CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
18 Nguyễn Bỉnh Khiêm – P. Đakao – Q. 1 - TP.HCM - Tel: (84-8) 38230256
Fax: 38293764 - Email: intresco@intresco.com.vn - www.intresco.com.vn

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 3.2024

Tại thời điểm kết thúc ngày 30.09.2024

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: 2024.10.28 10:09:19+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.0

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	**100**		**2.192.925.574.913**	**2.219.141.791.714**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**VI.1**	**102.794.726.921**	**148.971.684.132**
1. Tiền	111		102.794.726.921	148.971.684.132
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**332.423.164.259**	**360.366.370.305**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	187.616.216.976	138.232.526.226
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3c	96.596.349.230	138.291.929.502
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	13.495.984.676
4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	67.183.425.012	89.318.761.159
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(18.972.831.258)	(18.972.831.258)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		4.299	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**VI.7**	**1.746.637.669.952**	**1.701.137.109.641**
1. Hàng tồn kho	141		1.759.273.764.289	1.713.773.203.978
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**11.070.013.781**	**8.666.627.636**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	2.647.859.625	2.103.199.892
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.422.154.156	6.563.427.744
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+230+240+250+260)	**200**		**1.870.690.277.834**	**1.931.042.243.048**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**31.908.157.000**	**11.893.000.000**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		20.015.157.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	14.554.060.000	14.554.060.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
II. Tài sản cố định	**220**	**VI.9**	**1.134.385.612.923**	**1.195.870.450.507**
1. TSCĐ hữu hình	221		678.777.362.984	736.189.486.550
- Nguyên giá	222		841.966.883.105	891.026.099.966
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(163.189.520.121)	(154.836.613.416)
2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	455.608.249.939	459.680.963.957
- Nguyên giá	228		476.926.401.645	477.331.651.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(21.318.151.706)	(17.650.687.688)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	**VI.12**	**600.907.580.713**	**614.584.272.538**
- Nguyên giá	231		701.861.285.993	703.603.850.894
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(100.953.705.280)	(89.019.578.356)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
IV Tài sản dở dang dài hạn	**240**	**VI.8**	**26.460.000**	**-**
1. - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		26.460.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**VI.2c**	**61.941.827.193**	**62.441.827.193**
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		21.475.327.193	21.475.327.193
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.566.500.000	42.566.500.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.000.000.000	1.500.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**41.520.640.005**	**46.252.692.810**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		29.901.254.368	34.633.307.173
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.21a	11.619.385.637	11.619.385.637
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**4.063.615.852.747**	**4.150.184.034.762**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	**300**		**1.737.951.752.669**	**1.845.209.869.715**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.389.786.363.403**	**1.467.363.651.783**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	115.640.872.140	110.694.957.952
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		233.345.117.605	220.737.046.095
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		38.140.650.687	72.359.102.195
4. Phải trả người lao động	314		9.340.190.593	20.536.295.504
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.17	205.571.647.601	218.670.750.097
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		170.386.143	557.621.161
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.18a	324.986.240.694	436.784.474.797
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14a	423.187.484.283	368.856.912.374
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	321	VI.20a	20.623.333.375	615.120.220
10. Qũy khen thưởng, phúc lợi	322		18.780.440.282	17.551.371.388
II. Nợ dài hạn	**330**		**348.165.389.266**	**377.846.217.932**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		138.785.879.569	147.387.257.569
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.462.272.538	5.462.272.538
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.18b	31.732.461.914	25.891.089.914
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14b	170.796.021.336	197.716.844.002
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.20b	1.388.753.909	1.388.753.909
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	**400**		**2.325.664.100.078**	**2.304.974.165.047**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**VI.22**	**2.325.664.100.078**	**2.304.974.165.047**
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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		4.502.976.820	4.502.976.820
4. Cổ phiếu quỹ	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		100.878.385.820	98.477.284.311
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		352.516.497.992	332.974.535.444
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		327.842.963.368	254.961.090.699
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24.673.534.625	78.013.444.745
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		165.154.140.232	166.407.269.259
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**4.063.615.852.747**	**4.150.184.034.762**

Ngày 21 tháng 10 năm 2024

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Nguyễn Khắc Việt	*Hà Thu Hương*	*Trương Minh Thuận*

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Qúy III năm 2024

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy III năm 2024	Qúy III năm 2023	Lũy kế đến Qúy báo cáo năm 2024	Lũy kế đến Qúy báo cáo năm 2023
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VII.1**	**134.718.464.858**	**134.015.379.568**	**406.270.035.717**	**408.319.914.530**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		**62.764.180**	**(386.806.757)**	**(1.223.317.917)**	**2.350.411.089**
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**		**134.655.700.678**	**134.402.186.325**	**407.493.353.634**	**405.969.503.441**
4. Giá vốn hàng bán	**11**	**VII.3**	**96.199.112.936**	**86.720.265.384**	**275.411.988.712**	**250.855.346.541**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**38.456.587.742**	**47.681.920.941**	**132.081.364.922**	**155.114.156.900**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	**VII.4**	**142.626.804**	**1.668.850.285**	**1.089.311.749**	**2.680.693.473**
7. Chi phí tài chính	**22**	**VII.5**	**18.691.483.079**	**21.102.386.139**	**57.048.079.649**	**64.051.735.926**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*17.529.357.832*	*21.099.109.137*	*55.883.228.402*	**64.043.825.469**
8. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	**24**		**-**	**-**	**-**	**(611.630.360)**
9. Chi phí bán hàng	**25**		**1.822.689.358**	**1.426.868.632**	**4.796.621.250**	**4.893.319.007**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**		**14.281.371.840**	**14.337.080.697**	**43.013.713.361**	**48.455.685.224**
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) +24- (25+ 26)	**30**		**3.803.670.269**	**12.484.435.758**	**28.312.262.411**	**39.782.479.856**
12. Thu nhập khác	**31**	**VII.6**	**8.836.949.637**	**381.078.113**	**24.425.125.773**	**1.293.670.161**
13. Chi phí khác	**32**	**VII.7**	**744.993.093**	**1.041.791.188**	**10.517.353.932**	**1.162.463.152**
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 -32)	**40**		**8.091.956.544**	**(660.713.075)**	**13.907.771.841**	**131.207.009**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Qúy III năm 2024	Qúy III năm 2023	Lũy kế đến Qúy báo cáo năm 2024	Lũy kế đến Qúy báo cáo năm 2023
1	2	3	4	5	6	7
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	**50**		**11.895.626.813**	**11.823.722.683**	**42.220.034.252**	**39.913.686.865**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	**VII.10**	**5.777.130.223**	**4.988.609.525**	**18.799.628.654**	**15.670.221.856**
17. Chi phí (Lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	**52**	**VII.11**	**-**	**-**	**-**	**710.110.537**
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**6.118.496.590**	**6.835.113.158**	**23.420.405.598**	**23.533.354.472**
Phân bổ cho:						-
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	61		7.225.441.910	6.691.114.704	24.673.534.625	**17.201.968.479**
- Lợi nhuận sau thuế cổ đông không kiểm soát	62		(1.106.945.320)	143.998.454	(1.253.129.027)	**6.331.385.993**
19. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**70**		**75**	**70**	**257**	**179**
20. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**71**		**75**	**70**	**257**	**179**

Ngày 21 tháng 10 năm 2024

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Nguyễn Khắc Việt	*Hà Thu Hương*	*Trương Minh Thuận*

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp trực tiếp)
Qúy III năm 2024

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐKD			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ, doanh thu khác	01	742.181.153.258	921.554.526.022
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa, dịch vụ	02	(466.195.192.581)	(497.402.205.199)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(54.169.328.705)	(73.523.106.947)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(32.748.566.268)	(46.388.942.987)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(42.194.168.645)	(32.648.534.959)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	41.317.503.568	230.491.159.382
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(160.695.190.372)	(494.253.580.351)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***27.496.210.255***	***7.829.314.961***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	2.636.363.636	1.643.968
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	23.630.567.594	(18.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	78.496.188.667
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	25	-	(750.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26	-	-
7. Thu lãi tiền cho vay, lãi tiền gởi, cổ tức, lợi nhuận được chia	27	(8.357.512.471)	591.588.383
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***17.909.418.759***	***60.039.421.018***
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HĐ TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp, mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	267.383.636.096	288.682.103.402

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	4	5
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(359.065.765.311)	(338.644.716.884)
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***	***(91.682.129.215)***	***(49.962.613.482)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	***50***	***(46.276.500.201)***	***17.906.122.497***
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**148.971.684.132**	**110.771.473.977**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ng.tệ	*61*	99.542.990	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**102.794.726.921**	**128.677.596.474**
		-	

Ngày 24 tháng 10 năm 2024

Lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Nguyễn Khắc Việt	*Hà Thu Hương*	*Trương Minh Thuận*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 3 Năm 2024

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 Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
4. Cấu trúc doanh nghiệp

+ Đầu tư vào công ty con

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

- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco ("IC) được thành lập theo Giấy phép Đăng ký kinh doanh số 0310626100 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 2 năm 2011. IC có trụ sở đăng ký tại số 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của IC là cung cấp dịch vụ xây dựng dân dụng và công nghiệp; đầu tư và xây dựng cở sở hạ tầng khu dân cư và các dịch vụ xây dựng khác có liên quan.
- Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn Bình Dương ("SGBD") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3701647922 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp ngày 24 tháng 11 năm 2009. SGBD có trụ sở đăng ký tại

số 179 đường Nguyễn Chí Thanh, tổ 62, khu 5, phường Tương Bình Hiệp , thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, Việt Nam. Hoạt động chính của SGBD là sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan.

- Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0315419806 do do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03 tháng 12 năm 2018. Hoạt động chính của công ty Royal là cung cấp dịch vụ quản lý nhà hàng, khách sạn và tổ chức du lịch.

+ ***Đầu tư vào các công ty liên kết***

Tên Công ty	*Giá trị đầu tư (đồng)*	*Tỷ lệ (%)*
Công ty CP Sản xuất – Thương mại – Xây dựng Long Bình	21.000.000.000	36,36

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

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

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

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán DN Việt Nam được ban hành theo TT200/2014/TTBTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

- Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam ("CMKTVN") do Bộ Tài chính ban hành theo:

  - Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
  - Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
  - Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
  - Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
  - Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

IV. Các chính sách kế toán áp dụng:

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp (tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế).
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
   - Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán: Ngân hàng BIDV.
   - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản: tỷ giá thực tế.
   - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả: tỷ giá thực tế.
3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: - Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.
4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

   a) Đối với chứng khoán kinh doanh:
   - Thời điểm ghi nhận: Khi Công ty nắm quyền sở hữu chứng khoán.
   - Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc.
   - Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Một khoản dự phòng sẽ được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi có sự giảm giá giữa giá mua và giá trị giao dịch trên thị trường.

   b) Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
   - Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:

   c) Đối với các khoản cho vay:
   - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
   - Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay:

   d) Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
   - Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp. - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc.
   - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

   đ) Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:
   - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.
   - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất (Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư). Số dự phòng phải lập được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.
5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu - Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
   - Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số

dư tài khoản dự phòng được hạch toán trong năm Chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản tồn kho

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

Giá thành bao gồm:

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

Hàng tồn kho khác

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

Nguyên vật liệu - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Dự phòng cho hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa	25 – 50 năm

- Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.
- Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn

kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính - Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

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

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

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

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

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

- Những ưu đãi cho người đi thuê để ký kết hợp đồng thuê được phân bổ đều trong suốt thời hạn cho thuê, ngay cả khi các khoản thanh toán không được thực hiện trên cơ sở như vậy. Thời hạn cho thuê là khoảng thời gian thuê không được hủy ngang cùng với bất kỳ các điều khoản thêm nào mà theo đó người đi thuê có quyền lựa chọn để tiếp tục hợp đồng thuê, khi mà, tại thời điểm bắt đầu cho thuê, Ban Giám đốc được đảm bảo chắc chắn một cách hợp lý rằng người thuê nhà sẽ thực hiện quyền lựa chọn đó.
- Các khoản tiền trả thêm nhận được để chấm dứt hợp đồng cho thuê được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh. *Doanh thu bất động sản*
- Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

Tiền lãi

- Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. *Cổ tức*
- Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán - Giá vốn hàng bán được ghi nhận đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

- Đảm bảo nguyên tắc thận trọng, ghi nhận ngay các chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho.

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

V. Những thông tin khác

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

Đơn vị tính: đồng

1.	***Tiền***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
	- Tiền mặt	9.351.598.946	46.411.097.143
	- Tiền gửi ngân hàng	93.246.267.897	101.306.626.989
	- Tiền đang chuyển	196.860.078	1.253.960.000
	Cộng	***102.794.726.921***	***148.971.684.132***
		-	-
2.	***Các khoản đầu tư tài chính***	-	-
	- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	21.475.327.193	21.475.327.193
	- Đầu tư vào đơn vị khác	***43.566.500.000***	***44.066.500.000***
	- Đầu tư vào các Công ty	42.566.500.000	42.566.500.000
	- Đầu tư trái phiếu	1.000.000.000	1.500.000.000
		-	-
3.	***Phải thu của khách hàng***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
a.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**187.616.216.976**	**138.232.526.226**
	Khu 6B	2.462.179.972	3.687.556.972
	Dự án Long Thới	59.162.525.409	59.230.025.409
	Dự án Terra Royal	10.723.944.070	15.941.197.214
	Các khoản phải thu khách hàng khác	115.267.567.525	59.373.746.631
	Phải thu dài hạn của khách hàng	**20.015.157.000**	-
b.	Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
c.	Trả trước người bán	**96.596.349.230**	**138.291.929.502**
	Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
	Dự án Terra Royal	2.134.640.023	20.196.808.157
	Dự án Nhơn trạch	542.123.000	32.042.123.000
	Nhóm COV	-	127.042.414
	Các khoản trả trước khác	80.991.982.776	72.998.352.500
		-	-
4.	***Phải thu khác***		
a.	Phải thu khác - Ngắn hạn	**67.183.425.012**	**89.318.761.159**
	Dự án Quốc Hương	56.850.000.000	56.850.000.000
	Phải thu khác	10.333.425.012	32.468.761.159

b.	Phải thu khác - Dài hạn	**14.554.060.000**		**14.554.060.000**	
	Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	11.893.000.000		11.893.000.000	
	Phải thu khác	2.661.060.000		2.661.060.000	

5. ***Tài sản thiếu chờ xử lý***

6.	***Nợ xấu***	***Cuối kỳ***		***Đầu năm***	

7.	***Hàng tồn kho:***	***Cuối kỳ***		***Đầu năm***	
		Giá gốc	***Dự phòng***	***Giá gốc***	***Dự phòng***
	- Nguyên liệu, vật liệu	**2.681.339.022**		**1.989.294.324**	
	- Công cụ, dụng cụ	**277.144.073**		**345.653.468**	
	- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	**1.756.170.577.146**	**(12.636.094.337)**	**1.711.099.937.487**	**(12.636.094.337)**
	Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.338.771.681		132.338.771.681	
	Chi phí đầu tư dự án khu 6B	85.178.695.642		68.556.824.108	
	Dự án Bình Trưng đông	12.735.621.599		12.735.621.599	
	Dự án Terra Royal	196.347.753.304		176.373.647.543	
	Dự án Long Phước Q.9	49.820.560.917		49.127.016.554	
	Dự án Long Thới	515.599.673.167		516.353.301.151	
	Dự án Nhơn Trạch	238.424.663.250		210.149.632.894	
	Dự án Sabinco	487.478.211.704		487.478.211.704	
	Chi phí dự án khác	38.246.625.882		57.986.910.253	
	- Hàng hóa	**144.704.048**	**-**	**338.318.699**	

8. ***Tài sản dở dang dài hạn***

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	704.678.917.403	153.311.896.854	18.075.861.540	12.465.832.553	-	888.532.508.350
- Mua trong năm	-	1.563.499.718	-	864.190.934		2.427.690.652
- Thanh lý, nhượng bán	28.619.967.296	14.569.426.915	5.533.749.091	270.172.595		48.993.315.897
Số dư cuối năm	676.058.950.107	140.305.969.657	12.542.112.449	13.059.850.892	-	841.966.883.105
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	77.664.671.471	61.412.625.660	8.499.152.022	4.766.627.451		152.343.076.604
- Khấu hao trong năm	12.112.005.127	17.591.041.080	511.031.052	802.139.251		31.016.216.510
- Thanh lý, nhượng bán	11.102.375.701	6.201.458.167	2.623.552.477	242.386.648		20.169.772.993
Số dư cuối năm	78.674.300.897	72.802.208.573	6.386.630.597	5.326.380.054	-	163.189.520.121
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	627.014.245.932	91.899.271.194	9.576.709.518	7.699.205.102	-	736.189.431.746
- Tại ngày cuối năm	597.384.649.210	67.503.761.084	6.155.481.852	7.733.470.838	-	678.777.362.984

(0)

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	5.647.970.448	5.745.373.679	1.897.155.362		17.571.312.669

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	475.297.502.645			2.034.149.000		477.331.651.645
- Thanh lý, nhượng bán				405.250.000		405.250.000
Số dư cuối năm	475.297.502.645	-	-	1.628.899.000	-	476.926.401.645
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư đầu năm	16.713.587.160			937.100.528		17.650.687.688
- Khấu hao trong năm	3.729.397.864			130.991.567		3.860.389.431
- Thanh lý, nhượng bán				192.925.413		192.925.413
Số dư cuối năm	20.442.985.024	-	-	875.166.682	-	21.318.151.706
Giá trị còn lại						-
- Tại ngày đầu năm	458.583.915.485	-	-	1.097.048.472	-	459.680.963.957
- Tại ngày cuối năm	454.854.517.621	-	-	753.732.318	-	455.608.249.939

0

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 243.094.984.055

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

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

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Nguyên giá				
- Nhà và quyền sử dụng đất	703.603.850.894	-	1.742.564.901	701.861.285.993
Giá trị hao mòn lũy kế				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	89.019.578.356	12.821.176.917	887.049.993	100.953.705.280
Giá trị còn lại				-
- Nhà và quyền sử dụng đất	614.584.272.538			600.907.580.713

-

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay 1.437.896.614.409

		Cuối kỳ	Đầu năm
13.	***Chi phí trả trước***	**32.549.113.993**	**36.736.507.065**
a.	Ngắn hạn	2.647.859.625	2.103.199.892
b.	Dài hạn	29.901.254.368	34.633.307.173

14.	***Vay và nợ thuê tài chính***	***Cuối kỳ***		***Trong năm***		***Đầu năm***	
		Số tiền	***Số có khả năng trả nợ***	***Tăng***	***Giảm***	***Số tiền***	***Số có khả năng trả nợ***
a.	***Vay ngắn hạn***	***423.187.484.284***	***423.187.484.284***	***416.729.670.554***	***349.065.765.312***	***355.523.579.042***	***355.523.579.042***
	Vay Agribank - Chi nhánh Tân Bình	45.059.681.820	45.059.681.820	25.759.681.820	30.700.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
	Vay BIDV - Chi nhánh TP. HCM	96.950.531.007	96.950.531.007	60.827.265.472	62.450.003.856	98.573.269.391	98.573.269.391
	Vay BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	39.915.452.653	39.915.452.653	53.391.878.458	20.545.144.456	7.068.718.651	7.068.718.651
	Vay cá nhân	20.545.130.000	20.545.130.000	8.054.156.000	2.290.617.000	14.781.591.000	14.781.591.000
	Vay HDBank	64.820.000.000	64.820.000.000	65.700.000.000	130.880.000.000	130.000.000.000	130.000.000.000
	Vay khác	109.900.000.000	109.900.000.000	157.000.000.000	47.100.000.000	-	-
	Vay Lộc Phát Bank	45.996.688.804	45.996.688.804	45.996.688.804	55.100.000.000	55.100.000.000	55.100.000.000
b.	***Vay dài hạn***	***170.796.021.335***	***170.796.021.335***	***-***	***40.254.155.999***	***211.050.177.334***	***211.050.177.334***
	Vay BIDV - Chi nhánh TP. HCM	96.400.000.000	96.400.000.000	-	27.200.000.000	123.600.000.000	123.600.000.000
	Vay BIDV - Chi nhánh Tây Sài Gòn	13.333.333.335	13.333.333.335	-	9.999.999.999	23.333.333.334	23.333.333.334
	Vay cá nhân	61.062.688.000	61.062.688.000	-	3.054.156.000	64.116.844.000	64.116.844.000
		-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng	**593.983.505.619**	**593.983.505.619**	**416.729.670.554**	**389.319.921.311**	**566.573.756.376**	**566.573.756.376**

15.	***Phải trả người bán***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
a.	Các khoản phải trả người bán	115.640.872.140	110.694.957.952
b.	Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
c.	Phải trả người bán là các bên liên quan		

16.	***Thuế và các khoản phải nộp nhà nước***	***Đầu năm***	***Số phải nộp trong năm***	***Số đã nộp trong năm***	***Cuối kỳ***
a.	Phải nộp				
	Thuế GTGT	17.734.662.121	24.563.026.346	27.262.818.941	15.034.869.526
	Thuế tiêu thụ đặc biệt	6.496.265.387	12.047.890.202	18.544.155.589	-
	Thuế GTGT nhập khẩu	-	328.361.976	328.361.976	-
	Thuế TNDN	44.810.968.283	17.709.950.791	42.194.168.645	20.326.750.429
	Thuế thu nhập cá nhân	760.551.453	5.487.564.511	6.069.189.220	178.926.744
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.219.587.925	390.452.934	219.088.110	1.390.952.749
	Thuế khác	1.337.067.026	1.630.663.850	1.758.579.637	1.209.151.239
	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	280.179.724	280.179.724	-
	Cộng	**72.359.102.195**	**62.438.090.334**	**96.656.541.842**	**38.140.650.687**

17.	***Chi phí phải trả***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
	Ngắn hạn		
	- Các khoản trích trước khác	205.571.647.601	218.670.750.097

18.	***Phải trả khác***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
a.	Ngắn hạn	**324.986.240.694**	**436.784.474.797**
	Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.552.536.413	3.552.536.413
	Công ty Charlieone góp vốn	133.706.473.121	187.107.049.582
	Các khoản phải trả, phải nộp khác.	187.727.231.160	246.124.888.802
b.	Dài hạn	**31.732.461.914**	**25.891.089.914**
	- Các khoản phải trả, phải nộp khác	31.732.461.914	25.891.089.914

19.	***Doanh thu chưa thực hiện***	***Cuối kỳ***	***Đầu năm***
a.	Ngắn hạn		
	- Doanh thu nhận trước	170.386.143	557.621.161
b.	Dài hạn		
	- Doanh thu nhận trước	5.462.272.538	5.462.272.538

20.	*Dự phòng phải trả*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
a.	Ngắn hạn		
	- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	20.623.333.375	615.120.220
b.	Dài hạn		
	- Dự phòng phải trả khác (Chi phí sửa chữa TSCĐ định kỳ, chi phí hoàn nguyên môi trường, trợ cấp thôi việc...)	1.388.753.909	2.433.661.364

21. ***Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả***

a.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
	- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
	- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	11.619.385.637	11.619.385.637
b.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*
	- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%

22. ***Vốn chủ sở hữu***

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

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	***Thặng dư vốn cổ phần***	***Cổ phiếu quỹ***	***LNST thuế chưa phân phối***	***Quỹ đầu tư phát triển & Quỹ khác thuộc vốn CSH***	***Cộng***
Số dư đầu năm trước	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**267.845.817.505**	**95.401.010.068**	**2.065.858.926.786**
- Lãi/ lỗ trong năm trước				78.013.444.745		78.013.444.745
- Trích lập quỹ				(10.610.951.488)	7.579.251.063	(3.031.700.425)
- Giảm khác				(2.273.775.318)		(2.273.775.318)
Số dư đầu năm nay	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**332.974.535.444**	**102.980.261.131**	**2.138.566.895.788**
- Lãi/ lỗ trong năm nay				24.673.534.625		24.673.534.625
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(2.401.101.509)		
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(1.560.268.894)	2.401.101.509	840.832.615
- Giảm khác				(1.170.201.671)		(1.170.201.671)
Số dư cuối năm nay	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**352.516.497.995**	**105.381.362.640**	**2.162.911.061.357**
	-	-	-	2	-	

b.	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	***Cuối kỳ***	Đầu năm
	- Vốn góp của công ty mẹ	-	-
	- Vốn góp của các đối tượng khác	963.754.090.000	963.754.090.000
	- Số lượng cổ phiếu quỹ:	440.360	440.360
c.	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận -	Năm nay	Năm trước
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	963.754.090.000
	+ Vốn góp cuối năm	963.754.090.000	963.754.090.000
	- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-
d.	Cổ phiếu	***Cuối kỳ***	Đầu năm
	- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.375.409	96.375.409
	- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.375.409	96.375.409
	+ Cổ phiếu phổ thông	96.375.409	96.375.409
	+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
	+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	440.360
	+ Cổ phiếu ưu đãi		
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.935.049	95.935.049
	+ Cổ phiếu phổ thông	95.935.049	95.935.049
	+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	**** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu***		
đ.	Cổ tức		
e.	Các quỹ của doanh nghiệp:	***100.878.385.820***	98.477.284.311
	- Quỹ đầu tư phát triển	100.878.385.820	98.477.284.311
	- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.	-	-

g. Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.

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

		Quý 3/2024	*Quý 3/2023*
1.	***Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ***	***134.718.464.858***	***134.015.379.568***
	- Doanh thu bất động sản	2.229.685.839	7.224.438.884
	- Doanh thu xây lắp	27.791.486.997	14.202.361.732
	- Doanh thu khách sạn	86.488.526.608	83.520.420.798
	- Doanh thu dịch vụ cho thuê	15.966.160.134	14.039.490.671
	- Doanh thu dịch vụ khác	2.242.605.280	15.028.667.483
2.	***Các khoản giảm trừ doanh thu***	***62.764.180***	***(386.806.757)***
3.	***Giá vốn hàng bán***	***96.199.112.936***	***86.720.265.384***
	- Giá vốn bất động sản	2.942.160.304	7.004.088.385
	- Giá vốn xây lắp	28.862.630.961	11.256.022.587
	- Giá vốn dịch vụ khách sạn	40.684.396.366	41.353.473.553
	- Giá vốn dịch vụ cho thuê	22.433.189.743	13.851.911.778
	- Giá vốn dịch vụ khác	1.276.735.562	13.254.769.081
		-	-
4.	***Doanh thu hoạt động tài chính***	***142.626.804***	***1.668.850.285***
	- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	93.542.557	726.642.201
	- Lãi chênh lệch tỷ giá	-	942.208.084
		-	-
5.	***Chi phí tài chính***	***18.691.483.079***	***21.102.386.139***
	- Lãi tiền vay	17.529.357.832	21.099.109.137
	- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	3.277.002
	- Chi phí tài chính khác	1.162.125.247	
		-	-

6.	***Thu nhập khác***	**8.836.949.637**	**381.078.113**
	- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
	- Tiền phạt thu được	7.000.000	208.366.290
	- Các khoản khác	8.829.949.637	172.711.823
		-	-
7.	***Chi phí khác***	**744.993.093**	**1.041.791.188**
	- Các khoản khác	744.993.093	1.041.791.188
		-	-
8.	***Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp***	***16.104.061.198***	**15.763.949.329**
a.	Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	14.281.371.840	14.337.080.697
b.	Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	1.822.689.358	1.426.868.632
		-	-
9.	***Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố***		

10.	***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành***	***Năm nay***	***Năm trước***
	- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.777.130.223	4.988.609.525
	- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.777.130.223	4.988.609.525

11.	***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại***	***Năm nay***	***Năm trước***
	- Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-

VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Lũy kế từ đầu năm*
Công ty cổ phần Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	- Cho Intresco vay	157.000.000.000
-	-	- Intresco hoàn trả vốn vay	47.100.000.000
-	-	- Intresco trả lãi vay	13.779.713.350
-	-	- Intresco hoàn trả tiền cọc	69.000.000.000
-	-	- Intresco thanh toán phí dịch vụ	2.380.643.026
-	-	-	-
Công ty cổ phần Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn	- Tất toán tiền vay là lãi vay với Royal	15.118.501.571
		- Tạm ứng tiền thi công từ Royal	13.023.937.560
Lê Thị Trâm Anh	Bên liên quan	- Sabinco trả lãi vay	4.033.554.324
		- Sabinco trả gốc vay	1.833.543.000
Trương Minh Đạt	Bên liên quan	- Sabinco trả lãi vay	1.859.285.159
		- Sabinco trả gốc vay	457.074.000

Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc		*Lũy kế từ đầu năm*
Ông Nguyễn Mãnh	- Chủ tịch HĐQT	180.000.000
Ông Trương Minh Thuận	- Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.032.292.000
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
Cộng		**1.734.292.000**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 "Báo cáo bộ phận":

Hiện nay hoạt động duy nhất của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan tại một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh riêng biệt nên báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính.

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

* Tổng lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty tăng so với cùng kỳ Quý 3/2023, chủ yếu do lợi nhuận của hoạt động cho thuê và dịch vụ khách sạn tăng dẫn đến tăng lợi nhuận Quý 3/2024 so với Quý 3/2023.

Ngày 28 tháng 10 năm 2024

Người lập biểu	*Kế toán trưởng*	*Tổng Giám đốc*
Nguyễn Khắc Việt	*Hà Thu Hương*	*Trương Minh Thuận*