư XDCB hoàn thành						-
- Tăng khác						-
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm	63.709.313.672	102.562.693.645	9.787.864.600	2.063.215.655	-	178.123.087.572
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	17.636.256.928	378.456.812	5.033.084.938	1.678.203.712	-	24.726.002.390
- Khấu hao trong năm	3.943.030.532	7.692.546.624	691.718.643	150.512.440		12.477.808.239
- Tăng khác						-
- Giảm khác	-		-	4	-	4
Số dư cuối năm	21.579.287.460	8.071.003.436	5.724.803.581	1.828.716.148	-	37.203.810.625
Giá trị còn lại						
- Tại ngày đầu năm	12.041.724.010	-	4.754.779.662	385.011.943	-	17.181.515.615
- Tại ngày cuối năm	42.130.026.212	94.491.690.209	4.063.061.019	234.499.507	-	140.919.276.947

Khoản mục	Cuối kỳ					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	5.806.235.986	-	-	-	-	5.806.235.986
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.280.813.180	378.456.812	4.254.115.509	1.327.645.878		10.241.031.379

7. **Tăng, giảm tài sản cố định vô hình:**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	243.008.554.820	-	-		-	243.008.554.820
- Mua trong năm				265.250.000		265.250.000
Số dư cuối năm	243.008.554.820	-	-	265.250.000	-	243.273.804.820
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	-	-	-		-	-
- Khấu hao trong năm				31.849.016		31.849.016
Số dư cuối năm	-	-	-	31.849.016	-	31.849.016
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	243.008.554.820	-	-	-	-	243.008.554.820
- Tại ngày cuối năm	243.008.554.820	-	-	233.400.984	-	243.241.955.804

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 243.008.554.820

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 50.000.000

8. **Tăng, giảm bất động sản đầu tư:**

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá				
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.624.682.819.961	-	-	1.624.682.819.961
Giá trị hao mòn lũy kế	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	84.750.006.228	27.186.712.605	-	111.936.718.833
Giá trị còn lại	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.539.932.813.733	(27.186.712.605)	-	1.512.746.101.128

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 1.512.746.101.128

9. **Chi phí trả trước ngắn hạn**

Cuối kỳ
5.098.872.914

Đầu năm
1.368.341.596

10. <i>Vay và nợ thuê tài chính</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
a. <i>Vay ngắn hạn</i>	473.071.751.395	473.071.751.395	212.970.246.452	351.086.979.954	611.188.484.897	611.188.484.897
Intresco vay ngắn hạn - BIDV - HCM	102.267.055.395	102.267.055.395	85.414.246.452	101.135.776.021	117.988.584.964	117.988.584.964
Intresco vay ngắn hạn - Lienvietbank	55.756.000.000	55.756.000.000	55.756.000.000	50.726.011.095	50.726.011.095	50.726.011.095
Intresco vay khác - cá nhân	48.400.000.000	48.400.000.000	12.000.000.000	15.300.000.000	51.700.000.000	51.700.000.000
Intresco vay ngắn hạn - HDBank	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	148.228.957.383	148.228.957.383	148.228.957.383
Intresco vay ngắn hạn - Agribank Tân Bình	28.044.696.000	28.044.696.000	5.500.000.000	235.455	22.544.931.455	22.544.931.455
Intresco vay ngắn hạn - Công ty Sabinco	44.104.000.000	44.104.000.000	4.300.000.000	35.696.000.000	75.500.000.000	75.500.000.000
Intresco vay ngắn hạn - Công ty Royal	144.500.000.000	144.500.000.000	-	-	144.500.000.000	144.500.000.000
b. <i>Vay dài hạn</i>	-	-	-	-	-	-
Cộng	473.071.751.395	473.071.751.395	212.970.246.452	351.086.979.954	611.188.484.897	611.188.484.897

11. <i>Phải trả người bán</i>	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
a. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	268.800.246.367	92.729.132.921
Bên liên quan	232.429.893.804	51.094.040.171
Phải trả cho các đối tượng khác	36.370.352.563	41.635.092.750
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	232.429.893.804	51.094.040.171
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - Công ty con	232.429.893.804	51.094.040.171

12. <i>Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Cuối kỳ</i>
Phải nộp				
Thuế GTGT	11.886.844.762	(13.024.526.123)	465.141.257	(1.602.822.618)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	15.341.044.440	12.117.158.384	3.223.886.056

Thuế TNDN	33.560.607.529	24.918.462.706	26.507.415.015	31.971.655.220
Thuế thu nhập cá nhân	649.717.340	4.666.374.691	4.880.311.541	435.780.490
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	872.648.891	218.793.821	181.938.387	909.504.325
Thuế khác	1.225.877.790	723.432.821	420.577.282	1.528.733.329
Các khoản phải nộp khác	-	2.096.663.699	616.857.819	1.479.805.880
Cộng	48.195.696.312	34.940.246.055	45.189.399.685	37.946.542.682
				1
13. Chi phí phải trả	Cuối kỳ			Đầu năm
- Chi phí phải trả ngắn hạn khác	194.734.414.194			372.341.504.834
14. Phải trả khác	Cuối kỳ			Đầu năm
a. Ngắn hạn	<u>175.406.552.478</u>			<u>334.670.272.575</u>
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.552.536.413			3.565.345.608
Công ty Charlieone góp vốn	-			272.239.957.744
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	171.854.016.065			58.864.969.223
b. Dài hạn	<u>248.260.000.000</u>			<u>10.587.199.500</u>
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18.152.000.000			10.587.199.500
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	230.108.000.000			-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-			-
15. Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ			Đầu năm
a. Ngắn hạn				
- Doanh thu nhận trước	3.554.696.086			246.105.172
b. Dài hạn				
- Doanh thu nhận trước	5.462.272.538			5.462.272.538
c. Khả năng không thực hiện được hợp đồng với khách hàng.				
16. Dự phòng phải trả	Cuối kỳ			Đầu năm
a. Ngắn hạn				
b. Dài hạn	2.383.031.364			2.390.126.364
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	313.195.455			313.195.455

- Dự phòng phải trả (trợ cấp thôi việc, khác) 2.069.835.909 2.076.930.909

17. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	Cuối kỳ	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.844.238.568	364.643.356
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		

18. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	Cộng
Số dư đầu năm trước	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	164.581.984.221	79.591.678.521	1.859.575.941.955
- Lãi/ lỗ trong năm trước				118.301.880.936		118.301.880.936
- Chi cổ tức bằng cổ phiếu				(79.281.330.000)		(79.281.330.000)
- Cổ tức bằng tiền				-		-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(7.072.875.521)		(7.072.875.521)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(2.829.150.208)		(2.829.150.208)
- Giảm khác				(1.414.575.104)		(1.414.575.104)
Số dư đầu năm nay	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	192.285.934.324	79.591.678.521	1.887.279.892.058
- Lãi/ lỗ trong năm nay				109.972.512.808		109.972.512.808
- Phát hành cổ phiếu						-
- Cổ tức công bố						-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(6.803.377.907)	6.803.377.907	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(2.721.351.163)		(2.721.351.163)
- Giảm khác				(2.041.013.373)		(2.041.013.373)
Số dư cuối năm nay	876.544.270.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	290.692.704.689	86.395.056.428	1.992.490.040.330

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của công ty mẹ		

- Vốn góp của các đối tượng khác	876.544.270.000	876.544.270.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	440.360	440.360
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	876.544.270.000	797.262.940.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	79.281.330.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	876.544.270.000	876.544.270.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
d. Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	87.654.427	87.654.427
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	87.654.427	87.654.427
+ Cổ phiếu phổ thông	87.654.427	87.654.427
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	87.214.067	87.214.067
+ Cổ phiếu phổ thông	87.214.067	87.214.067
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu		
e. Các quỹ của doanh nghiệp:	86.395.056.428	79.591.678.521
- Quỹ đầu tư phát triển	86.395.056.428	79.591.678.521
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.		
g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.		

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	<i>Quý 3/2022</i>	<i>Quý 3/2021</i>
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.711.652.836	107.511.288.181
- Doanh thu bất động sản	84.936.753.260	107.383.500.000
- Doanh thu xây lắp	9.575.761.045	-
- Doanh thu cho thuê BĐS	21.647.858.617	-
- Doanh thu dịch vụ khác	33.551.279.914	127.788.181
2. Giá vốn hàng bán	101.065.095.162	36.079.215.871
- Giá vốn bất động sản	57.042.985.024	26.555.253.880
- Giá vốn xây lắp	8.845.836.936	-
- Giá vốn cho thuê BĐS	8.876.325.351	-
- Giá vốn dịch vụ khác	26.299.947.851	9.523.961.991
	-	-
3. Doanh thu hoạt động tài chính	146.814.821	219.987.109
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.157.027	179.226.421
- Lãi chênh lệch tỷ giá	80.993.369	4.760.688
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	20.014.425	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	33.650.000	36.000.000
	-	-
4. Chi phí tài chính	7.538.700.063	11.409.641.514
- Lãi tiền vay	7.535.531.863	11.409.641.514
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.168.200	-
	-	-
5. Thu nhập khác	5.848.746.502	362.500.000
- Tiền phạt thu được	54.870.000	362.500.000
- Thu hộ tiền điện nước	5.793.876.502	-
- Các khoản khác	-	-
	-	-

6. Chi phí khác	5.952.005.700	2.424.425.639
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Lỗ do đánh giá lại tài sản	-	-
- Các khoản bị phạt	-	-
- Chi phí chi hộ điện, nước	5.952.005.700	-
- Các khoản khác	-	2.424.425.639
	-	-
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	14.401.085.998	7.661.882.736
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	13.343.041.619	7.621.882.736
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.058.044.379	40.000.000
c. Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
	-	-
8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.557.594.824	2.408.220.469

VIII Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai
 - Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua nghiệp vụ cho thuê tài chính
 - Mua doanh nghiệp thông qua phát hành cổ phiếu
 - Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu
 - Các giao dịch phi tiền tệ khác
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

IX. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
3. Thông tin về các bên liên quan

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm</i>
Công ty cổ phần xây dựng INTRESCO	Công ty con	- Thanh toán chi phí xây dựng	55.570.116.544
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	- Trả vốn vay - Vay vốn	35.696.000.000 4.300.000.000
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con Công ty con Công ty con	- Thu tiền thuê mặt bằng - Thu tiền điện nước, giữ xe ... - Trả tiền quản lý dự án...	61.272.501.250 32.158.006.748 11.152.000.000
Công ty cổ phần Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Bên liên quan	- Thu tiền thuê mặt bằng	223.158.000
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	- Trả lãi vay - Trả vốn vay	3.170.000.000 6.300.000.000

<i>Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm</i>
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	921.266.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn (Thù lao HĐQT năm 2021 & 9 tháng đầu năm 2022)	Thành viên HĐQT	252.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	108.000.000
Bà Nguyễn Kim Hậu	Thành viên HĐQT - Từ nhiệm ngày 29/04/2022	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT - Bổ nhiệm ngày 29/04/2022	60.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	108.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban Kiểm soát	45.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	45.000.000
Cộng		1.767.266.000

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”: Hiện nay hoạt động duy nhất của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan tại một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh riêng biệt nên báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính.

5. **Giải trình kết quả hoạt động SXKD**

* Lợi nhuận quý 3/2022 biến động so với quý 3/2021 chủ yếu do:

- Doanh thu Quý 3/2022 cao hơn Quý 3/2021: 42,51 tỷ đồng nhưng do giá vốn hàng bán của Quý 3/2022 cao hơn Quý 3/2021: 64,98 tỷ đồng nên lợi nhuận Quý 3/2022 giảm so với Quý 3/2021, cụ thể:

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Quý 3/2022</i>	<i>Quý 3/2021</i>	<i>Tăng(giảm)</i>
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	150.030.647.902	107.511.288.181	42.519.359.721
- Giảm trừ doanh thu	318.995.066	-	318.995.066
- Giá vốn hàng bán	101.065.095.162	36.079.215.871	64.985.879.291
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	48.646.557.674	71.432.072.310	(22.785.514.636)
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	26.750.327.236	50.518.609.530	(23.768.282.294)
- Lợi nhuận sau thuế	20.192.732.412	48.110.389.061	(27.917.656.649)

Người lập biểu



Hà Thu Hương

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 27 tháng 10 năm 2022



Trương Minh Thuận