



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

18 Nguyễn Bình Khiêm – P. Tân Định- TP.HCM - Tel: (84-8) 38230256
Fax: 38293764 - Email: intresco@intresco.com.vn - www.intresco.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4.2025

Tại thời điểm kết thúc ngày 31.12.2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

				-	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		2.416.177.555.011	2.165.117.203.528	
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	41.862.497.973	40.546.457.375	
1. Tiền	111		41.862.497.973	40.546.457.375	
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-	
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	303.200.000.000	6.400.000.000	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		303.200.000.000	6.400.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		381.231.625.144	373.859.821.530	
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	191.379.713.755	157.993.562.777	
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3c	99.855.515.112	145.348.005.759	
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-	
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	114.645.637.735	89.491.084.252	
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.649.241.458)	(18.972.831.258)	
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	1.679.368.012.195	1.732.364.838.515	
1. Hàng tồn kho	141		1.692.004.106.532	1.745.000.932.852	
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.515.419.699	11.946.086.108	
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	3.817.498.894	2.990.771.648	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.697.920.805	8.955.314.460	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	200		1.806.911.734.929	1.823.319.134.639	
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12.986.759.651	19.908.157.000	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	8.015.157.000	
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-	
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	15.647.819.651	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	VI.9	1.106.019.734.533	1.108.013.486.271	
1. TSCĐ hữu hình	221		651.406.405.866	651.206.991.015	
- Nguyên giá	222		791.839.937.717	772.523.400.099	
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(140.433.531.851)	(121.316.409.084)	

2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	454.613.328.667	456.806.495.256
- Nguyên giá	228		477.472.675.972	476.926.401.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.859.347.305)	(20.119.906.389)
III. Bất động sản đầu tư	230	VI.12	559.510.019.009	587.123.005.954
- Nguyên giá	231		700.707.963.163	701.861.285.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(141.197.944.154)	(114.738.280.039)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	VI.8	-	2.161.441.909
1. - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.161.441.909
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	VI.2c	71.262.462.165	61.232.863.733
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.195.962.165	20.766.363.733
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.566.500.000	42.566.500.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.600.000.000	1.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		57.132.759.571	44.880.179.772
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		45.656.642.216	33.404.062.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.21a	11.476.117.355	11.476.117.356
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		4.223.089.289.940	3.988.436.338.167
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		1.478.121.075.133	1.665.747.882.458
I. Nợ ngắn hạn	310		1.215.132.720.445	1.306.313.638.541
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	104.278.536.072	121.491.942.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		300.418.660.694	236.477.686.257
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		42.363.769.545	44.225.964.117
4. Phải trả người lao động	314		16.612.021.515	14.984.237.366
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.17	87.629.356.497	197.402.333.418
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14.397.667	33.497.667
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.18a	199.105.101.112	227.332.212.622
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14a	440.115.525.891	444.622.277.048
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	321	VI.20a	(1.895.024.306)	333.613.954
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.490.375.758	19.409.873.535
II. Nợ dài hạn	330		262.988.354.688	359.434.243.917
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		135.185.879.569	138.185.879.569

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
2. Chi phí phải trả dài hạn	333		24.463.265.223	-
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.18b	12.857.682.714	24.732.461.914
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14b	79.320.572.000	185.490.695.000
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.424.420.735	4.288.672.987
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.20b	1.274.261.909	1.274.261.909
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		2.744.968.214.807	2.322.688.455.709
I. Vốn chủ sở hữu	410	VI.22	2.744.968.214.807	2.322.688.455.709
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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.413.931.062	3.827.530.297
4. Cổ phiếu quỹ	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.971.454.930	103.385.054.165
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		389.982.837.213	363.440.919.206
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		336.600.237.715	288.947.942.809
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.382.599.498	74.492.976.397
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	500		539.987.892.389	149.422.852.828
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.223.089.289.940	3.988.436.338.167

Lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế đến Quý báo cáo năm 2025	Lũy kế đến Quý báo cáo năm 2024
			Hợp nhất	Hợp nhất	Hợp nhất Tổng cộng	Hợp nhất
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	194.401.168.251	168.663.987.624	737.574.026.879	572.806.132.538
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	62.764.180
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		194.401.168.251	168.663.987.624	737.574.026.879	572.743.368.358
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	138.754.415.710	108.447.053.586	487.323.449.455	380.499.614.852
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.646.752.541	60.216.934.038	250.250.577.424	192.243.753.506
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VII.4	3.910.793.127	2.939.752.801	7.767.741.802	4.030.452.207
7. Chi phí tài chính	22	VII.5	19.259.751.859	19.986.095.545	79.987.793.347	77.035.573.985
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		19.245.704.539	21.051.640.171	78.765.876.966	76.936.267.364
8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	24		-	(708.963.460)	(570.401.568)	(708.963.460)
9. Chi phí bán hàng	25		9.628.634.072	4.143.977.664	23.816.352.905	8.940.598.914
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		27.360.636.954	16.867.718.505	86.422.576.554	59.826.884.261
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.308.522.783	21.449.931.665	67.221.194.852	49.762.185.093

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV năm 2025	Quý IV năm 2024	Lũy kế đến Quý báo cáo năm 2025	Lũy kế đến Quý báo cáo năm 2024
			Hợp nhất	Hợp nhất	Hợp nhất Tổng cộng	Hợp nhất
1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VII.6	16.625.908.503	8.222.742.828	34.728.488.367	30.105.831.374
13. Chi phí khác	32	VII.7	927.376.269	521.236.674	2.209.431.139	11.212.880.795
14. Lợi nhuận khác	40		15.698.532.234	7.701.506.154	32.519.057.228	18.892.950.579
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.007.055.017	29.151.437.819	99.740.252.080	68.655.135.672
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.10	5.949.562.030	15.585.051.556	30.296.865.273	31.668.352.794
17. Chi phí (Lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	52	VII.11	(2.533.171.823)	2.462.657.942	135.747.748	4.431.941.269
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		15.590.664.810	11.103.728.321	69.307.639.059	32.554.841.609
Phân bổ cho:				-	-	-
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	61		7.284.942.094	10.211.750.184	53.382.599.499	32.915.996.471
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		8.305.722.716	891.978.137	15.925.039.561	(361.154.862)
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70		76	260	535	335
20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71		76	260	535	335

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương



Tổng Giám đốc

Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	3	4
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	99.740.252.080	68.655.135.672
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	49.124.359.563	65.064.184.087
- Các khoản dự phòng	03	3.733.184.822	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(88.156.532)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.617.490.932	(201.365.406)
- Chi phí lãi vay	06	78.765.876.962	76.936.267.364
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	236.893.007.827	210.454.221.717
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(211.858.440.282)	(23.757.226.660)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	30.496.542.175	(31.227.728.874)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	516.183.930.336	(129.571.205.330)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25.565.073.117)	341.673.001
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(66.393.392.804)	(119.427.474.087)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.356.715.142)	(50.003.965.923)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	84.227.977.143	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(117.716.810.691)	(1.078.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	422.911.025.445	(144.270.206.156)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(21.287.386.263)	(26.041.574.251)
+ Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	2101	(21.287.386.263)	

+ Phải trả người bán	2102		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.077.788.501	2.636.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(303.900.000.000)	(5.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.000.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(6.000.000.000)	708.963.460
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	103.330.538	902.010.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(326.006.267.224)	(27.694.236.273)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	311.188.122.152	583.442.189.316
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(421.864.996.307)	(519.902.973.644)
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	(110.676.874.155)	63.539.215.672
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	1.227.884.066	(108.425.226.757)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	40.546.457.375	148.971.684.132
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	88.156.532	
+ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - tăng	6101		
+ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - giảm	6102		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	41.862.497.973	40.546.457.375

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lập biểu

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương



Tổng Giám đốc

Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. 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.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ, xây lắp, dịch vụ về bất động sản.
3. 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

<i>Tên công ty</i>	<i>Giá trị đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>
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	868.320.000.000	64,32%
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	150.000.000.000	75,00%
Cộng	1.052.320.000.000	

- 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 công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0315419806 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 CP Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36

- 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 DN Việt Nam được ban hành theo TT200/2014/TTBTC 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

đư 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, - Giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi kinh doanh dở phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên đang 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 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 thuế 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	18.912.190.992	15.516.970.442
- Tiền gửi ngân hàng	20.530.410.689	23.387.538.001
- Tiền đang chuyển	2.419.896.292	1.641.948.932
Cộng	41.862.497.973	40.546.457.375
	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính	303.200.000.000	6.400.000.000
b1. Ngắn hạn	303.200.000.000	6.400.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	303.200.000.000	6.400.000.000
b2. Dài hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.100.000.000	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26.195.962.165	20.766.363.733
	-	-
- Đầu tư vào đơn vị khác	43.066.500.000	43.566.500.000
- Đầu tư vào các Công ty	42.566.500.000	42.566.500.000
- Đầu tư trái phiếu	500.000.000	1.000.000.000
	-	-
3. Phải thu của khách hàng	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	191.379.713.755	157.993.562.777
Khu 6B	1.851.194.222	2.462.179.972
Dự án Long Thới	55.803.460.409	57.754.407.409
Dự án Terra Royal	5.145.504.523	9.835.347.370
Cty TNHH XD Nam Hải - Marine City	45.104.571.000	37.089.414.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	83.474.983.601	50.852.214.026
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	8.015.157.000
b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
c. Trả trước người bán	99.855.515.112	145.348.005.759
Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Dự án Terra Royal	2.093.491.091	2.134.640.023
Dự án Nhơn trạch	710.800.000	542.123.000
Dự án SATIC - Long Bình	9.000.000.000	11.000.000.000
Các khoản trả trước khác	75.123.620.590	118.743.639.305
	-	-

4. Phải thu khác					
a. Phải thu khác - Ngắn hạn	114.645.637.735			89.491.084.252	
Dự án Quốc Hương	56.850.000.000			56.850.000.000	
Phải thu khác	57.795.637.735			32.641.084.252	
b. Phải thu khác - Dài hạn	15.647.819.651			14.554.060.000	
Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000			11.893.000.000	
Phải thu khác	3.754.819.651			2.661.060.000	
5. Tài sản thiếu chờ xử lý					
6. Nợ xấu	Cuối kỳ			Đầu năm	
7. Hàng tồn kho:	Cuối kỳ			Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	3.458.551.085			2.553.172.206	
- Công cụ, dụng cụ	709.426.490			691.911.570	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.686.750.830.127	(12.636.094.337)		1.741.591.653.765	(12.636.094.337)
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.698.771.681			132.338.771.681	
Chi phí đầu tư dự án khu 6B	23.495.309.949			23.777.993.658	
Dự án Bình Trưng đông	12.735.621.599			12.735.621.599	
Dự án Terra Royal	142.505.856.097			142.445.956.097	
Dự án Long Phước Q.9	50.070.502.033			49.820.560.917	
Dự án Long Thới	506.559.663.046			509.249.957.747	
Dự án Nhơn Trạch	227.927.890.295			279.128.265.435	
Dự án Sabinco	535.147.863.249			535.147.863.249	
Chi phí dự án khác	55.609.352.178	(12.636.094.337)		56.946.663.382	(12.636.094.337)
- Hàng hóa	1.085.298.830	-		164.195.311	
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	676.058.950.107	70.725.686.651	12.542.112.449	13.196.650.892	-	772.523.400.099
- Mua trong năm	16.611.021.000	1.694.676.093	1.390.781.909	293.636.050		19.990.115.052
- Giảm khác	-	-	-	673.577.434		673.577.434
Số dư cuối năm	692.669.971.107	72.420.362.744	13.932.894.358	12.816.709.508	-	791.839.937.717
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	75.685.773.810	33.483.540.552	6.556.974.281	5.590.120.441		121.316.409.084
- Khấu hao trong năm	9.225.579.546	8.878.318.273	681.374.736	1.005.427.647		19.790.700.202
- Giảm khác	-	-	-	673.577.434		673.577.434
Số dư cuối năm	84.911.353.356	42.361.858.825	7.238.349.017	5.921.970.654	-	140.433.531.852
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	600.373.176.297	37.242.146.099	5.985.138.168	7.606.530.451	-	651.206.991.015
- Tại ngày cuối năm	607.758.617.751	30.058.503.919	6.694.545.341	6.894.738.854	-	651.406.405.865

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	6.522.570.448	5.745.373.679	1.897.155.362		18.445.912.669

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	475.347.502.645			1.578.899.000		476.926.401.645
- Giảm khác	50.000.000					50.000.000
- Thanh lý, nhượng bán				32.725.793		32.725.793
Số dư cuối năm	475.297.502.645	-	-	2.175.173.327	-	477.472.675.972
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	19.251.075.852			868.830.537		20.119.906.389
- Khấu hao trong năm	2.437.488.692			301.952.224		2.739.440.916
- Thanh lý, nhượng bán				-		-
Số dư cuối năm	21.688.564.544	-	-	1.170.782.761	-	22.859.347.305
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	456.096.426.793	-	-	710.068.463	-	456.806.495.256
- Tại ngày cuối năm	453.608.938.101	-	-	1.004.390.566	-	454.613.328.667

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

243.062.258.262

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn 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 kỳ
Nguyên giá				
- Nhà và quyền sử dụng đất	701.861.285.993	-	1.153.322.830	700.707.963.163
Giá trị hao mòn lũy kế				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	114.738.280.039	26.594.218.456	134.554.341	141.197.944.154
Giá trị còn lại				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	587.123.005.954			559.510.019.009

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

1.391.783.099.745

Cuối kỳ

49.474.141.110

Đầu năm

36.394.834.064

13. *Chi phí trả trước*

a. Ngắn hạn

3.817.498.894

2.990.771.648

b. Dài hạn

45.656.642.216

33.404.062.416

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>
<i>a.</i>	<i>Vay ngắn hạn</i>	440.115.525.891	440.115.525.891	341.388.122.152	345.894.873.309	444.622.277.048	444.622.277.048
	Vay Agribank - Chi nhánh Tân Bình	32.098.397.763	32.098.397.763	32.098.397.763	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	Vay BIDV - Chi nhánh TP. HCM	91.424.970.975	91.424.970.975	91.427.417.074	87.080.608.793	87.078.162.694	87.078.162.694
	Vay BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	36.251.379.823	36.251.379.823	44.550.013.218	56.085.514.779	47.786.881.384	47.786.881.384
	Vay cá nhân	14.419.885.150	14.419.885.150	2.000.000.000	3.054.156.000	15.474.041.150	15.474.041.150
	Vay HDBank	125.000.000.000	125.000.000.000	130.291.401.917	66.949.485.917	61.658.084.000	61.658.084.000
	Vay Công ty KTTTL	109.900.000.000	109.900.000.000	-	-	109.900.000.000	109.900.000.000
	Vay Lộc Phát Bank	12.020.892.180	12.020.892.180	12.020.892.180	51.735.107.820	51.735.107.820	51.735.107.820
	Vay VCB CN Sài Gòn	19.000.000.000	19.000.000.000	29.000.000.000	30.990.000.000	20.990.000.000	20.990.000.000
<i>b.</i>	<i>Vay dài hạn</i>	79.320.572.000	79.320.572.000	13.984.156.000	120.154.279.000	185.490.695.000	185.490.695.000
	Vay BIDV - Chi nhánh TP. HCM	43.200.000.000	43.200.000.000	-	40.200.000.000	83.400.000.000	83.400.000.000
	Vay BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	35.250.572.000	35.250.572.000	10.000.000.000	17.050.000.000	42.300.572.000	42.300.572.000
	Vay cá nhân	-	-	3.054.156.000	62.844.279.000	59.790.123.000	59.790.123.000
	Vay VCB CN Sài Gòn	870.000.000	870.000.000	930.000.000	60.000.000	-	-
		-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng	519.436.097.891	519.436.097.891	355.372.278.152	466.049.152.309	630.112.972.048	630.112.972.048

15. *Phải trả người bán*

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
a. Các khoản phải trả người bán	104.278.536.072	121.491.942.557
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		

16. 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	14.638.884.752	5.220.563.870	8.603.558.221	11.255.890.401	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	150.943.714	1.755.397.669	1.278.769.169	627.572.214	
Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	-	-	
Thuế TNDN	26.475.355.154	27.383.857.650	27.168.283.730	26.690.929.074	-
Thuế thu nhập cá nhân	275.764.716	2.228.067.508	1.683.274.457	820.557.767	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.471.931.667	476.692.609	219.088.110	1.729.536.166	-
Thuế khác	1.213.084.114	1.754.281.274	1.729.004.638	1.238.360.750	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	923.173	-	923.173	
Cộng	44.225.964.117	38.819.783.753	40.681.978.325	42.363.769.545	
	-			-	
17. Chi phí phải trả	Cuối kỳ			Đầu năm	
Ngắn hạn					
- Các khoản trích trước khác	87.629.356.497			197.402.333.418	
18. Phải trả khác	Cuối kỳ			Đầu năm	
a. Ngắn hạn	199.105.101.112			227.332.212.622	
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.547.219.513			3.552.536.413	
Công ty Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	96.528.461.000			96.528.461.000	
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	99.029.420.599			127.251.215.209	
	-			-	
b. Dài hạn	12.857.682.714			24.732.461.914	
				-	
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.857.682.714			24.732.461.914	
19. Doanh thu chưa thực hiện	Cuối kỳ			Đầu năm	
a. Ngắn hạn					
- Doanh thu nhận trước	14.397.667			33.497.667	
b. Dài hạn					
- Doanh thu nhận trước	5.462.272.538			5.462.272.538	

20. Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(1.895.024.306)	333.613.954
b. Dài hạn		
- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường, trợ cấp thôi việc...)	1.274.261.909	1.274.261.909

21. 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	11.476.117.355	11.476.117.356
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%

22. 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 & Quỹ khác thuộc vốn CSH	Cộng
Số dư đầu năm trước	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	332.974.535.444	102.980.261.131	2.138.566.895.788
- Lãi/ lỗ trong năm trước				32.915.996.471		32.915.996.471
- Trích lập quỹ				(8.176.035.211)	5.583.216.377	(2.592.818.834)
- Tăng khác				7.412.899.143		7.412.899.143
- Giảm khác				(1.686.476.641)	(1.350.893.046)	(3.037.369.687)
Số dư đầu năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	363.440.919.206	107.212.584.462	2.173.265.602.881
- Lãi/ lỗ trong năm nay				53.382.599.499		53.382.599.499
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(5.172.801.530)		(5.172.801.530)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(8.444.522.223)	5.172.801.530	(3.271.720.693)
- Giảm khác				(13.223.357.737)		(13.223.357.737)
Số dư cuối năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	389.982.837.215	112.385.385.992	2.204.980.322.420

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	963.754.090.000	963.754.090.000
- 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	Năm nay	Năm trước
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	963.754.090.000
	+ Vốn góp cuối năm	963.754.090.000	963.754.090.000
	- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-
d.	Cổ phiếu	Cuối kỳ	Đầu năm
	- 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	-	-
	* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu		
d.	Cổ tức		
e.	Các quỹ của doanh nghiệp:	105.971.454.930	103.385.054.165
	- Quỹ đầu tư phát triển	105.971.454.930	103.385.054.165
	- 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>Q4. 2025</i>	<i>Q4. 2024</i>
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	194.401.168.251	168.601.223.444
Doanh thu		
- Doanh thu bất động sản	24.157.339.239	21.437.301.386
- Doanh thu xây lắp	29.489.244.742	28.822.815.220
- Doanh thu khách sạn	76.927.202.602	92.262.212.438
- Doanh thu dịch vụ cho thuê	11.342.186.536	14.583.815.177
- Doanh thu dịch vụ khác	52.485.195.132	11.495.079.223
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3. Giá vốn hàng bán	138.754.415.710	108.447.053.586
- Giá vốn bất động sản	28.068.603.047	17.191.295.430
- Giá vốn xây lắp	40.322.268.767	22.854.176.207
- Giá vốn dịch vụ khách sạn	26.170.118.393	48.252.756.974
- Giá vốn dịch vụ cho thuê	11.840.985.458	18.144.468.975
- Giá vốn dịch vụ khác	32.352.440.045	2.004.356.000
4. Doanh thu hoạt động tài chính	3.910.793.127	2.988.837.048
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.900.804.393	341.457.354
- Lãi chênh lệch tỷ giá	9.988.734	-
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.647.379.694
5. Chi phí tài chính	19.259.751.859	19.986.095.545
- Lãi tiền vay	19.245.704.539	21.051.640.171
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	(2.726.000)
- Chi phí tài chính khác	14.047.320	(1.062.818.626)

6. Thu nhập khác	-	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	16.625.908.503	8.222.742.828
- Tiền phạt thu được	-	-
- Các khoản khác	21.188.186	(115.323.046)
	16.604.720.317	8.338.065.874
7. Chi phí khác	-	-
- Các khoản bị phạt	927.376.269	521.236.674
- Các khoản khác	92.365.867	-
	835.010.402	521.236.674
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	31.927.737.939	21.011.696.169
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	22.299.103.867	16.867.718.505
	9.628.634.072	4.143.977.664
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	-	-
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.949.562.030	15.585.051.556
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-

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 (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

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 Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	- Intresco thu hồi công nợ	142.807.930
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)	- Intresco trả lãi vay -	14.287.101.093 -
Công ty cổ phần Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	- Royal hợp tác kinh doanh - Royal tạm ứng thi công sửa chữa, lắp đặt nội thất - Công ty xây dựng Intrescon thanh toán tiền thi công - Royal nhận lại tiền tạm ứng thi công	31.000.000.000 7.440.956.960 4.246.424.000 29.000.000.000
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan vay ngân hàng cho Sabinco và Sabinco trả nợ theo thông báo của ngân hàng)	- Sabinco trả lãi vay - Sabinco trả gốc vay	3.151.275.246 42.986.641.000
Trương Minh Đạt	Bên liên quan vay ngân hàng cho Sabinco và Sabinco trả nợ theo thông báo của ngân hàng)	- Sabinco trả lãi vay - Sabinco trả gốc vay	1.467.362.156 19.857.638.000
Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	- Royal chi tiền cổ tức năm 2022-2023	9.980.000.000
Công ty cổ phần Địa ốc Khang Nam	Bên liên quan	- Công ty xây dựng Intrescon thu tiền thi công	35.134.079.243
Công ty cổ phần Le Royal	Bên liên quan	- Royal Góp vốn	6.000.000.000

Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc			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		1.470.436.000
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			2.406.436.000

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**

* Doanh thu, lợi nhuận gộp quý 4.2025 tăng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do lợi nhuận từ hoạt động dịch vụ khách sạn tăng.

Người lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

~~Ngày 30 tháng 01 năm 2026~~

~~Tổng Giám đốc~~



Trương Minh Thuận