



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
CÔNG TY MẸ QUÝ 2.2026

Tại thời điểm kết thúc ngày 30/06/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.298.008.641.239	1.370.589.650.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	23.538.397.694	20.399.684.663
1. Tiền	111		23.538.397.694	20.399.684.663
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	VI.2	5.100.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		5.100.000.000	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		177.311.089.494	263.586.245.418
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	116.655.590.270	118.240.609.582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3b	73.081.835.278	89.896.107.351
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4a	5.366.754.946	65.242.619.485
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(17.793.091.000)	(9.793.091.000)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	1.089.920.971.260	1.085.164.602.484
1. Hàng tồn kho	141		1.103.578.403.513	1.098.822.034.737
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		2.138.182.791	1.439.117.524
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.13	1.696.807.336	1.439.117.524
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		441.375.455	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.822.777.897.379	2.746.973.253.005
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		18.836.413.957	11.893.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4b	21.497.473.957	14.554.060.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
II. Tài sản cố định	220		292.236.366.023	295.465.763.645
1. TSCĐ hữu hình	221	VI.9	48.714.509.747	51.902.550.215
- Nguyên giá	222		83.665.484.568	83.665.484.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.950.974.821)	(31.762.934.353)
2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	243.521.856.276	243.563.213.430
- Nguyên giá	228		243.641.258.382	243.641.258.382
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(119.402.106)	(78.044.952)
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	1.373.763.654.449	1.391.783.099.747
- Nguyên giá	241		1.618.145.561.700	1.618.145.561.700
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(244.381.907.251)	(226.362.461.953)

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2	1.121.319.113.183	1.029.407.278.800
1. Đầu tư vào công ty con	261		1.152.320.000.000	1.052.320.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		21.000.000.000	21.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		42.566.500.000	42.566.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(95.067.386.817)	(92.079.221.200)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		500.000.000	5.600.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		16.622.349.767	18.424.110.813
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.13	15.035.001.292	16.836.762.338
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.22	1.587.348.475	1.587.348.475
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		4.120.786.538.618	4.117.562.903.094
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.007.597.773.702	2.038.328.488.548
I. Nợ ngắn hạn	310		1.119.945.164.023	1.187.676.295.309
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15a	140.857.623.299	179.814.648.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.15b	175.035.184.768	259.314.650.574
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	VI.16	3.547.219.513	3.547.219.513
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.17	40.778.992.188	25.044.242.272
5. Phải trả người lao động	315		1.035.934.512	2.172.750.314
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.18	80.638.316.895	72.121.224.924
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.20	203.888.943.123	127.105.306.757
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.19a	126.205.780.275	232.753.650.895
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.14a	338.434.529.440	276.774.146.068
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		9.522.640.010	9.028.455.150
II. Nợ dài hạn	330		887.652.609.679	850.652.193.239
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	VI.15b	132.743.479.569	135.185.879.569
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	VI.18	47.606.081.663	24.463.265.223
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	VI.20b	5.462.272.538	5.462.272.538
4. Phải trả dài hạn khác	338	VI.19b	73.066.514.000	73.066.514.000
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	VI.14b	627.500.000.000	611.200.000.000
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	VI.21	1.274.261.909	1.274.261.909
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.23	2.113.188.764.916	2.079.234.414.546
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		963.754.090.000	963.754.090.000

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/06/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		963.754.090.000	963.754.090.000
2. Thặng dư vốn	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		96.375.409.000	96.375.409.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		314.201.256.703	280.246.906.333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		279.247.234.473	270.924.307.398
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		34.954.022.230	9.322.598.935
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.120.786.538.618	4.117.562.903.094

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 07 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Ngọc

Hà Thu Hương



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)
 Quý II năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q2.2026	Q2.2025	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2026	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VII.1	103.244.007.382	103.735.602.688	223.463.581.230	187.326.830.349
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.244.007.382	103.735.602.688	223.463.581.230	187.326.830.349
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	65.871.030.738	65.357.163.328	152.233.889.962	111.960.563.050
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.372.976.644	38.378.439.360	71.229.691.268	75.366.267.299
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VII.4			-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	16.977.399	2.053.933.295	20.419.638.892	5.094.029.079
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	27.051.548.521	21.311.206.776	54.835.016.837	44.026.580.633
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		25.978.967.483	15.367.033.498	51.846.851.220	29.495.935.811
9. Chi phí bán hàng	25		1.462.092.240	2.930.875.410	2.951.559.895	6.666.623.955
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12.623.280.202	8.388.003.620	23.378.299.763	17.307.602.263
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(3.746.966.920)	7.802.286.849	10.484.453.665	12.459.489.527

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q2.2026	Q2.2025	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2026	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VII.7	39.169.064.127	63.824.029	40.617.266.921	167.709.682
13. Chi phí khác	32	VII.8	801.020.058	249.174.385	1.095.277.415	897.534.542
14. Lợi nhuận khác	40		38.368.044.069	(185.350.356)	39.521.989.506	(729.824.860)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		34.621.077.149	7.616.936.493	50.006.443.171	11.729.664.667
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.11	12.343.801.826	4.228.267.889	15.052.420.941	7.628.579.648
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12	-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		22.277.275.323	3.388.668.604	34.954.022.230	4.101.085.019
				-	-	-

Người lập



Nguyễn Thị Ngọc

Kt. Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý II năm 2026

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	50.006.443.171	11.729.664.667
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	21.248.842.920	20.422.032.464
- Các khoản dự phòng	03	10.988.165.617	13.344.597.856
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.186.046.966
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(20.419.332.892)	(5.035.128.168)
- Chi phí đi vay	06	51.846.851.220	29.495.935.811
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	113.670.970.036	71.143.149.596
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	70.889.456.449	6.265.926.839
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(4.756.368.776)	16.868.432.872
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(145.453.206.917)	34.681.462.760
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.544.071.234	1.369.235.412
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Chi phí đi vay đã trả	14	(20.281.671.987)	(27.978.830.321)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(10.349.676.335)	(11.854.208.890)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(505.487.000)	(791.299.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	4.758.086.704	89.703.868.321
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(899.000.120)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(8.850.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		102.319.066.023
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.000.000.000)	(675.360.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.420.242.955	10.226.298.368
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(79.579.757.045)	(572.563.635.729)

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	3	4
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 đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	130.299.183.816	609.730.961.265
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(52.338.800.444)	(125.276.313.104)
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	77.960.383.372	484.454.648.161
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	3.138.713.031	1.594.880.753
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	20.399.684.663	27.606.178.415
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
+ 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	23.538.397.694	29.201.059.168

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương



Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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 Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Cấu trúc doanh nghiệp

+ Danh sách các công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
1.	Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Số 175 Nguyễn Chí Thanh, Phường Chánh Hiệp, TP. Hồ Chí Minh	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%	64,32%
2.	Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Số 83 Lý Chính Thắng, phường Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
3.	Công ty CP Xây dựng Intresco	Số 20 Nguyễn Bình Khiêm, phường Tân Định, Tp. HCM	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
4.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nam Á	Số 160 đường 27/4, Phường Bà Rịa, Thành phố Hồ Chí Minh	90,58%	90,58%	90,58%	90,58%	90,58%	90,58%

- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (“IC”) được thành lập ngày 14/02/2011, có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Tân Định, 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 ngày 24/11/2009, có trụ sở đăng ký tại số 179 đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 62, khu 5, phường Tương Bình Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh, 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 (“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. Royal có trụ sở đăng ký tại số 83 Lý Chính Thắng, Phường Xuân Hòa, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của công ty Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn và tổ chức du lịch.
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Nhà Nam Á là công ty cổ phần được thành lập ngày 23/01/2019, có trụ sở tại số 160 đường 27/4, Phường Bà Rịa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Lĩnh vực hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, môi giới, tư vấn, đấu giá bất động sản, chuẩn bị mặt bằng và bán buôn vật liệu xây dựng.

+ **Đầu tư vào các công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm	Cuối năm	Đầu năm
1.	Công ty CP SX TM XD Long Bình	Số 918 - 920 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%	36,36%

- Công ty Cổ phần Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình (“LB”) là công ty cổ phần được thành lập ngày 28/04/1999, có trụ sở đăng ký tại số 918-920 đường Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, 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 01/01 đến ngày 31/12 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 TT99/2025/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 các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán: tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

3. Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn tại ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Đối với chứng khoán kinh doanh: Tài khoản này dùng để phản ánh giá trị hiện có và tình hình mua, bán các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật. Tài khoản này không phản ánh các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, như: Các khoản cho vay theo khế ước giữa 2 bên, tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, thương phiếu, tín phiếu, kỳ phiếu,... nắm giữ đến ngày đáo hạn.

- Thời điểm ghi nhận: Khi Công ty nắm quyền sở hữu chứng khoán.
- Giá trị ghi sổ được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh (nếu có) được hạch toán vào chi phí tài chính trong kỳ.
- 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 (gồm tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác):

- 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 đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư vào đơn vị khác:

Đầu tư vào công ty con: Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết: Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (ngoài các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết): Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư: Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc niên độ. Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- + Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- + Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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 vào 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 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 giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất có thể xảy ra đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và hàng 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 kỳ kế toán năm.
- 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 và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế thu nhập hiện hành: Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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 chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ 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 có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty 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 này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế;
- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

9. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

- Dùng để phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động SXKD của nhiều kỳ kế toán.
 - Phương pháp và thời gian phân bổ chi phí chờ phân bổ.
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 chờ phân bổ
- Doanh thu chưa chờ phân bổ 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 chờ phân bổ: Phân bổ doanh thu theo thời gian khách hàng nhận được dịch vụ tương ứng.
14. Phân chia lợi nhuận
- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.
- Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.
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. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.
- Doanh thu bán bất động sản:* Bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, thường là trùng với chuyển giao vô điều kiện của các hợp đồng. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện trọng yếu được thỏa mãn.

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: Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả kinh doanh doanh nghiệp theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng và các khoản giảm trừ trực tiếp doanh thu: Doanh thu dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng là số tiền thuần thắng/thua từ các hoạt động kinh doanh trò chơi có thưởng, trừ đi các điều chỉnh giảm. Giải thưởng cố định của trò chơi có thưởng được chi trả tại thời điểm người chơi thắng và giảm trừ trực tiếp vào doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng. Công ty ghi nhận số tiền gia tăng của giải thưởng tích lũy tiến khi máy có giải thưởng tích lũy tiến được chơi, vào khoản giảm trừ trực tiếp của doanh thu trò chơi có thưởng tương ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ: được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

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. Chi phí đi vay

- Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.
- Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.
- Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

V. Những thông tin khác

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

				<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền				23.538.397.694	20.399.684.663		
- Tiền mặt				18.450.994.546	16.497.681.951		
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn				5.087.403.148	3.845.320.712		
- Tiền đang chuyển					56.682.000		
2. Các khoản đầu tư tài chính				<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>		
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
- Tiền gửi có kỳ hạn (ngắn hạn)	5.100.000.000	5.100.000.000					
- Tiền gửi có kỳ hạn (dài hạn)		-			5.100.000.000	5.100.000.000	
- Trái phiếu	500.000.000	500.000.000			500.000.000	500.000.000	
b. Đầu tư vào công ty con	1.152.320.000.000	1.082.954.588.428	69.365.411.572		1.052.320.000.000	971.451.620.258	80.868.379.742
Cty CP Xây dựng Intresco (IC)	34.000.000.000	34.000.000.000			34.000.000.000	34.000.000.000	
Cty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (Sabinco)	868.320.000.000	798.954.588.428	69.365.411.572		868.320.000.000	787.451.620.258	80.868.379.742
Cty CP DVĐLNHKS Royal (Royal)	150.000.000.000	150.000.000.000			150.000.000.000	150.000.000.000	
Cty CP Kinh doanh nhà Nam Á (*)	100.000.000.000	100.000.000.000			-	-	
c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	21.000.000.000	5.567.420.955	15.432.579.045		21.000.000.000	12.889.158.542	8.110.841.458
Cty CP SXTMXD Long Bình	21.000.000.000	5.567.420.955	15.432.579.045		21.000.000.000	12.889.158.542	8.110.841.458
d. Đầu tư vào đơn vị khác	42.566.500.000	32.297.103.800	10.269.396.200		42.566.500.000	39.466.500.000	3.100.000.000
Cty CP ĐTư Phát Triển Gia đình	34.000.000.000	26.830.603.800	7.169.396.200		34.000.000.000	34.000.000.000	-
Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	5.466.500.000	5.466.500.000			5.466.500.000	5.466.500.000	
Cty CP Sài Gòn Măng Đen	3.100.000.000	-	3.100.000.000		3.100.000.000	-	3.100.000.000
(*) Cty CP Kinh doanh nhà Nam Á là công ty con kể từ Q1.2026							

3. Phải thu của khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	116.655.590.270	17.793.091.000	118.240.609.582	9.793.091.000
Khu 6B	1.769.944.222		1.851.194.222	
Dự án Long Thới	54.506.035.409		55.803.460.409	
Dự án Terra Royal	5.145.504.523		5.145.504.523	
Cty TNHH XD Nam Hải - Marine City	45.104.571.000	17.059.707.000	45.104.571.000	9.059.707.000
Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	831.610.000		831.610.000	
Cty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	484.000.000		484.000.000	
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	2.533.624.824		2.864.081.738	
Cty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	367.000.000			
Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài Gòn	733.384.000	733.384.000	733.384.000	733.384.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	5.179.916.292		5.422.803.690	
b. Trả trước người bán (ngắn hạn)	73.081.835.278		89.896.107.351	
Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431		12.927.603.431	
Dự án Terra Royal	2.093.491.091		2.093.491.091	
Dự án Nhơn Trạch	5.855.136.353		710.800.000	
Dự án Long Thới	8.196.945.583		1.195.613.333	
Dự án SATIC - Long Bình	9.000.000.000		9.000.000.000	
Cty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	-		2.111.658.376	
Công ty cổ phần Kiến trúc Tương Lai	9.460.000.000			
Công ty TNHH 1TV Xây dựng và Trang trí nội thất HT & A	6.893.055.000		11.156.735.000	
Các khoản trả trước khác	18.655.603.820		50.700.206.120	

4. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn	5.366.754.946		65.242.619.485	
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	36.052.811		-	
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Nam Á- công ty con	550.000.000		-	
Dự án Quốc Hương			56.850.000.000	
Phải thu khác	4.780.702.135		8.392.619.485	
b. Dài hạn	21.497.473.957	2.661.060.000	14.554.060.000	2.661.060.000

Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000		11.893.000.000	
Cty CP Đầu tư Kinh doanh Nhà Hoàng Hải	2.661.060.000	2.661.060.000	2.661.060.000	2.661.060.000
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal (BCC)	6.943.413.957		-	
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	-		-	
6. Nợ xấu	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
7. Hàng tồn kho:	1.103.578.403.513	13.657.432.253	1.098.822.034.737	13.657.432.253
a. Công cụ, dụng cụ	24.382.614		45.694.823	
b. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.103.535.746.299	13.657.432.253	1.098.275.256.536	13.657.432.253
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.698.771.681		132.698.771.681	
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	88.390.438.775		113.299.899.009	
Dự án Long Phước Q.9	40.062.351.329		50.070.502.033	
Dự án Long Thới	528.163.476.446		514.507.109.730	
Dự án Nhơn Trạch	264.134.078.468		236.943.539.793	
Chi phí dự án khác	13.855.698.052	13.657.432.253	14.524.502.742	13.657.432.253
c. Hàng hóa	18.274.600		501.083.378	
8. Tài sản dở dang dài hạn	Cuối kỳ	Đầu năm	Cuối kỳ	Đầu năm
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	58.755.083.023	19.536.820.410	4.254.115.509	1.119.465.626	-	83.665.484.568
Số dư cuối năm	58.755.083.023	19.536.820.410	4.254.115.509	1.119.465.626	-	83.665.484.568
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	23.250.074.987	3.139.280.378	4.254.115.509	1.119.463.479	-	31.762.934.353
- Khấu hao trong năm	1.793.841.114	1.394.199.354	-	-	-	3.188.040.468
Số dư cuối năm	25.043.916.101	4.533.479.732	4.254.115.509	1.119.463.479	-	34.950.974.821

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
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	35.505.008.036	16.397.540.032	-	2.147	-	51.902.550.215
- Tại ngày cuối năm	33.711.166.922	15.003.340.678	-	2.147	-	48.714.509.747

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	243.062.258.262	-	-	579.000.120	-	243.641.258.382
Số dư cuối năm	243.062.258.262	-	-	579.000.120	-	243.641.258.382
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm		-	-	78.044.952	-	78.044.952
- Khấu hao trong năm				41.357.154		41.357.154
Số dư cuối năm	-	-	-	119.402.106	-	119.402.106
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	243.062.258.262	-	-	500.955.168	-	243.563.213.430
- Tại ngày cuối năm	243.062.258.262	-	-	459.598.014	-	243.521.856.276

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

243.062.258.262

-

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
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá				
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.618.145.561.700	-	-	1.618.145.561.700
Giá trị hao mòn lũy kế	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	226.362.461.953	18.019.445.298	-	244.381.907.251
Giá trị còn lại	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.391.783.099.747			1.373.763.654.449

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 1.373.763.654.447

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
13. Chi phí chờ phân bổ	16.731.808.628	18.275.879.862
a. Ngắn hạn	1.696.807.336	1.439.117.524
b. Dài hạn	15.035.001.292	16.836.762.338

14. Vay và nợ thuê tài chính	<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. Vay ngắn hạn	338.434.529.440	338.434.529.440	113.999.183.816	52.338.800.444	276.774.146.068	276.774.146.068
ITC vay ngắn hạn - BIDV - HCM	96.143.707.756	96.143.707.756	44.665.815.045	39.947.078.264	91.424.970.975	91.424.970.975
ITC vay ngắn hạn - LPBank	12.631.766.534	12.631.766.534	12.631.766.534	12.020.892.180	12.020.892.180	12.020.892.180
ITC vay ngắn hạn khác - cá nhân	30.959.055.150	30.959.055.150	-	370.830.000	31.329.885.150	31.329.885.150
ITC vay ngắn hạn - Agribank Tân Bình	40.000.000.000	40.000.000.000	7.901.602.237	-	32.098.397.763	32.098.397.763
ITC vay ngắn hạn - Công ty KTTL	109.900.000.000	109.900.000.000	-	-	109.900.000.000	109.900.000.000
ITC vay ngắn hạn - Công ty XD Intresco	33.800.000.000	33.800.000.000	33.800.000.000	-	-	-
ITC vay ngắn hạn - Vietcombank CN Sài Gòn	15.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-	-

<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>
b. Vay dài hạn	627.500.000.000	627.500.000.000	31.500.000.000	15.200.000.000	611.200.000.000	611.200.000.000
ITC vay dài hạn - BIDV - HCM	28.000.000.000	28.000.000.000	-	15.200.000.000	43.200.000.000	43.200.000.000
ITC vay Sabico dài hạn	599.500.000.000	599.500.000.000	31.500.000.000	-	568.000.000.000	568.000.000.000
Cộng	965.934.529.440	965.934.529.440	145.499.183.816	67.538.800.444	887.974.146.068	887.974.146.068

15a. Phải trả người bán	Cuối kỳ	Đầu năm
Các khoản phải trả người bán (ngắn hạn)	140.857.623.299	179.814.648.842
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	400.634.249	775.746.636
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	114.343.362.222	157.741.508.598
Công ty TNHH 1TV Xây dựng và Trang trí nội thất HT & A	2.084.300.000	
Phải trả cho các đối tượng khác	24.029.326.828	21.297.393.608

15b. Người mua trả tiền trước	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn	175.035.184.768	259.314.650.574
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con		500.000.000
Phải trả cho các đối tượng khác	175.035.184.768	258.814.650.574
b. Dài hạn	132.743.479.569	135.185.879.569
Phải trả cho các đối tượng khác	132.743.479.569	135.185.879.569

16. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	3.547.219.513	3.547.219.513

17. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối kỳ
Thuế GTGT	11.519.223.146	15.707.048.848	4.810.825.319	22.415.446.675
Thuế tiêu thụ đặc biệt	627.572.214	2.930.579.053	3.033.956.810	524.194.457
Thuế GTGT nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế TNDN	9.812.609.761	15.052.420.941	10.349.676.335	14.515.354.367
Thuế thu nhập cá nhân	338.618.136	568.386.581	740.714.662	166.290.055
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.729.536.166	429.837.619	-	2.159.373.785
Thuế khác	1.016.682.849	514.740.489	514.740.489	1.016.682.849
Các khoản phải nộp khác	-	271.752.389	290.102.389	(18.350.000)
Cộng	25.044.242.272	35.474.765.920	19.740.016.004	40.778.992.188

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
18. Chi phí phải trả	128.244.398.558	96.584.490.147
a. Ngắn hạn	80.638.316.895	72.121.224.924
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	74.737.117.534	66.352.733.972
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	62.832.329	-
Phải trả cho các đối tượng khác	5.838.367.032	5.768.490.952
b. Dài hạn	47.606.081.663	24.463.265.223
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - công ty con	47.606.081.663	24.463.265.223
- Các khoản khác	-	-
19. Phải trả khác	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn	126.205.780.275	232.753.650.895
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - công ty con	29.559.450.000	29.559.450.000
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	80.000.000.000	184.000.000.000
Công ty cổ phần Xây dựng INTRESCO - công ty con	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	16.646.330.275	17.194.200.895
b. Dài hạn	73.066.514.000	73.066.514.000
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con (ký quỹ)	9.066.514.000	9.066.514.000
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con (góp vốn BCC)*	64.000.000.000	64.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-

(*) Là khoản tiền nhận đặt cọc cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) ký ngày 02/01/2026 để vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài tại tầng 04 của Khách sạn La Vela Sài Gòn.

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
20. Doanh thu chờ phân bổ		
a. Ngắn hạn	203.888.943.123	127.105.306.757
- Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	203.454.545.456	127.090.909.090
- Doanh thu chờ phân bổ khác	434.397.667	14.397.667
b. Dài hạn	5.462.272.538	5.462.272.538

21. Dự phòng phải trả

Dài hạn	1.274.261.909	1.274.261.909
- 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	729.171.000

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	1.587.348.475	1.587.348.475

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>LNST thuế chưa phân phối</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Cộng</i>
Số dư đầu năm trước	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	272.076.367.274	96.375.409.000	2.071.063.875.487
- Lãi/ lỗ trong năm trước				9.322.598.935		9.322.598.935
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(658.319.929)		(658.319.929)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(493.739.947)		(493.739.947)
- Giảm khác						-
Số dư đầu năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	280.246.906.333	96.375.409.000	2.079.234.414.546
- Lãi/ lỗ trong năm nay				34.954.022.230		34.954.022.230
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển					-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(999.671.860)		(999.671.860)
- Giảm khác						-
Số dư cuối năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	314.201.256.703	96.375.409.000	2.113.188.764.916

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

c.	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Cuối kỳ	Đầu năm
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	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		
đ.	Cổ tức		
e.	Các quỹ của doanh nghiệp:	96.375.409.000	96.375.409.000
	- Quỹ đầu tư phát triển	96.375.409.000	96.375.409.000

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

	Q2.2026	Q2.2025
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	103.244.007.382	103.735.602.688
- Doanh thu bất động sản	15.340.353.932	17.522.386.376
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	33.654.179.811	31.812.684.439
- Doanh thu cho thuê BĐS	41.301.563.245	41.033.788.689
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	4.921.701.698	1.683.702.222
- Doanh thu dịch vụ khác	8.026.208.696	11.683.040.962
	-	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

-

3. Giá vốn hàng bán

- Giá vốn bất động sản
- Giá vốn dịch vụ xây dựng
- Giá vốn cho thuê BĐS
- Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng
- Giá vốn dịch vụ khác

Q2.2026
65.871.030.738
 13.216.764.928
 33.514.074.070
 8.823.810.465
 665.713.593
 9.650.667.682

-

Q2.2025
65.357.163.328
 14.377.047.457
 31.553.972.221
 8.835.343.695
 662.709.983
 9.928.089.972

-

4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT

Q2.2026

Q2.2025

5. Doanh thu hoạt động tài chính

- Lãi tiền gửi, tiền cho vay
- Doanh thu hoạt động tài chính khác

Q2.2026
16.977.399
 1.604.796
 15.372.603

-

Q2.2025
2.053.933.295
 2.053.933.295

-

6. Chi phí tài chính

- Chi phí đi vay
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác
- Chi phí tài chính khác

Q2.2026
27.051.548.521
 25.978.967.483
 1.072.581.038

-

Q2.2025
21.311.206.776
 15.367.033.498
 5.788.526.312

-

7. Thu nhập khác

- Tiền phạt thu được
- Các khoản khác

Q2.2026
39.169.064.127
 9.000.000
 39.160.064.127

-

Q2.2025
63.824.029
 37.333.224
 26.490.805

-

8. Chi phí khác

- Các khoản chi phí khác

Q2.2026
801.020.058
 801.020.058

-

Q2.2025
249.174.385
 249.174.385

-

	<i>Q2.2026</i>	<i>Q2.2025</i>
9. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	14.085.372.442	11.318.879.030
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	12.623.280.202	8.388.003.620
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.462.092.240	2.930.875.410
	-	-
10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Q2.2026	Q2.2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	34.621.077.149	7.616.936.493
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		-
- Các khoản điều chỉnh tăng:	27.097.931.982	12.888.830.622
+ Chi phí không hợp lý	9.904.433.425	3.798.106.396
+ Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA	16.120.917.519	3.937.770.245
+ Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	1.072.581.038	5.788.526.312
- Các khoản điều chỉnh giảm:	-	-
+ Cổ tức được chia	-	-
+ Hoàn nhập Dự phòng trợ cấp thôi việc	-	-
Thu nhập chịu thuế	61.719.009.131	21.141.339.446
Thu nhập tính thuế	61.719.009.131	21.141.339.446
Thuế tính theo thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.343.801.826	4.228.267.889
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.343.801.826	4.228.267.889
	-	-
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Q2.2026	Q2.2025
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-

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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm</i>
Công ty CP Kinh Doanh Nhà Nam Á	Công ty Con	- Intresco cho mượn tiền	550.000.000
Công ty cổ phần xây dựng INTRESCO	Công ty con	- Intresco thanh toán chi phí xây dựng	59.465.783.600
		- Intresco thu tiền điện nước, cho thuê...	11.240.702
		- Cho Intresco vay	33.800.000.000
		- Intresco nhận tiền cổ tức	20.400.000.000
		- Intresco thanh toán lãi vay	1.250.000.000
		- Intresco trả tiền mượn	2.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	- Intresco vay của Sabinco	31.500.000.000
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	- Intresco thu tiền thuê mặt bằng	171.600.000.000
		- Intresco thu tiền điện nước ...	17.218.648.548
		- Intresco hoàn trả tiền đặt cọc	104.000.000.000
		- Intresco thanh toán tiền dịch vụ khách sạn	2.829.559.733
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	7.087.416.000
		- Intresco tạm ứng tiền dịch vụ tư vấn	9.460.000.000
Trương Thị Minh Nguyệt	Bên liên quan	- Intresco nhận tiền thanh toán công nợ	4.760.356.000
Trương Minh Đạt	Bên liên quan	- Intresco nhận tiền thanh toán công nợ	236.413.000

<i>Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm</i>
Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	556.628.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Thành viên HĐQT	72.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	72.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	72.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	30.000.000
Cộng		1.024.628.000

5. 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.

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

- Lợi nhuận sau thuế đạt 22,3 tỷ đồng, tăng so với cùng kỳ năm ngoái chủ yếu do thu hồi chi phí đền bù đất Long Phước.

Người lập

Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 07 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trưởng Minh Thuận