



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 3.2026

Tại thời điểm kết thúc ngày 30/09/2026

**Công Ty Cổ
Phần Đầu Tư -
Kinh Doanh Nhà**

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh
Doanh Nhà
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư - Kinh Doanh Nhà,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0302199864
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.29 10:19:02+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.333.814.701.278	1.370.589.650.089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	VI.1	63.296.424.020	20.399.684.663
1. Tiền	111		25.296.424.020	20.399.684.663
2. Các khoản tương đương tiền	112		38.000.000.000	
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		186.990.015.048	263.586.245.418
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	115.345.354.157	118.240.609.582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3b	85.814.474.688	89.896.107.351
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	VI.4a	7.891.707.103	65.242.619.485
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(22.061.520.900)	(9.793.091.000)
IV. Hàng tồn kho	140	VI.7	1.076.731.454.874	1.085.164.602.484
1. Hàng tồn kho	141		1.090.388.887.127	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		1.696.807.336	1.439.117.524
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	VI.13	1.696.807.336	1.439.117.524
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.809.647.810.510	2.746.973.253.005
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		20.664.452.497	11.893.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	VI.4b	23.325.512.497	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		290.621.667.214	295.465.763.645
1. TSCĐ hữu hình	221	VI.9	47.120.489.515	51.902.550.215
- Nguyên giá	222		83.665.484.568	83.665.484.568
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.544.995.053)	(31.762.934.353)
2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	243.501.177.699	243.563.213.430
- Nguyên giá	228		243.641.258.382	243.641.258.382
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140.080.683)	(78.044.952)
III. Bất động sản đầu tư	240	VI.12	1.364.753.931.798	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		(253.391.629.902)	(226.362.461.953)

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260	VI.2	1.118.245.704.540	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		39.466.500.000	42.566.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(95.040.795.460)	(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		15.362.054.461	18.424.110.813
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	VI.13	13.774.705.986	16.836.762.338
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	VI.22	1.587.348.475	1.587.348.475
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		4.143.462.511.788	4.117.562.903.094
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2.050.444.367.612	2.038.328.488.548
I. Nợ ngắn hạn	310		1.160.397.452.500	1.187.676.295.309
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15a	116.210.514.560	179.814.648.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	VI.15b	206.701.828.201	259.314.650.574
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	VI.16	41.921.239.113	3.547.219.513
4. Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	VI.17	47.734.439.242	25.044.242.272
5. Phải trả người lao động	315		941.524.123	2.172.750.314
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	VI.18	82.559.144.883	72.121.224.924
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	VI.20	235.173.712.123	127.105.306.757
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	VI.19a	102.779.925.275	232.753.650.895
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	VI.14a	318.081.794.970	276.774.146.068
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.293.330.010	9.028.455.150
II. Nợ dài hạn	330		890.046.915.112	850.652.193.239
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	VI.15b	134.501.565.825	135.185.879.569
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	VI.18	59.742.300.840	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	616.000.000.000	611.200.000.000
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343	VI.21	1.274.261.909	1.274.261.909

CHỈ TIÊU	Mã số TT99	Thuyết minh	30/09/2026	31/12/2025
1	2	3	4	5
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	VI.23	2.093.018.144.176	2.079.234.414.546
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	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		57.548.040.000	-
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		96.375.409.000	96.375.409.000
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		236.482.595.963	280.246.906.333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		183.325.174.873	270.924.307.398
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		53.157.421.090	9.322.598.935
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		4.143.462.511.788	4.117.562.903.094

Người lập



Nguyễn Phúc Hải

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q3.2026	Q3.2025	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	98.983.223.545	92.220.433.567	322.446.804.775	279.547.263.916
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		98.983.223.545	92.220.433.567	322.446.804.775	279.547.263.916
4. Giá vốn hàng bán	11	VII.3	61.328.901.894	52.314.208.478	213.562.791.856	164.274.771.528
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.654.321.651	39.906.225.089	108.884.012.919	115.272.492.388
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	VII.4		1.685.286.390	-	1.685.286.390
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VII.5	21.212.465.814	10.622.514	41.632.104.706	5.104.651.593
8. Chi phí tài chính	23	VII.6	24.465.252.899	22.339.973.942	79.300.269.736	66.366.554.575
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		24.451.944.520	29.400.597.054	76.298.795.740	58.896.532.865
9. Chi phí bán hàng	25		1.364.701.946	2.261.149.851	4.316.261.841	8.927.773.806
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		11.066.509.964	9.804.402.214	34.444.809.727	27.112.004.477
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.970.322.656	7.196.607.986	32.454.776.321	19.656.097.513

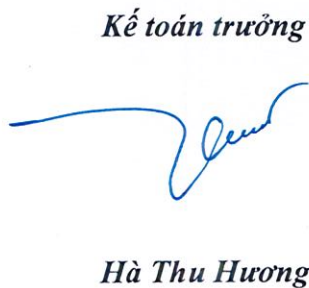
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Q3.2026	Q3.2025	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2026	Lũy kế đến quý báo cáo năm 2025
1	2	3	4	5	6	7
12. Thu nhập khác	31	VII.7	654.234.832	220.315.193	41.271.501.753	388.024.875
13. Chi phí khác	32	VII.8	67.872.855	156.443.880	1.163.150.270	1.053.978.422
14. Lợi nhuận khác	40		586.361.977	63.871.313	40.108.351.483	(665.953.547)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.556.684.633	7.260.479.299	72.563.127.804	18.990.143.966
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VII.11	4.251.771.963	3.589.716.235	19.405.706.714	11.218.295.883
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VII.12		-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		18.304.912.670	3.670.763.064	53.157.421.090	7.771.848.083
					-	-

Người lập



Nguyễn Phúc Hải

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý III 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	72.563.127.804	18.990.143.966
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	31.873.264.380	30.623.325.545
- Các khoản dự phòng	03	15.230.004.160	8.134.387.049
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(41.625.372.603)	(6.950.039.083)
- Chi phí đi vay	06	76.298.795.741	58.896.532.865
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	154.339.819.482	109.694.350.342
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	55.571.720.576	(6.308.810.731)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	8.433.147.610	29.317.780.959
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(126.117.929.315)	192.338.772.392
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	2.804.366.540	754.562.200
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Chi phí đi vay đã trả	14	(30.867.561.103)	(37.453.581.777)
- 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	(1.734.797.000)	(10.367.061.622)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	52.079.090.455	266.121.802.873
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		3.077.788.501
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	9.310.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35.400.000.000	10.259.289.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(55.290.000.000)	(569.452.855.879)

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	153.114.252.998	625.276.266.917
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(107.006.604.096)	(310.651.065.984)
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	46.107.648.902	314.625.200.933
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	42.896.739.357	11.294.147.927
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	63.296.424.020	38.900.326.342

Người lập

Nguyễn Phúc Hải

Kế toán trưởng

Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc

Trương Minh Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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 Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. 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 hoạt động 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 lũy tiến khi máy có giải thưởng tích lũy 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		63.296.424.020		20.399.684.663		
- Tiền mặt		17.510.490.470		16.497.681.951		
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		7.785.933.550		3.845.320.712		
- Tiền đang chuyển				56.682.000		
- Các khoản tương đương tiền		38.000.000.000		-		
2. Các khoản đầu tư tài chính		<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>		
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
- 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 (dài hạn)	500.000.000	500.000.000		500.000.000	500.000.000	
		<i>Cuối kỳ</i>		<i>Đầu năm</i>		
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
b. Đầu tư vào công ty con	1.152.320.000.000	1.089.438.698.162	62.881.301.838	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	805.438.698.162	62.881.301.838	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	39.466.500.000	22.739.585.423	16.726.914.577	42.566.500.000	39.466.500.000	3.100.000.000
- Cty CP ĐTư Phát Triển Gia Định	34.000.000.000	17.273.085.423	16.726.914.577	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

(*) - Cty CP Kinh doanh nhà Nam Á là công ty con kể từ Q1.2026.

(*) - Công ty đã bán đấu giá khoản đầu tư vào Cty CP Sài Gòn Măng Đen trong tháng 9 năm 2026, giá bán: 9.310.000.000 đồng.

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. Phải thu của khách hàng (ngắn hạn)	115.345.354.157	22.061.520.900	118.240.609.582	9.793.091.000
Khu 6B	1.769.944.222		1.851.194.222	
Dự án Long Thới	54.327.499.409		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	21.328.136.900	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	1.758.682.028		2.864.081.738	
Cty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con	80.000.000			
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	5.110.158.975		5.422.803.690	

b. Trả trước người bán (ngắn hạn)	85.814.474.688	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	1.317.263.201	710.800.000
Dự án Long Thới	936.945.583	1.195.613.333
Dự án SATIC - Long Bình	9.000.000.000	9.000.000.000
Cty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con	-	2.111.658.376
Công ty CP Kiến trúc Tương Lai	9.460.000.000	
Công ty TNHH ITV Xây dựng và Trang trí nội thất HT & A	5.344.710.000	11.156.735.000
Các khoản trả trước khác	44.734.461.382	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	7.891.707.103		65.242.619.485	
Công ty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con	85.749.257		-	
Công ty CP Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Nam Á- công ty con	2.878.000.000		-	
Dự án Quốc Hương			56.850.000.000	
Phải thu khác	4.927.957.846		8.392.619.485	
b. Dài hạn	23.325.512.497	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 - công ty con (BCC)	8.771.452.497		-	

5. Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
6. Nợ xấu	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá gốc</i>
	<i>Giá trị dự phòng</i>	<i>Giá trị dự phòng</i>
7. Hàng tồn kho:	1.090.388.887.127	1.098.822.034.737
a. Công cụ, dụng cụ	20.996.139	45.694.823
b. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.089.121.761.720	1.098.275.256.536
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 Trung đông	12.735.621.599	12.735.621.599
Dự án Terra Royal	69.613.773.451	113.299.899.009
Dự án Long Phước Q.9	40.062.351.329	50.070.502.033
Dự án Long Thới	527.169.727.529	514.507.109.730
Dự án Nhơn Trạch	269.490.508.130	236.943.539.793
Dự án Sabinco	-	-
Chi phí dự án khác	13.855.698.052	14.524.502.742
c. Hàng hóa	18.489.268	501.083.378
d. Hàng mua đang đi đường	1.227.640.000	
8. Tài sản dở dang dài hạn	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>

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	1.119.463.477	-	31.762.934.351
- Khấu hao trong năm	2.690.761.671	2.091.299.031	-	-	-	4.782.060.702
Số dư cuối năm	25.940.836.658	5.230.579.409	4.254.115.509	1.119.463.477	-	36.544.995.053
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	35.505.008.036	16.397.540.032	-	2.149	-	51.902.550.217
- Tại ngày cuối năm	32.814.246.365	14.306.241.001	-	2.149	-	47.120.489.515

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	6.723.626.405	-	-	-	-	6.723.626.405
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	6.361.152.179	378.456.812	4.254.115.509	1.119.465.626		12.113.190.126

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				62.035.731		62.035.731
Số dư cuối năm	-	-	-	140.080.683	-	140.080.683
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	-	-	438.919.437	-	243.501.177.699

- 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	226.362.461.955	27.029.167.947	-	253.391.629.902
Giá trị còn lại	-			-
- Nhà và quyền sử dụng đất	1.391.783.099.745			1.364.753.931.798

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

1.364.753.931.798

13. Chi phí chờ phân bổ	Cuối kỳ	Đầu năm
	15.471.513.322	18.275.879.862
a. Ngắn hạn	1.696.807.336	1.439.117.524
b. Dài hạn	13.774.705.986	16.836.762.338

14. Vay và nợ thuê tài chính	Cuối kỳ		Trong năm		Đầu năm	
	Số tiền	Số có khả năng trả nợ	Giảm	Tăng	Số tiền	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	318.081.794.970	318.081.794.970	107.006.604.096	148.314.252.998	276.774.146.068	276.774.146.068
ITC vay ngắn hạn - BIDV - HCM	102.389.072.971	102.389.072.971	65.056.022.231	76.020.124.227	91.424.970.975	91.424.970.975
ITC vay ngắn hạn - LPBank	12.631.766.534	12.631.766.534	12.020.892.180	12.631.766.534	12.020.892.180	12.020.892.180
ITC vay ngắn hạn khác - cá nhân	28.836.557.150	28.836.557.150	2.493.328.000	-	31.329.885.150	31.329.885.150
ITC vay ngắn hạn - Agribank Tân Bình	39.524.398.315	39.524.398.315	3.436.361.685	10.862.362.237	32.098.397.763	32.098.397.763
ITC vay ngắn hạn - Công ty Royal	-	-	-	-	-	-
ITC vay ngắn hạn - Công ty KTTL	85.900.000.000	85.900.000.000	24.000.000.000	-	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	-	-
b. Vay dài hạn	616.000.000.000	616.000.000.000	29.200.000.000	34.000.000.000	611.200.000.000	611.200.000.000
ITC vay dài hạn - BIDV - HCM	14.000.000.000	14.000.000.000	29.200.000.000	-	43.200.000.000	43.200.000.000
ITC vay Sabico dài hạn	602.000.000.000	602.000.000.000	-	34.000.000.000	568.000.000.000	568.000.000.000
Cộng	934.081.794.970	934.081.794.970	136.206.604.096	182.314.252.998	887.974.146.068	887.974.146.068

* Vay dài hạn đến hạn phải trả: 29.200.000.000 đồng.

15a. Phải trả người bán**Cuối kỳ****Đầu năm****Các khoản phải trả người bán (ngắn hạn)****116.210.514.560****179.814.648.842**

Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con

447.249.454

775.746.636

Công ty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con

89.526.362.222

157.741.508.598

Công ty TNHH ITV Xây dựng và Trang trí nội thất HT & A

3.672.900.000

Phải trả cho các đối tượng khác

22.564.002.884

21.297.393.608

15b. Người mua trả tiền trước**Cuối kỳ****Đầu năm****a. Ngắn hạn****206.701.828.201****259.314.650.574**

Công ty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con

500.000.000

Phải trả cho các đối tượng khác

206.701.828.201

258.814.650.574

b. Dài hạn**134.501.565.825****135.185.879.569****16. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận****Cuối kỳ****Đầu năm**

Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

41.921.239.113

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

24.309.204.460

10.276.467.307

25.551.960.299

Thuế tiêu thụ đặc biệt

627.572.214

4.805.728.843

5.084.623.181

348.677.876

Thuế GTGT nhập khẩu

-

98.211.200

98.211.200

-

Thuế TNDN

9.812.609.761

19.405.706.714

10.349.676.335

18.868.640.140

Thuế thu nhập cá nhân

338.618.136

774.919.502

918.135.258

195.402.380

Thuế nhà đất, tiền thuê đất

1.729.536.166

429.837.619

385.322.563

1.774.051.222

Thuế khác

1.016.682.849

687.004.743

689.630.267

1.014.057.325

Các khoản phải nộp khác

-

271.752.389

290.102.389

(18.350.000)

Cộng**25.044.242.272****50.782.365.470****28.092.168.500****47.734.439.242**

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
18. Chi phí phải trả	142.301.445.723	96.584.490.147
a. Ngắn hạn	82.559.144.883	72.121.224.924
Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	76.859.835.341	66.352.733.972
Phải trả cho các đối tượng khác	5.699.309.542	5.768.490.952
b. Dài hạn	59.742.300.840	24.463.265.223
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương - công ty con	59.742.300.840	24.463.265.223

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
19. Phải trả khác		
a. Ngắn hạn	102.779.925.275	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	57.200.000.000	184.000.000.000
Công ty CP Xây dựng INTRESCO - công ty con	-	2.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác.	16.020.475.275	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

(*) Là khoản tiền nhận góp vốn hợp tác kinh doanh từ Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal theo Hợp đồng hợp tác số vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng cho người nước ngoài tại tầng 04 của Khách sạn La Vela SaiGon ký ngày 02/01/2026, thời hạn hợp tác kinh doanh đến ngày 31/03/2032.

20. Doanh thu chờ phân bổ	Cuối kỳ	Đầu năm
a. Ngắn hạn	235.173.712.123	127.105.306.757
- Công ty CP TM DV DL NH KS Royal - công ty con	234.954.545.456	127.090.909.090
- Doanh thu chờ phân bổ khác	219.166.667	14.397.667
b. Dài hạn	5.462.272.538	5.462.272.538
21. Dự phòng phải trả		
b. 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		
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	1.587.348.475	1.587.348.475

23. *Vốn chủ sở hữu*

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

	<i>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</i>					
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn CP</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>LNST thuế chưa phân phối</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển & vốn khác của chủ sở hữu</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				53.157.421.090		53.157.421.090
- Phát hành cổ phiếu (*)				(57.548.040.000)	57.548.040.000	-
- Chia cổ tức				(38.374.019.600)		(38.374.019.600)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(999.671.860)		(999.671.860)
Số dư cuối năm nay	963.754.090.000	748.683.126.824	(9.825.117.611)	236.482.595.963	153.923.449.000	2.093.018.144.176

(*) Công ty đang làm thủ tục thay đổi giấy đăng ký kinh doanh khi phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu & vốn khác của chủ sở hữu

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Vốn góp của công ty mẹ	-	-
- Vốn góp của các đối tượng khác	1.021.302.130.000	963.754.090.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối kỳ	Đầu năm
+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	963.754.090.000
+ Vốn góp tăng trong năm	57.548.040.000	
+ Vốn góp cuối năm	1.021.302.130.000	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	102.130.213	96.375.409
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	102.130.213	96.375.409
+ Cổ phiếu phổ thông	102.130.213	96.375.409
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.689.853	95.935.049
+ Cổ phiếu phổ thông	101.689.853	95.935.049
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu		
d. Cổ tức, lợi nhuận		
	Cuối kỳ	Đầu năm
- Cổ tức, lợi nhuận đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	95.922.059.600	
+ Cổ tức bằng tiền mặt:	38.374.019.600	
+ Cổ tức bằng cổ phiếu:	57.548.040.000	
e. Các quỹ của doanh nghiệp:		
- Quỹ đầu tư phát triển	96.375.409.000	96.375.409.000
	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

	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	98.983.223.545	92.220.433.567
- Doanh thu bất động sản	24.472.390.086	17.142.496.377
- Doanh thu dịch vụ xây dựng	21.624.055.741	19.245.623.441
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	1.607.271.249	3.738.648.332
- Doanh thu cho thuê BĐS	41.482.182.864	41.085.596.129
- Doanh thu dịch vụ khác	9.797.323.605	11.008.069.288
	-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
3. Giá vốn hàng bán	61.328.901.894	52.314.208.478
- Giá vốn bất động sản	21.540.225.891	13.033.191.249
- Giá vốn dịch vụ xây dựng	21.436.694.444	18.916.579.627
- Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	199.714.078	1.991.133.559
- Giá vốn cho thuê BĐS	8.823.810.465	8.835.343.695
- Giá vốn dịch vụ khác	9.328.457.016	9.537.960.348
	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐSĐT		1.685.286.390

	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
5. <i>Doanh thu hoạt động tài chính</i>	<i>21.212.465.814</i>	<i>10.622.514</i>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.465.814	10.622.514
- Lãi do bán, thanh lý các khoản đầu tư tài chính	6.210.000.000	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	15.000.000.000	
	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
6. <i>Chi phí tài chính</i>	<i>24.465.252.899</i>	<i>22.339.973.942</i>
- Chi phí đi vay	24.451.944.521	29.400.597.054
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(26.591.357)	(7.082.445.207)
- Chi phí tài chính khác	39.899.735	21.822.095
	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
7. <i>Thu nhập khác</i>	<i>654.234.832</i>	<i>220.315.193</i>
- Tiền phạt thu được	41.300.000	182.576.237
- Các khoản khác	612.934.832	37.738.956
	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
8. <i>Chi phí khác</i>	<i>67.872.855</i>	<i>156.443.880</i>
- Các khoản chi phí khác	67.872.855	156.443.880
	-	-
	<i>Q3.2026</i>	<i>Q3.2025</i>
9. <i>Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	<i>12.431.211.910</i>	<i>12.065.552.065</i>
a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	11.066.509.964	9.804.402.214
b. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.364.701.946	2.261.149.851
	-	-

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Q3.2026

Q3.2025

Lợi nhuận kế toán trước thuế	22.556.684.633	7.260.479.299
- Các khoản điều chỉnh tăng:	13.702.175.182	10.688.101.875
+ Chi phí không hợp lý	6.392.554.679	2.214.861.994
+ Chi phí lãi vay vượt 30% EBITDA	7.336.211.860	15.555.685.088
+ Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	(26.591.357)	(7.082.445.207)
- Các khoản điều chỉnh giảm:	15.000.000.000	-
+ Cổ tức được chia	15.000.000.000	-
Thu nhập chịu thuế	21.258.859.815	17.948.581.174
Thu nhập tính thuế	21.258.859.815	17.948.581.174
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	4.251.771.963	3.589.716.235

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Q3.2026

Q3.2025

- 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế từ đầu năm
Công ty CP Kinh Doanh Nhà Nam Á	Công ty Con	- Intresco cho mượn tiền	2.888.000.000
Công ty CP xây dựng INTRESCO	Công ty con	- Intresco thanh toán chi phí xây dựng - Intresco thu tiền điện nước, cho thuê... - Cho Intresco vay - Intresco nhận tiền cổ tức - Intresco thanh toán lãi vay - Intresco nhận tiền thanh toán bán vận thăng - Intresco trả tiền mượn	84.282.783.600 11.240.702 33.800.000.000 20.400.000.000 2.550.000.000 317.000.000 2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	Công ty con	- Intresco vay của Sabinco	34.000.000.000
Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	Công ty con	- Intresco thu tiền thuê mặt bằng - Intresco thu tiền điện nước ... - Intresco hoàn trả tiền đặt cọc - Intresco nhận tiền cổ tức - Intresco thanh toán tiền dịch vụ	250.050.000.000 26.364.725.045 126.800.000.000 15.000.000.000 4.041.033.623
Công ty CP 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 - Intresco tạm ứng tiền dịch vụ tư vấn, thiết kế... - Intresco trả tiền vốn vay	10.048.416.000 9.527.500.000 24.000.000.000
Cty CP Thương mại Thế giới Du Lịch	Bên liên quan	- Intresco thanh toán tiền dịch vụ	408.402.000
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	- Intresco nhận tiền thanh toán công nợ	11.830.433.000
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

4.	<i>Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Lũy kế từ đầu năm</i>
	Ông Nguyễn Mạnh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000
	Ông Trương Minh Thuận	Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	802.740.000
	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Thành viên HĐQT	108.000.000
	Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	108.000.000
	Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	108.000.000
	Bà Phan Hồng Liên	Trưởng Ban Kiểm soát	108.000.000
	Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên Ban Kiểm soát	45.000.000
	Ông Lê Quang Sơn	Thành viên Ban Kiểm soát	45.000.000
	Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc	494.588.000
	Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	381.750.000
	Cộng		2.381.078.000

5. Báo cáo bộ phận

<i>Lĩnh vực kinh doanh</i>	<i>Quý 3/2026</i>			<i>Quý 3/2025</i>		
	<i>Doanh thu thuần</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Lãi gộp</i>	<i>Doanh thu thuần</i>	<i>Giá vốn</i>	<i>Lãi gộp</i>
- Bất động sản + thanh lý BĐSĐT	24.472.390.086	21.540.225.891	2.932.164.195	20.220.284.878	14.425.693.360	5.794.591.518
- Dịch vụ xây dựng	21.624.055.741	21.436.694.444	187.361.297	19.245.623.441	18.916.579.627	329.043.814
- Dịch vụ trò chơi có thưởng (*)	1.607.271.249	199.714.078	1.407.557.171	3.738.648.332	1.991.133.559	1.747.514.773
- Cho thuê BĐS	41.482.182.864	8.823.810.465	32.658.372.399	41.085.596.129	8.835.343.695	32.250.252.434
- Dịch vụ khác	9.797.323.605	9.328.457.016	468.866.589	11.008.069.288	9.537.960.348	1.470.108.940
Cộng	98.983.223.545	61.328.901.894	37.654.321.651	95.298.222.068	53.706.710.589	41.591.511.479

(*) Theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) ký ngày 02/01/2026 về việc vận hành kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài tại tầng 04 Khách sạn La Vela Saigon, các bên tham gia hợp đồng thống nhất tỷ lệ phân chia kết quả hoạt động kinh doanh (lãi/lỗ) kể từ ngày 02/01/2026 như sau: Công ty (ITC) được hưởng 30% và ROYAL được hưởng 70%. Doanh thu và chi phí phát sinh từ hoạt động kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh được ghi nhận phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp luật có liên quan.

6. Giải trình kết quả hoạt động SXKD

- Lợi nhuận sau thuế quý III/2026 đạt 18,3 tỷ đồng, tăng trưởng 399% so với cùng kỳ chủ yếu từ hoạt động tài chính. Trong quý, công ty đã thu được 15 tỷ đồng tiền cổ tức của Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal và khoản lãi 6,21 tỷ đồng từ thanh lý khoản vốn góp tại Công ty CP Sài Gòn - Măng Đen.

Người lập



Nguyễn Phúc Hải

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Phê duyệt, Ngày 28 tháng 10 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận