



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
18 Nguyễn Bình Khiêm – P. Đakao – Q. 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 QUÝ 4.2024
Tại thời điểm kết thúc ngày 31.12.2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		1.509.173.342.627	1.601.084.001.635
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1.	27.606.178.415	120.663.308.201
1. Tiền	111		27.606.178.415	120.663.308.201
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		341.519.211.505	365.803.009.983
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3.a	125.798.217.439	131.582.358.301
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3.c	50.130.552.103	97.520.334.605
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		93.469.066.023	70.300.000.000
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	77.978.349.740	72.257.290.877
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.856.973.800)	(5.856.973.800)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	1.138.955.520.013	1.113.395.972.066
1. Hàng tồn kho	141		1.152.612.952.266	1.127.053.404.319
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.092.432.694	1.221.711.385
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		518.287.361	1.221.711.385
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		574.145.333	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		2.105.390.162.026	2.225.627.664.853
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		19.908.157.000	11.893.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		8.015.157.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	14.554.060.000	14.554.060.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
II. Tài sản cố định	220		282.417.341.627	356.105.911.037
1. TSCĐ hữu hình	221	VI.9	39.322.357.572	112.798.602.395
- Nguyên giá	222		66.942.775.002	188.722.781.153
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27.620.417.430)	(75.924.178.758)
2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	243.094.984.055	243.307.308.642
- Nguyên giá	228		243.094.984.055	243.500.234.055
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	(192.925.413)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	1.428.875.358.532	1.465.815.896.956
- Nguyên giá	231		1.619.298.884.530	1.621.041.449.431
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(190.423.525.998)	(155.225.552.475)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2	353.820.180.249	374.794.157.506
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		(87.706.319.751)	(67.232.342.494)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.500.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		20.369.124.618	17.018.699.354
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		18.591.724.477	15.241.299.213
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.22a	1.777.400.141	1.777.400.141
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		3.614.563.504.653	3.826.711.666.488
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		1.542.281.083.873	1.787.712.368.668
I. Nợ ngắn hạn	310		1.293.740.155.857	1.488.496.942.652
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	254.650.051.200	307.812.120.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		207.520.857.593	191.050.481.957
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	VI.17	27.893.202.959	46.011.560.475
4. Phải trả người lao động	314		1.992.928.887	7.268.090.343
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.18	65.644.045.159	51.601.006.857
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		115.469.861.303	45.195.798.248
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.19a	117.419.183.021	339.595.828.634
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14a	493.729.270.514	491.173.269.391
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		9.420.755.221	8.788.786.327
II. Nợ dài hạn	330		248.540.928.016	299.215.426.016
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		138.185.879.569	147.387.257.569
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.462.272.538	5.462.272.538
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.19b	20.218.514.000	21.377.142.000
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14b	83.400.000.000	123.600.000.000
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.21b	1.274.261.909	1.388.753.909
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		2.072.282.420.780	2.038.999.297.820
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.23	2.072.282.420.780	2.038.999.297.820
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		963.754.090.000	963.754.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		963.754.090.000	963.754.090.000
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)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		96.375.409.000	93.974.307.491
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		273.294.912.567	242.412.891.116
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		237.281.319.041	207.564.903.980
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		36.013.593.526	34.847.987.136
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		3.614.563.504.653	3.826.711.666.488

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2024	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2023
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	90.712.248.699	77.081.127.678	294.106.757.036	296.266.186.410
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	137.968.771	(1.286.082.097)	2.488.379.860
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		90.712.248.699	76.943.158.907	295.392.839.133	293.777.806.550
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	53.712.640.295	57.088.503.148	181.980.448.772	195.946.144.708
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		36.999.608.404	19.854.655.759	113.412.390.361	97.831.661.842
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	33.018.733.794	2.727.949.256	41.072.700.853	4.487.326.395
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	26.111.063.721	27.908.640.100	84.038.731.097	68.582.896.038
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		15.602.396.533	16.872.454.120	63.556.059.026	59.987.983.945
8. Chi phí bán hàng	25		2.626.459.140	50.000.000	2.841.640.140	680.130.200
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.037.177.880	6.865.739.992	22.761.734.791	26.639.505.665
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24+ 25)]	30		36.243.641.457	(12.241.775.077)	44.842.985.186	6.416.456.334

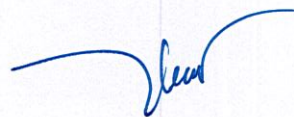
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2024	Quý IV năm 2023	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2024	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2023
1	2	3	4	5	6	7
11. Thu nhập khác	31	VII.6	514.734.462	47.595.379.158	16.244.236.793	48.712.514.210
12. Chi phí khác	32	VII.7	3.414.122.312	1.425.926.293	10.648.435.655	2.104.988.254
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	40		(2.899.387.850)	46.169.452.865	5.595.801.138	46.607.525.956
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		33.344.253.607	33.927.677.788	50.438.786.324	53.023.982.290
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	5.754.229.100	12.137.663.441	14.425.192.798	18.257.162.076
16. Chi phí (Lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	-	(354.233.139)	-	(81.166.922)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		27.590.024.507	22.144.247.486	36.013.593.526	34.847.987.136
			0		-	

Lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Đoàn Hữu Chí

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý IV năm 2024

Đơn vị tính: đồng


Chỉ tiêu		Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước
1		2	3	4
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD				
1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01	434.762.851.167	585.896.024.373
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(214.865.492.905)	(322.222.843.583)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	03	(40.187.593.903)	(43.141.916.832)
4.	Tiền lãi vay đã trả	04	(52.673.625.208)	(52.360.911.257)
5.	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(30.816.794.200)	(25.457.563.631)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	146.486.450.408	146.503.440.645
7.	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(286.328.622.989)	(285.688.220.313)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(43.622.827.630)	3.528.009.402
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	2.636.363.636	(2.985.662)
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.657.000.000)	(85.300.000.000)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	42.000.000.000
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	218.283.223	677.588.179
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(11.802.353.141)	(42.625.397.483)
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	410.731.772.055	344.692.805.524
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(448.375.770.932)	(270.523.429.076)
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	(37.643.998.877)	74.169.376.448

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	3	4
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(48.254.416.641)	35.071.988.367
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	120.663.308.201	85.478.193.292
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ng.tệ	61	12.049.862	113.126.542
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	27.606.178.415	120.663.308.201

Lập biểu


Nguyễn Thị Ngọc


Kế toán trưởng


Hà Thu Hương

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



Trưởng Giám đốc


Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Quý 4 Năm 2024

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.

4. 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, thuế chuyển 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 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 thu 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

1. Tiền		Cuối kỳ		Đầu năm	
- Tiền mặt		14.417.328.029		37.750.458.995	
- Tiền gửi ngân hàng		13.188.850.386		82.912.849.206	
Cộng		27.606.178.415		120.663.308.201	
		-		-	
2. Các khoản đầu tư tài chính		Cuối kỳ		Đầu năm	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác					
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ	Giá gốc	Tỷ lệ
- 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 (Intrescon)	34.000.000.000	34.000.000.000	85,00%	34.000.000.000	34.000.000.000
Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	192.960.000.000	192.960.000.000	64,32%	192.960.000.000	192.960.000.000
Cty CP DVDLNHKS Royal (Royal)	150.000.000.000	150.000.000.000	75,00%	150.000.000.000	150.000.000.000
- Đầu tư vào công ty 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
- Đầu tư vào đơn vị khác	43.566.500.000	43.566.500.000		44.066.500.000	44.066.500.000
Đầu tư vào các Công ty	42.566.500.000	42.566.500.000		42.566.500.000	42.566.500.000
Đầu tư trái phiếu	1.000.000.000	1.000.000.000		1.500.000.000	1.500.000.000
3. Phải thu của khách hàng		Cuối kỳ		Đầu năm	
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		125.798.217.439		131.582.358.301	
Khu 6B		2.462.179.972		2.641.161.972	
Dự án Long Thới		57.754.407.409		59.230.025.409	
Dự án Terra Royal		9.835.347.370		15.941.197.214	
Cty TNHH XD Nam Hải - Marine City		37.089.414.000		45.334.571.000	
Các khoản phải thu khách hàng khác		18.656.868.688		8.435.402.706	
b. Phải thu dài hạn của khách hàng		8.015.157.000			

	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
c. Trả trước người bán	50.130.552.103		97.520.334.605	
Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431		12.927.603.431	
Dự án Terra Royal	2.134.640.023		20.196.808.157	
Dự án Nhon Trạch	542.123.000		32.042.123.000	
Dự án SATIC - Long Bình	11.299.197.600		11.299.197.600	
Nhóm COV	-		127.042.414	
Các khoản trả trước khác	23.226.988.049		20.927.560.003	
4. Phải thu khác	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
a. Ngắn hạn	77.978.349.740		72.257.290.877	
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	2.720.350.685		1.714.947.282	
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	-		151.200.000	
Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - công ty con	5.191.170.200		3.314.104.108	
Dự án Quốc Hương	56.850.000.000		56.850.000.000	
Phải thu khác	13.216.828.855		10.227.039.487	
b. Dài hạn	14.554.060.000		14.554.060.000	
Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000		11.893.000.000	
Phải thu khác	2.661.060.000		2.661.060.000	
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	-		-	
6. Nợ xấu				
7. Hàng tồn kho:	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.152.505.441.828	(13.657.432.253)	1.126.896.397.044	(13.657.432.253)
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.338.771.681		132.338.771.681	
Chi phí đầu tư dự án khu 6B	23.495.309.949		23.495.309.949	
Dự án Bình Trưng đông	12.735.621.599		12.735.621.599	
Dự án Terra Royal	113.239.999.009		95.700.274.586	
Dự án Long Phước Q.9	49.820.560.917		49.127.016.554	
Dự án Long Thới	518.210.435.998		520.693.815.516	
Dự án Nhon Trạch	288.143.914.933		270.980.994.862	
Chi phí dự án khác	14.520.827.742	(13.657.432.253)	21.824.592.297	(13.657.432.253)
- Hàng hóa	19.371.805		157.007.275	
8 Tài sản dở dang dài hạn				

9. **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	73.257.620.935	103.614.079.963	9.787.864.600	2.063.215.655	-	188.722.781.153
- Mua trong năm	-	18.373.097.598	-	-	-	18.373.097.598
- Thanh lý, nhượng bán	33.607.150.528	103.235.623.151	5.533.749.091	270.172.595	-	142.646.695.365
Số dư cuối năm	39.650.470.407	18.751.554.410	4.254.115.509	1.793.043.060	-	64.449.183.386
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	30.226.816.595	34.301.584.486	6.877.667.986	2.024.518.075	-	73.430.587.142
- Khấu hao trong năm	5.274.241.859	15.100.125.972	399.659.660	30.245.688	-	20.804.273.179
- Thanh lý, nhượng bán	16.860.415.480	48.962.686.191	3.023.212.137	261.720.699	-	69.108.034.507
Số dư cuối năm	18.640.642.974	439.024.267	4.254.115.509	1.793.043.064	-	25.126.825.814
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	43.030.804.340	69.312.495.477	2.910.196.614	38.697.580	-	115.292.194.011
- Tại ngày cuối năm	21.009.827.433	18.312.530.143	-	(4)	-	39.322.357.572

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	7.361.274.005	-	-	-	-	7.361.274.005
- 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	1.793.043.060		10.706.428.561

10. **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	243.094.984.055	-	-	405.250.000	-	243.500.234.055
- Thanh lý, nhượng bán				405.250.000		405.250.000
Số dư cuối năm	243.094.984.055	-	-	-	-	243.094.984.055
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm		-	-	192.925.413	-	192.925.413
- Khấu hao trong năm				179.360.568		179.360.568
- Thanh lý, nhượng bán				372.285.981		372.285.981
Số dư cuối năm	-	-	-	-	-	-
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	243.094.984.055	-	-	212.324.587	-	243.307.308.642
- Tại ngày cuối năm	243.094.984.055	-	-	-	-	243.094.984.055

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

243.094.984.055

-

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

-

11. **Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính:**

12. **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	1.621.041.449.431	-	1.742.564.901	1.619.298.884.530
Giá trị hao mòn lũy kế	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	155.225.552.475	36.119.874.816	921.901.293	190.423.525.998
Giá trị còn lại	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.465.815.896.956			1.428.875.358.532

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

1.428.875.358.530

	Cuối kỳ	Đầu năm
13. Chi phí trả trước	19.110.011.838	16.463.010.598
a. Ngắn hạn	518.287.361	1.221.711.385
b. Dài hạn	18.591.724.477	15.241.299.213

14. <i>Vay và nợ thuê tài chính</i>	<i>Cuối kỳ</i>		<i>Trong năm</i>		<i>Đầu năm</i>	
	<i>Số tiền</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số tiền</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
a. <i>Vay ngắn hạn</i>	493.729.270.514	493.729.270.514	450.931.772.055	448.375.770.932	491.173.269.391	491.173.269.391
ITC vay ngắn hạn - BIDV - HCM	87.078.162.694	87.078.162.694	87.078.162.664	98.573.269.361	98.573.269.391	98.573.269.391
ITC vay ngắn hạn - Lienvietbank	51.735.107.820	51.735.107.820	51.735.107.820	55.100.000.000	55.100.000.000	55.100.000.000
ITC vay ngắn hạn khác - cá nhân	18.000.000.000	18.000.000.000	5.000.000.000	-	13.000.000.000	13.000.000.000
ITC vay ngắn hạn - Agribank Tân Bình	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
ITC vay ngắn hạn - Công ty Royal	116.700.000.000	116.700.000.000	15.118.501.571	172.918.501.571	274.500.000.000	274.500.000.000
ITC vay ngắn hạn - Công ty KTTL	109.900.000.000	109.900.000.000	157.000.000.000	47.100.000.000	-	-
ITC vay ngắn hạn - Công ty XD Intresco	60.316.000.000	60.316.000.000	85.000.000.000	24.684.000.000	-	-
b. <i>Vay dài hạn</i>	83.400.000.000	83.400.000.000	-	40.200.000.000	123.600.000.000	123.600.000.000
ITC vay dài hạn - BIDV - HCM	83.400.000.000	83.400.000.000	-	40.200.000.000	123.600.000.000	123.600.000.000
Cộng	577.129.270.514	577.129.270.514	450.931.772.055	488.575.770.932	614.773.269.391	614.773.269.391

	Cuối kỳ	Đầu năm
15. Phải trả người bán	254.650.051.200	307.812.120.420
a. Các khoản phải trả người bán		
Bên liên quan	221.822.867.079	278.142.706.190
Phải trả cho các đối tượng khác	32.827.184.121	29.669.414.230
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
c. Phải trả người bán là các bên liên quan	221.822.867.079	278.142.706.190
Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	- Công ty con	745.372.968
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO	- Công ty con	277.397.333.222
16. Trái phiếu phát hành	-	-

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối kỳ
a. Phải nộp				
Thuế GTGT	7.937.654.973	24.459.460.509	18.362.582.147	14.034.533.335
Thuế tiêu thụ đặc biệt	6.496.265.387	12.367.386.013	18.712.707.686	150.943.714
Thuế GTGT nhập khẩu	-	603.725.159	603.725.159	-
Thuế TNDN	27.339.910.141	14.511.748.769	30.816.794.200	11.034.864.710
Thuế thu nhập cá nhân	667.190.717	5.136.813.924	5.638.614.386	165.390.255
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.219.587.925	476.692.609	224.348.867	1.471.931.667
Thuế khác	1.174.717.498	178.199.025	317.377.245	1.035.539.278
Các khoản phải nộp khác	-	888.379.888	888.379.888	-
Cộng	44.835.326.641	58.622.405.896	75.564.529.578	27.893.202.959
				-
18. Chi phí phải trả	Cuối kỳ			Đầu năm
Ngắn hạn				
- Chi phí phải trả khác	65.644.045.159			51.601.006.857
19. Phải trả khác	Cuối kỳ			Đầu năm
a. Ngắn hạn	117.419.183.021			339.595.828.634
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.552.536.413			3.552.536.413
Công ty Charliecone góp vốn	8.903.142.755			187.107.049.582
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	104.963.503.853			148.936.242.639
b. Dài hạn	20.218.514.000			21.377.142.000
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18.152.000.000			18.152.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.066.514.000			3.225.142.000
20. Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ			Đầu năm
a. Ngắn hạn				
- Doanh thu nhận trước	115.469.861.303			45.195.798.248
b. Dài hạn				
- Doanh thu nhận trước	5.462.272.538			5.462.272.538

21. Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn		
b. Dài hạn	1.274.261.909	1.388.753.909
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	545.090.909	545.090.909
- Dự phòng phải trả (trợ cấp thôi việc, khác)	729.171.000	843.663.000

22. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
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	1.777.400.141	1.777.400.141

- 23. Vốn chủ sở hữu**
- a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					Cộng
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Quỹ đầu tư phát triển	
Số dư đầu năm trước	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	220.449.630.786	86.395.056.428	2.009.456.786.427
- Lãi/ lỗ trong năm trước				34.847.987.136		34.847.987.136
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(7.579.251.063)	7.579.251.063	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(3.031.700.425)		(3.031.700.425)
- Giảm khác				(2.273.775.319)		(2.273.775.319)
Số dư đầu năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	242.412.891.115	93.974.307.491	2.038.999.297.819
- Lãi/ lỗ trong năm nay				36.013.593.526		36.013.593.526
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(2.401.101.509)	2.401.101.509	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.560.268.894)		(1.560.268.894)
- Giảm khác				(1.170.201.671)		(1.170.201.671)
Số dư cuối năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	273.294.912.567	96.375.409.000	2.072.282.420.780

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vốn góp của các đối tượng khác	963.754.090.000	963.754.090.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ:	440.360	440.360

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	-	
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	876.544.270.000
+ Vốn góp cuối năm	963.754.090.000	963.754.090.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
d. Cổ phiếu	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.375.409	96.375.409
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.375.409	96.375.409
+ Cổ phiếu phổ thông	96.375.409	96.375.409
+ 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	95.935.049	95.935.049
+ Cổ phiếu phổ thông	95.935.049	95.935.049
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu</i>		
d. Cổ tức		
e. Các quỹ của doanh nghiệp:	96.375.409.000	86.395.056.428
- Quỹ đầu tư phát triển	96.375.409.000	86.395.056.428
- 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 4/2024</i>	<i>Quý 4/2023</i>
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	90.712.248.699	76.943.158.907
a. Doanh thu		
- Doanh thu bất động sản	21.437.301.386	(1.758.014.611)
- Doanh thu xây lắp	18.601.946.702	52.818.286.506
- Doanh thu cho thuê BĐS	40.898.859.506	31.553.945.928
- Doanh thu dịch vụ khác	9.774.141.105	(5.671.058.916)
	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	137.968.771
3. Giá vốn hàng bán	53.712.640.295	57.088.503.148
- Giá vốn bất động sản	17.191.295.430	906.059.482
- Giá vốn xây lắp	18.474.687.032	52.104.933.611
- Giá vốn cho thuê BĐS	8.949.501.782	8.948.859.474
- Giá vốn dịch vụ khác	9.097.156.051	(4.871.349.419)
	-	0
4. Doanh thu hoạt động tài chính	33.018.733.794	2.727.949.256
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.041.355.368	2.408.195.438
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.000.000.000	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	341.569.614
	-	-
5. Chi phí tài chính	26.111.063.721	27.908.640.100
- Lãi tiền vay	15.602.396.533	16.872.454.120
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	19.896.048	-
- Chi phí tài chính khác	10.488.771.140	11.036.185.980
	-	-

6. Thu nhập khác	514.734.462	47.595.379.158
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	158.844.516
- Tiền phạt thu được	6.166.000	
- Các khoản khác	508.568.462	47.436.534.642
	-	-
7. Chi phí khác	3.414.122.312	1.425.926.293
- Các khoản bị phạt	2.954.351.156	(18.802.215)
- Các khoản khác	459.771.156	1.444.728.508
	-	-
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	7.663.637.020	6.915.739.992
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	5.037.177.880	6.865.739.992
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	2.626.459.140	50.000.000
	-	-
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 4/2024	Quý 4/2023
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.754.229.100	12.832.566.928
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm nay	Năm trước

VIII. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế từ đầu năm
Công ty cổ phần xây dựng INTRESCO	Công ty con	- Intresco thanh toán chi phí xây dựng - Intresco thu tiền điện nước ... - Cho Intresco vay - Intresco hoàn trả vốn vay - Intresco thanh toán lãi vay	55.846.867.000 438.695.595 85.000.000.000 24.684.000.000 2.883.099.717
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	- Intresco cho Sabinco vay - Thanh toán phí kiểm toán BCTC	23.169.066.023 183.600.000
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	- Intresco thu tiền thuê mặt bằng - Intresco thu tiền điện nước ... - Intresco nhận cổ tức - Royal cho Intresco vay - Intresco hoàn trả vốn vay - Intresco thanh toán lãi vay - Intresco thanh toán tiền phí quản lý - Intresco nhận tiền góp vốn	228.380.000.000 29.763.926.499 30.000.000.000 15.118.501.571 172.918.501.571 981.463.382 4.069.535.524 35.000.000.000
Công ty cổ phần Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn (Cty CP KTTL vay ngân hàng cho Intresco và Intresco trả nợ theo thông báo của ngân hàng)	- Cho Intresco vay - Intresco hoàn trả vốn vay - Intresco trả lãi vay - Intresco hoàn trả tiền cọc - Intresco thanh toán phí dịch vụ	157.000.000.000 47.100.000.000 17.341.151.020 69.000.000.000 2.380.643.026

Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc	Chức vụ	Lũy kế từ đầu năm
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	240.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.003.484.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Thành viên HĐQT	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	144.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	144.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	144.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000
Cộng		1.939.484.000

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 4/2024 tăng so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do tăng lợi nhuận của hoạt động cho thuê bất động sản, bên cạnh đó trong kỳ Công ty đã bàn giao căn hộ Terra Flora - Nhơn Trạch và nhận cổ tức từ công ty con.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Trưởng Giám đốc



Trương Minh Thuận