Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – RIÊNG

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

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: 2026.08.28 13:36:22+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 05
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	06 - 07
3. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	08 - 09
4. Báo cáo kết quả kinh doanh giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	12 – 52
7. Phụ lục 01 – Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu	53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã được soát xét.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà, tên viết tắt là: INTRESCO (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư – Kinh doanh Nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ, chuyển sang hình thức Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302199864 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 24 tháng 06 năm 2026 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ: 963.754.090.000 đồng (Chín trăm sáu mươi ba tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu chín mươi ngàn đồng Việt Nam).

Công ty đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã giao dịch là ITC 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. Trụ sở hoạt động

- ***Trụ sở chính***

  - Địa chỉ : 18 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh.
  - Điện thoại : +84 (028) 38 230 256
  - Fax : +84 (028) 38 293 764
  - Mã số thuế : 0 3 0 2 1 9 9 8 6 4

- ***Thông tin về 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 kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*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 18 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, 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 Bỉnh Khiêm, phường Tân Định Tp. Hồ Chí Minh	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
4.	Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á	Số 160 đường 27/4, Phường Bà Rịa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	90.58%	0,00%	90.58%	0,00%	90.58%	0,00%

- ***Thông tin về Công ty liên doanh, 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 kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*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%
2.	Công ty CP TM Thế giới Du lịch (liên kết gián tiếp)	Số 18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	22,50%	23,40%	17,13%	17,81%
3.	Công ty CP Le Royal (liên kết gián tiếp)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Tp. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	40,00%	40,00%	30,00%	30,00%

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

4. Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Mãnh	Chủ tịch HĐQT	28/04/2021	-
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch	28/04/2021	-
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên	28/04/2021	-
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên	29/04/2022	-
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên	29/04/2022	-

4.2 Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phan Thị Hồng Liên	Trưởng ban	28/04/2021	-
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên	28/04/2021	-
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên	28/04/2021	-

4.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái/bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám đốc	28/04/2021	-
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng Giám đốc	02/05/2019	-
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	12/10/2022	-
Bà Hà Thu Hương	Kế toán trưởng	19/08/2024	-

5. Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Trương Minh Thuận (Tổng Giám đốc).

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty Cổ phần Đầu tư – Kinh doanh Nhà cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ từ trang 08 đến trang 53.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị, Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - ***VIETVALUES*** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ Chế độ Kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

TM. Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0302199864 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ
QUẬN 1 - T.P HỒ CHÍ MINH

TRƯƠNG MINH THUẬN
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA International
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, Phường Chợ Lớn, Tp.HCM, Việt Nam
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số: 270801/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) kèm theo của Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày tháng năm 2026, từ trang 08 đến trang 53, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Kết quả kinh doanh giữa niên độ (riêng), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng). Chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về thông tin tài chính giữa niên độ (riêng) dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ (riêng) của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ (riêng) và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (riêng) của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo soát xét rằng, phạm vi của Báo cáo tài chính giữa niên độ này chỉ phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả kinh doanh giữa niên độ kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty với công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt *(VIETVALUES)*

M.S.D.N: 0303128175 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT
QUẬN 5 - TP. HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 1512-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:
- *Như trên*
- *Lưu* ***VIETVALUES***

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**1.298.026.991.239**	**1.370.589.650.089**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**23.538.397.694**	**20.399.684.663**
1. Tiền	111	V.1	23.538.397.694	20.399.684.663
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2a	**5.100.000.000**	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.100.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**177.311.089.494**	**263.586.245.418**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	116.655.590.270	118.240.609.582
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	73.081.835.278	89.896.107.351
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	5.366.754.946	65.242.619.485
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.6	(17.793.091.000)	(9.793.091.000)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.7	**1.089.920.971.260**	**1.085.164.602.484**
1. Hàng tồn kho	141		1.103.578.403.513	1.098.822.034.737
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(13.657.432.253)	(13.657.432.253)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**2.156.532.791**	**1.439.117.524**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	1.696.807.336	1.439.117.524
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		441.375.455	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	18.350.000	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**2.822.777.897.379**	**2.746.973.253.005**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**18.836.413.957**	**11.893.000.000**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	21.497.473.957	14.554.060.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.6	(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
II. Tài sản cố định	**220**		**292.236.366.023**	**295.465.763.645**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	48.714.509.747	51.902.550.215
- Nguyên giá	222		*83.665.484.568*	*83.665.484.568*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		*(34.950.974.821)*	*(31.762.934.353)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	243.521.856.276	243.563.213.430
- Nguyên giá	228		*243.641.258.382*	*243.641.258.382*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		*(119.402.106)*	*(78.044.952)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.11	**1.373.763.654.449**	**1.391.783.099.747**
- Nguyên giá	241		*1.618.145.561.700*	*1.618.145.561.700*
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		*(244.381.907.251)*	*(226.362.461.953)*
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		**1.121.319.113.183**	**1.029.407.278.800**
1. Đầu tư vào công ty con	261	V.2b	1.152.320.000.000	1.052.320.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2b	21.000.000.000	21.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2b	42.566.500.000	42.566.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264	V.2b	(95.067.386.817)	(92.079.221.200)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	V.2a	500.000.000	5.600.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266	V.2a	-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**16.622.349.767**	**18.424.110.813**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	15.035.001.292	16.836.762.338
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		1.587.348.475	1.587.348.475
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**4.120.804.888.618**	**4.117.562.903.094**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C- NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.046.091.657.112**	**2.038.328.488.548**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.158.439.047.433**	**1.187.676.295.309**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	140.857.623.299	179.814.648.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13a	175.035.184.768	259.314.650.574
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	41.921.239.113	3.547.219.513
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	40.898.855.998	25.044.242.272
5. Phải trả người lao động	315		1.035.934.512	2.172.750.314
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16a	80.638.316.895	72.121.224.924
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17a	203.888.943.123	127.105.306.757
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18a	126.205.780.275	232.753.650.895
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a	338.434.529.440	276.774.146.068
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	9.522.640.010	9.028.455.150
II. Nợ dài hạn	**330**		**887.652.609.679**	**850.652.193.239**
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.13b	132.743.479.569	135.185.879.569
2. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.16b	47.606.081.663	24.463.265.223
3. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17b	5.462.272.538	5.462.272.538
4. Phải trả dài hạn khác	338	V.18b	73.066.514.000	73.066.514.000
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19b	627.500.000.000	611.200.000.000
6. Dự phòng phải trả dài hạn	343		1.274.261.909	1.274.261.909
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.21	**2.074.713.231.506**	**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*
- Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		96.375.409.000	96.375.409.000
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		275.725.723.293	280.246.906.333
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*240.873.214.873*	*270.924.307.398*
- LNST chưa phân phối năm nay	*420b*		*34.852.508.420*	*9.322.598.935*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**4.120.804.888.618**	**4.117.562.903.094**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	VI.1	**223.463.581.230**	**187.326.830.349**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**223.463.581.230**	**187.326.830.349**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	152.233.889.962	111.960.563.050
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**71.229.691.268**	**75.366.267.299**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	20.419.638.892	5.094.029.079
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	54.835.016.837	44.026.580.633
- Trong đó: Chi phí lãi đi vay	*24*		*51.846.851.220*	*29.495.935.811*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.951.559.895	6.666.623.955
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	23.378.299.763	17.307.602.263
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**10.484.453.665**	**12.459.489.527**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	40.617.266.921	167.709.682
13. Chi phí khác	32	VI.8	1.095.277.415	897.534.542
14. Lợi nhuận khác	**40**		**39.521.989.506**	**(729.824.860)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**50.006.443.171**	**11.729.664.667**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	15.153.934.751	7.628.579.648
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**34.852.508.420**	**4.101.085.019**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.8	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.9	-	-

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**50.006.443.171**	**11.729.664.667**
2. Điều chỉnh cho các khoản			**63.668.487.154**	**59.413.484.929**
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	V.9, V.10	21.248.842.920	20.422.032.464
- Các khoản dự phòng	03		10.988.165.617	13.344.597.856
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.186.046.966
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(20.415.372.603)	(5.035.128.168)
- Chi phí lãi đi vay	06	VI.4	51.846.851.220	29.495.935.811
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		**113.674.930.325**	**71.143.149.596**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		70.872.016.512	6.265.926.839
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.756.368.776)	16.868.432.872
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(145.434.856.917)	34.681.462.760
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.544.071.234	1.369.235.412
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	VI.4	(20.281.671.987)	(27.978.830.321)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(10.349.676.335)	(11.854.208.890)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(505.487.000)	(791.299.947)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		4.762.957.056	***89.703.868.321***
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(899.000.120)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(8.850.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	102.319.066.023
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(100.000.000.000)	(675.360.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.415.372.603	10.226.298.368
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(79.584.627.397)***	***(572.563.635.729)***
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 trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	130.299.183.816	609.730.961.265
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(52.338.800.444)	(125.276.313.104)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***77.960.383.372***	***484.454.648.161***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	**50**		**3.138.713.031**	**1.594.880.753**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	V.1	**20.399.684.663**	**27.606.178.415**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**70**		**23.538.397.694**	**29.201.059.168**

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC (RIÊNG)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng) cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 Công ty Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh Nhà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh địa ốc và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có liên quan;
- Cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch, bất động sản, quản lý bất động sản;
- Dịch vụ kinh doanh trò chơi có thưởng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính chọn lọc (riêng)

Trong kỳ, hoạt động kinh doanh của Công ty có sự gia tăng về quy mô, thể hiện qua doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 19,3% so với cùng kỳ trước năm trước. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán tăng 36,0%, cao hơn tốc độ tăng doanh thu, dẫn đến lợi nhuận gộp giảm 5,5%. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng đáng kể trong khi chi phí bán hàng giảm mạnh, làm lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 15,9%. Bên cạnh đó, doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng mạnh có ảnh hưởng đáng kể đến kết quả kinh doanh trong kỳ.

6. Cấu trúc Công ty

- ***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 kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*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 Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, Tp. HCM	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
4.	Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á	Số 160 đường 27/4, Phường Bà Rịa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	90.58%	0,00%	90.58%	0,00%	90.58%	0,00%

- ***Công ty liên doanh, 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 kỳ	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*Đầu năm*	*Cuối kỳ*	*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%
2.	Công ty CP TM Thế giới Du lịch (*)	Số 18 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	22,50%	23,40%	17,13%	17,81%
3.	Công ty Cổ phần Le Royal (**)	Tầng 4, 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, TP.Hồ Chí Minh	0,00%	0,00%	40,00%	40,00%	30,00%	30,00%

(*) Công ty CP TM Thế giới Du lịch ("Travel World") là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1, gồm: Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 20,80% quyền biểu quyết tại Travel World) và Công ty CP Xây dựng Intresco (chiếm 2,60% quyền biểu quyết tại Travel World).

(**) Công ty Cổ phần Le Royal ("Le Royal") là công ty liên kết cấp 2 gián tiếp thông qua công ty con cấp 1 tại Công ty CP Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal (chiếm 40,00% quyền biểu quyết tại Le Royal).

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 160 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 144 nhân viên).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư này thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục IV.29) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính này là Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ Kế toán áp dụng

Báo cáo của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành tại Việt Nam.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng) của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng)

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển, vàng tiền tệ.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, giấy tờ có giá, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả và các khoản đầu tư khác có bản chất tương tự nhằm mục đích thu lãi định kỳ hoặc các lợi ích kinh tế khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Thu nhập từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên cơ sở dồn tích phù hợp với thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế của khoản đầu tư. Khoản lãi được hưởng trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư tại thời điểm mua.

Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phát sinh khi mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính theo phương pháp lãi suất thực phù hợp với thời gian nắm giữ khoản đầu tư.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, khi có bằng chứng khách quan cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể bị tổn thất, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tương ứng với phần giá trị tổn thất có thể xảy ra. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính/doanh thu tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty có quyền chi phối 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.

Công ty liên doanh

Công ty liên doanh là doanh nghiệp được thành lập trên cơ sở thỏa thuận trên hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của Công ty liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên tham gia liên doanh.

Công ty 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 doanh, 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 kỳ 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.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân (x) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết. Nếu Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. 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. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua - bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, thanh lý hoặc nhượng bán tài sản giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Các khoản phải thu bằng ngoại tệ được ghi nhận và đánh giá lại theo quy định áp dụng đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, căn cứ vào kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu, Công ty thực hiện phân loại và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ khoản nợ.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc có bằng chứng cho thấy khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán, Công ty căn cứ mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra để xác định mức trích lập dự phòng phù hợp.

Trường hợp Công ty có bằng chứng tin cậy hơn hoặc có cơ sở xác định giá trị có thể thu hồi phù hợp hơn thì Công ty có thể áp dụng phương pháp khác để xác định mức dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý xóa sổ nhưng sau đó thu hồi được, số tiền thu hồi được ghi nhận vào thu nhập khác.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chủ yếu là chi phí phát triển dự án.
- Thành phẩm bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của thành phẩm bất động sản của doanh nghiệp. Thành phẩm bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng do doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường.
- Hàng hóa bất động sản: Phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động của các loại hàng hoá bất động sản của doanh nghiệp. Hàng hoá bất động sản gồm: Quyền sử dụng đất; nhà; hoặc nhà và quyền sử dụng đất; cơ sở hạ tầng mua để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường; Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến của Công ty như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy

thử, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng mua và các khoản thuế được hoàn lại được trừ khỏi nguyên giá tài sản.

Đối với tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản, nguyên giá bao gồm giá quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản đủ điều kiện được vốn hóa theo quy định hiện hành.

Trường hợp mua tài sản cố định theo phương thức trả chậm, trả góp, nguyên giá tài sản được xác định theo giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua. Khoản chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán và giá mua trả tiền ngay được ghi nhận vào chi phí tài chính theo kỳ hạn thanh toán, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định khi các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản, như nâng cấp, cải tạo làm tăng công suất, kéo dài thời gian sử dụng hữu ích hoặc nâng cao chất lượng sản phẩm. Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên nhằm duy trì hoạt động bình thường của tài sản được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý, nhượng bán hoặc không còn sử dụng, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 25
Máy móc và thiết bị	02 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 05

Đối với tài sản cố định hữu hình cho thuê hoạt động, Công ty vẫn thực hiện trích khấu hao theo quy định hiện hành và ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Thời gian sử dụng hữu ích và phương pháp khấu hao tài sản cố định được xem xét định kỳ; trường hợp có sự thay đổi đáng kể về cách thức thu hồi lợi ích kinh tế hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản thì Công ty thực hiện điều chỉnh phù hợp theo quy định hiện hành.

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến, bao gồm giá mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ trường hợp các chi phí này thỏa mãn đồng thời điều kiện làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản và có thể xác định một cách chắc chắn, khi đó được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định vô hình.

Khi tài sản cố định vô hình được thanh lý hoặc nhượng bán, nguyên giá và hao mòn lũy kế được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán (nếu có) được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Khi tài sản cố định vô hình được thanh lý hoặc nhượng bán, nguyên giá và hao mòn lũy kế được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán (nếu có) được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất lâu dài không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 04 - 06 năm.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ (bao gồm cả thuê tài chính) nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của tài sản đem trao đổi để có được bất động sản đầu tư tại thời điểm hoàn thành đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá không bao gồm các chi phí không cần thiết, chi phí vận hành ban đầu hoặc các chi phí bất thường.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trình bày theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị (nếu có).

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ trường hợp chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai so với mức hoạt động ban đầu, khi đó được vốn hóa vào nguyên giá bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với từng loại tài sản. Trường hợp bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá thì không trích khấu hao, trừ khi tài sản đồng thời được sử dụng để cho thuê.

Khi bất động sản đầu tư được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và hao mòn lũy kế được ghi giảm; chênh lệch giữa giá bán thuần và giá trị còn lại được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển đổi giữa bất động sản đầu tư, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Việc chuyển đổi không làm thay đổi nguyên giá hoặc giá trị còn lại của tài sản tại thời điểm chuyển đổi.

Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị suy giảm giá trị, Công ty ghi giảm giá trị tài sản và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán. Khi không còn dấu hiệu suy giảm, được hoàn nhập trong phạm vi đã ghi giảm nhưng không vượt quá nguyên giá ban đầu.

9. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chủ yếu sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất là 30 năm.

Các chi phí trả trước khác

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tính chất và mức độ hưởng lợi của từng khoản chi phí, theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp phù hợp khác và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng nội dung chi phí, thời gian phân bổ, số đã phân bổ và số còn lại chưa phân bổ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

10. Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Công ty ghi nhận các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) theo bản chất thỏa thuận và quyền kiểm soát, bao gồm BCC dưới hình thức tài sản đồng kiểm soát và hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Tài sản đồng kiểm soát

Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát, Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính phần quyền lợi của mình trong BCC, bao gồm:

- Phần giá trị tài sản đồng kiểm soát theo tính chất tài sản tương ứng;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của doanh nghiệp trong quá trình thực hiện BCC;
- Phần nghĩa vụ nợ phải trả chung theo thỏa thuận trong hợp đồng BCC;
- Doanh thu từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm/dịch vụ được chia từ BCC và chi phí tương ứng được phân bổ;
- Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến phần góp vốn vào BCC.

Đối với TSCĐ và BĐS đầu tư mang đi góp vốn vào BCC:

- Trường hợp không chuyển quyền sở hữu, tài sản không ghi giảm trên sổ kế toán, chỉ theo dõi ngoài bảng.
- Trường hợp có chuyển quyền sở hữu để hình thành tài sản đồng kiểm soát, tài sản được ghi giảm và xử lý theo bản chất hình thành tài sản trong giai đoạn đầu tư; khi hoàn thành, doanh nghiệp ghi nhận tăng tài sản theo phần quyền lợi được phân chia và mục đích sử dụng.

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, Công ty ghi nhận:

- Tài sản do doanh nghiệp kiểm soát và sử dụng trong hoạt động BCC;
- Nợ phải trả phát sinh riêng và phần nghĩa vụ phải gánh chịu theo hợp đồng;
- Doanh thu được chia từ hoạt động bán hàng/cung cấp dịch vụ của BCC;

- Chi phí phát sinh phải gánh chịu theo thỏa thuận phân chia trong hợp đồng.

11. Phải trả người bán và chi phí phải trả

Phải trả người bán phản ánh các khoản nợ mang tính chất thương mại phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, TSCĐ, BĐS đầu tư và các hợp đồng xây lắp. Khoản phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ thanh toán hiện tại và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản đã ứng trước nhưng chưa nhận hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng hoàn thành. Các khoản chiết khấu, giảm giá, hàng trả lại được ghi giảm công nợ tương ứng khi phát sinh.

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với cổ đông, thành viên góp vốn về cổ tức, lợi nhuận đã được phê duyệt phân phối nhưng chưa thanh toán. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

13. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản với các nhà cung cấp là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác. Khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn thanh toán;

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí đã phát sinh trong kỳ nhưng chưa có đủ chứng từ hoặc chưa thanh toán, bao gồm chi phí hàng hóa, dịch vụ đã nhận, tiền lương, nghỉ phép, chi phí ngừng sản xuất theo kế hoạch và lãi vay phải trả trích trước. Khoản chi phí phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại và xác định được một cách đáng tin cậy giá trị phải trả, đảm bảo phù hợp giữa doanh thu và chi phí;

- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;

- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản gốc và nghĩa vụ liên quan theo hợp đồng vay, thuê tài chính của doanh nghiệp;

- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

14. Các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) phát sinh từ một sự kiện đã xảy ra, có khả năng dẫn đến sự giảm sút lợi ích kinh tế trong tương lai và giá trị nghĩa vụ có thể được ước tính một cách đáng tin cậy. Giá trị dự phòng được xác định là ước tính hợp lý nhất về khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tại thời điểm ghi nhận và cuối kỳ kế toán, dự phòng phải trả được rà soát và điều chỉnh. Trường hợp số dự phòng cần lập lớn hơn số đã trích lập thì phần chênh lệch ghi nhận vào chi phí; ngược lại nếu thấp hơn thì

được hoàn nhập ghi giảm chi phí tương ứng. Việc hoàn nhập và sử dụng dự phòng chỉ được thực hiện cho các khoản chi phí đã được trích lập trước đó và có liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ dự phòng.

Dự phòng phải trả không bao gồm các khoản chi phí hoạt động trong tương lai hoặc các khoản lỗ dự kiến, trừ trường hợp liên quan đến hợp đồng có rủi ro lớn. Hợp đồng có rủi ro lớn là hợp đồng trong đó chi phí không thể tránh được để thực hiện nghĩa vụ vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến thu được từ hợp đồng; khi đó nghĩa vụ hiện tại được ghi nhận như một khoản dự phòng.

Các khoản dự phòng thường bao gồm: dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa; dự phòng bảo hành công trình xây dựng; dự phòng tái cơ cấu doanh nghiệp; và các khoản dự phòng phải trả khác theo quy định, bao gồm cả dự phòng liên quan đến hợp đồng có rủi ro lớn và các nghĩa vụ môi trường (nếu có). Việc lập dự phòng phải dựa trên ước tính hợp lý, có căn cứ dữ liệu lịch sử và phương pháp xác định rõ ràng, đồng thời được thuyết minh đầy đủ trong Báo cáo tài chính.

15. Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế giữa giá trị ghi sổ tài sản/nợ phải trả và cơ sở tính thuế, theo thuế suất thuế TNDN hiện hành hoặc đã được ban hành chắc chắn áp dụng. Khoản thuế này phản ánh nghĩa vụ thuế phát sinh trong tương lai khi các chênh lệch tạm thời được đảo ngược thông qua thu hồi tài sản hoặc thanh toán nợ phải trả.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty xác định, điều chỉnh và bù trừ giữa số phát sinh và số hoàn nhập trong kỳ; chênh lệch tăng/giảm được ghi nhận vào chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng. Thuế hoãn lại liên quan đến các khoản ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu được ghi nhận tương ứng vào vốn chủ sở hữu. Việc bù trừ giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi trình bày Báo cáo tình hình tài chính, không bù trừ trên sổ kế toán.

16. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán liên quan của doanh nghiệp.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại (≤ hoặc > 12 tháng) và nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm báo cáo.

Nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ…) được phân bổ theo thời hạn vay; lãi vay tuân thủ nguyên tắc vốn hóa theo chuẩn mực liên quan.

Doanh nghiệp theo dõi chi tiết theo từng khoản vay, từng hợp đồng, từng đối tượng cho vay và kỳ hạn để phục vụ quản lý và trình bày BCTC.

17. Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp đủ điều kiện vốn hóa. Chỉ vốn hóa khi khoản vay trực tiếp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện và chắc chắn mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Chi phí vốn hóa gồm lãi vay và các chi phí trực tiếp liên quan đến khoản vay như phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ vay. Việc vốn hóa được thực hiện trong giai đoạn xây dựng và dừng khi tài sản đủ điều kiện đưa vào sử dụng hoặc bán. Các khoản vay không đủ điều kiện vốn hóa thì ghi nhận toàn bộ vào chi phí tài chính trong kỳ theo nguyên tắc dồn tích.

18. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

19. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các chủ sở hữu được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả lợi nhuận như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức/lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

20. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

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 kỳ kế toán năm. 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 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 khi các chi phí này 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 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

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

Tiền lãi

Thu nhập 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

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

21. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu phát sinh trong kỳ, bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các khoản giảm trừ doanh thu được ghi nhận phù hợp với doanh thu của giao dịch bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ.

22. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát và các chi phí vượt mức bình thường được ghi nhận vào giá vốn hàng bán theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản giảm chi phí liên quan được ghi giảm giá vốn hàng bán.

23. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí và lỗ liên quan đến hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ, các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua, và các khoản chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ. Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ các khoản được vốn hóa theo quy định.

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.

24. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý, điều hành chung của Công ty.

25. Bán, thanh lý TSCĐ, BĐS đầu tư

Khi bán, thanh lý tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được ghi giảm; chênh lệch giữa thu nhập thu được và giá trị còn lại cùng các chi phí liên quan được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của pháp luật thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có). Thu nhập chịu 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 khoản chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển theo quy định của pháp luật thuế.

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 các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế tương ứng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng tại thời điểm tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ trường hợp liên quan trực tiếp đến các khoản mục được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại không được bù trừ khi ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

27. 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.

28. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

29. Số liệu so sánh

Một vài số dư trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo TT 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

Mã Số	Chỉ tiêu	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC/Trước điều chỉnh	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC/Sau điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5=4-3
	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH			
	Nguồn Vốn			
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	3.547.219.513	3.547.219.513
320	Phải trả ngắn hạn khác	236.300.870.408	232.753.650.895	(3.547.219.513)
	CỘNG NGUỒN VỐN	**236.300.870.408**	**236.300.870.408**	-

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (RIÊNG) (ĐƠN VỊ TÍNH: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền mặt	18.450.994.546	16.497.681.951
+ Tiền mặt - VND	*16.085.481.735*	*12.739.982.445*
+ Tiền mặt - Ngoại tệ (USD)	*2.365.512.811 (#USD 90.729)*	*3.757.699.506 (#USD 144.084)*
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn(*)	5.076.331.148	3.845.320.712
- Tiền đang chuyển	11.072.000	56.682.000
Cộng	**23.538.397.694**	**20.399.684.663**

(*) Chi tiết gồm:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.085.317.700	611.717.353
Ngân hàng TMCP Á Châu	2.027.555.543	956.432.821
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	407.011.211	450.378.270
Ngân hàng khác	556.446.694	1.826.792.268
Cộng	**5.076.331.148**	**3.845.320.712**

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
+ Ngắn hạn	***5.100.000.000***	***5.100.000.000***	-	-	-	-
- Tiền gửi tiết kiệm (*)	5.100.000.000	5.100.000.000	-	-	-	-
+ Dài hạn	***500.000.000***	***500.000.000***	-	***5.600.000.000***	***5.600.000.000***	-
- Tiền gửi tiết kiệm	-	-	-	5.100.000.000	5.100.000.000	-
- Trái phiếu	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-
Cộng	**5.600.000.000**	**5.600.000.000**	-	**5.600.000.000**	**5.600.000.000**	-

(*) Là khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM có kỳ hạn trên 3 tháng với lãi suất 5,6%/năm.

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Đầu tư vào công ty con	1.152.320.000.000	1.052.320.000.000
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	21.000.000.000	21.000.000.000
- Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	42.566.500.000	42.566.500.000
- Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(95.067.386.817)	(92.079.221.200)
Giá trị ghi sổ	**1.120.819.113.183**	**1.023.807.278.800**

Chi tiết các khoản đầu tư như sau

STT		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
1	**+ Đầu tư vào công ty con**	**1.152.320.000.000**	**(69.365.411.572)**	**1.052.320.000.000**	**(80.868.379.742)**
1.1	- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương [1]	868.320.000.000	(69.365.411.572)	868.320.000.000	(80.868.379.742)
1.2	- Công ty CP DV DL NH Khách sạn Royal [2]	150.000.000.000	-	150.000.000.000	-
1.3	- Công ty CP Xây dựng Intresco [3]	34.000.000.000	-	34.000.000.000	-
1.4	- Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á[4]	100.000.000.000	-		
2	**+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết**	**21.000.000.000**	**(15.432.579.045)**	**21.000.000.000**	**(8.110.841.458)**
2.1	- Công ty CP SX TM XD Long Bình (Công ty chiếm 36,36% vốn điều lệ)	21.000.000.000	(15.432.579.045)	21.000.000.000	(8.110.841.458)
3	**+ Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác**	***42.566.500.000***	***(10.269.396.200)***	***42.566.500.000***	***(3.100.000.000)***
3.1	- Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định (Công ty chiếm 5,61% vốn điều lệ)	34.000.000.000	(7.169.396.200)	34.000.000.000	
3.2	- Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (Công ty chiếm 10,93% vốn điều lệ)	5.466.500.000	-	5.466.500.000	-
3.3	- Công ty CP Sài Gòn Măng Đen (Công ty chiếm 1,61% vốn điều lệ)	3.100.000.000	(3.100.000.000)	3.100.000.000	(3.100.000.000)
Cộng		**1.215.886.500.000**	**(95.067.386.817)**	**1.115.886.500.000**	**(92.079.221.200)**

[1] Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3701647922 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 24/11/2009, đăng ký thay đổi lần gần nhất là lần thứ 10 ngày 19/06/2025. Vốn điều lệ là 1.350.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 64,32% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 64,32%).

[2] Công ty CP DV Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315419806 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 03/12/2018 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 04 tháng 04 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Vốn điều lệ là 200.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 75,00% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 75,00%).

[3] Công ty CP Xây dựng Intresco được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 03106261000 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/02/2011 và đăng ký thay đổi gần nhất ngày 12/12/2019 do . Vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 85,00% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 85,00%).

(4) Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Nam Á được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3502386715 cấp lần đầu ngày 23/01/2019, đăng ký thay đổi lần gần nhất là lần thứ 6 ngày 15/04/2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh. Vốn điều lệ là 110.400.000.000 đồng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty nắm giữ 90.58% vốn điều lệ và quyền biểu quyết (số đầu năm là 0%).

Giá trị hợp lý

Đối với cổ phiếu chưa niêm yết và không có giá giao dịch trên thị trường của những công ty đại chúng chưa niêm yết (Upcom), giá trị hợp lý được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc khoản đầu tư với mức dự phòng. Mức dự phòng được xác định dựa vào Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chủ yếu là phải thu tiền bán bất động sản cho khách hàng đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho khách hàng.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***4.216.234.824***	***4.179.691.738***
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	2.533.624.824	2.864.081.738
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	831.610.000	831.610.000
- Công ty CP Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	484.000.000	484.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	367.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	***112.439.355.446***	***114.060.917.844***
- Khách hàng Dự án Long Thới	54.506.035.409	55.803.460.409
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	45.104.571.000	45.104.571.000
- Khách hàng Dự án Terra Royal	5.145.504.523	5.145.504.523
- Khách hàng Dự án 6B	1.769.944.222	1.851.194.222
- Các khách hàng khác	5.913.300.292	6.156.187.690
Cộng	**116.655.590.270**	**118.240.609.582**

4. Trả trước cho người bán

Chủ yếu là các khoản trả trước ngắn hạn cho các nhà thầu liên quan đến các dự án bất động sản.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước ngắn hạn cho các bên liên quan	***31.387.603.431***	***24.039.261.807***
- Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	12.927.603.431	12.927.603.431
- Công ty CP SX TM XD Long Bình	9.000.000.000	9.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	-	2.111.658.376
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	9.460.000.000	-
Trả trước ngắn hạn cho các người bán khác	***41.694.231.847***	***65.856.845.544***
- Công ty TNHH MTV Xây dựng và Trang trí Nội thất HT & A	6.893.055.000	11.156.735.000
- Trả trước cho các người bán khác	34.801.176.847	54.700.110.544
Cộng	**73.081.835.278**	**89.896.107.351**

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. *Phải thu ngắn hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan	***586.052.811***	***56.850.000.000***
- Thực hiện Dự án Quốc Hương	-	56.850.000.000
- Công ty CP Kinh doanh Nhà Nam Á	550.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng Intresco (tiền điện, nước…)	36.052.811	-
Phải thu ngắn hạn các bên khác	***4.780.702.135***	***8.392.619.485***
- Tạm ứng nhân viên	111.669.000	136.669.000
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.669.033.135	8.255.950.485
Cộng	**5.366.754.946**	**65.242.619.485**

5b. *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu dài hạn các bên liên quan	***6.943.413.957***	-
- Công ty CP DV DL NH Khách sạn Royal - Tiền phân chia lợi nhuận hợp tác kinh doanh	6.943.413.957	-
Phải thu dài hạn các bên khác	***14.554.060.000***	***14.554.060.000***
- Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc (lô 1,2 dự án khu 6B)	11.893.000.000	11.893.000.000
- Công ty CP Hoàng Hải (dự án Bà Điểm Hóc Môn)	2.661.060.000	2.661.060.000
Cộng	**21.497.473.957**	**14.554.060.000**

6. Dự phòng nợ phải thu khó đòi ngắn hạn và dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	***46.067.955.000***	***(17.793.091.000)***	***46.067.955.000***	***(9.793.091.000)***
- Công ty TNHH Xây dựng Nam Hải	45.334.571.000	(17.059.707.000)	45.334.571.000	(9.059.707.000)
- Công ty CP Dịch vụ Địa ốc Sài gòn	733.384.000	(733.384.000)	733.384.000	(733.384.000)
Phải thu dài hạn khác	***2.661.060.000***	***(2.661.060.000)***	***2.661.060.000***	***(2.661.060.000)***
- Công ty CP Hoàng Hải	2.661.060.000	(2.661.060.000)	2.661.060.000	(2.661.060.000)
Cộng	**48.729.015.000**	**(20.454.151.000)**	**48.729.015.000**	**(12.454.151.000)**

(*) Giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc trừ số nợ phải thu đã lập dự phòng.

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu, cho vay khó đòi như sau:

	Nợ phải thu, cho vay ngắn hạn	Nợ phải thu, cho vay dài hạn	Cộng
Đầu năm	(9.793.091.000)	(2.661.060.000)	(12.454.151.000)
Trích lập dự phòng bổ sung	(8.000.000.000)	-	(8.000.000.000)
Hoàn nhập dự phòng	-	-	-
Cuối kỳ	**(17.793.091.000)**	**(2.661.060.000)**	**(20.454.151.000)**

7. Hàng tồn kho

Chủ yếu là chi phí đầu tư xây dựng cho các dự án bất động sản đang triển khai.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	***24.382.614***	***-***	***45.694.823***	***-***
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	***1.103.535.746.299***	***(13.657.432.253)***	***1.098.275.256.536***	***(13.657.432.253)***
- Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè (*)	528.163.476.446	-	514.507.109.730	-
- Dự án Terra Flora - Nhơn Trạch	264.134.078.468	-	236.943.539.793	-
- Dự án 6A	132.698.771.681	-	132.698.771.681	-
- Dự án Terra Royal	88.390.438.775	-	113.299.899.009	-
- Dự án Long Phước (2)	40.062.351.329	-	50.070.502.033	-
- Dự án 6B – Lô 5, 6, 8	23.495.309.949	-	23.495.309.949	-
- Dự án Bình Trưng Đông	12.735.621.599	-	12.735.621.599	-
- Các dự án khác	13.855.698.052	(13.657.432.253)	14.524.502.742	(13.657.432.253)
Hàng hóa	***18.274.600***	***-***	***501.083.378***	***-***
Cộng	**1.103.578.403.513**	**(13.657.432.253)**	**1.098.822.034.737**	**(13.657.432.253)**

(*) Một số quyền sử dụng đất tại Dự án The Stars Village, Long Thới – Nhà Bè và Dự án Long Phước dùng để thế chấp cho khoản vay tại các ngân hàng với giá trị là 281.325.433.862 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

8. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- CCDC đã xuất dùng chờ phân bổ	118.075.172	1.368.785.092
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.578.732.164	70.332.432
Cộng	**1.696.807.336**	**1.439.117.524**

8b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Tiền thuê đất và Khu TDTT Nhơn Trạch (*)	10.360.988.079	10.552.858.227
- CCDC đã xuất dùng chờ phân bổ	2.879.223.156	4.086.970.306
- Chi phí trả trước dài hạn khác	1.794.790.057	2.196.933.805
Cộng	**15.035.001.292**	**16.836.762.338**

(*) Là khoản tiền thuê đất trả trước tại Khu thể dục, thể thao đường 28 tháng 04, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn sử dụng đất đến ngày 10/07/2053.

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	58.755.083.023	19.536.820.410	4.254.115.509	1.119.465.626	83.665.484.568
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**58.755.083.023**	**19.536.820.410**	**4.254.115.509**	**1.119.465.626**	**83.665.484.568**
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	23.250.077.128	3.139.276.090	4.254.115.509	1.119.465.626	31.762.934.353
Tăng trong kỳ	1.793.841.114	1.394.199.354	-	-	3.188.040.468
- Khấu hao trong kỳ	*1.793.841.114*	*1.394.199.354*	-	-	*3.188.040.468*
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**25.043.913.954**	**4.533.479.732**	**4.254.115.509**	**1.119.465.626**	**34.950.974.821**
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	**35.505.005.895**	**16.397.544.320**	-	-	**51.902.550.215**
Số cuối kỳ	**33.711.169.069**	**14.731.840.678**	-	-	**48.714.509.747**

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 30/06/206 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 12.113.190.126 đồng.

- Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay: 6.803.332.355 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

10. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất lâu dài(*)	Phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	**243.062.258.262**	**579.000.120**	**243.641.258.382**
- Mua trong kỳ	-	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**243.062.258.262**	**579.000.120**	**243.641.258.382**
Giá trị hao mòn			
Số đầu kỳ	-	**78.044.952**	**78.044.952**
- Khấu hao trong kỳ	-	41.357.154	41.357.154
- Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	**-**	**119.402.106**	**119.402.106**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	243.062.258.262	500.955.168	243.563.213.430
Số cuối kỳ	**243.062.258.262**	**459.598.014**	**243.521.856.276**

(*) Quyền sử dụng đất lâu dài bao gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 88/2008/GCN-QSHNO&QSDDO; số 89/2008/GCN-QSHNO&QSDDO; số 90/2008/GCN-QSHNO&QSDDO và 125/2008/GCN-QSHNO&QSDDO tại thửa đất số 16 và 116 tờ bản đồ số 10, địa chỉ số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 16 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường Tân Định, TP.HCM).

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT85085 tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số 11, địa chỉ số 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Đakao, quận 1, TP.HCM (nay là số 20 đường Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, TP.HCM).

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT04783 tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 37, địa chỉ số 106 Lý Chính Thắng, phường 8, quận 3, TP.HCM (nay là số 106 Lý Chính Thắng, phường Xuân Hòa, TP.HCM).

+ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số CT60226, CT60228, CT60230, CT60232, CT60233, CT60234, CT60235, CT60231 và CT60229 tại thửa đất số 1134 tờ bản đồ số 44,35,47 và 48 địa chỉ phường An Phú, quận 2, TP.HCM (nay là phường Bình Trưng, TP.HCM).

- Nguyên giá TSCĐ vô hình tại ngày 30/06/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng.

- Giá trị còn lại tại ngày của tài sản cố định vô hình dùng thế chấp các khoản vay là 243.008.554.820 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

11. Bất động sản đầu tư

	Nhà và đất (**)	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	**1.618.145.561.700**	**1.618.145.561.700**
- Tăng trong kỳ	-	-
- Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**1.618.145.561.700**	**1.618.145.561.700**
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	226.362.461.953	226.362.461.953
Tăng trong kỳ	18.019.445.298	18.019.445.298
- Khấu hao trong kỳ	*18.019.445.298*	*18.019.445.298*
- Giảm trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**244.381.907.251**	**244.381.907.251**
Giá trị còn lại		
Số đầu kỳ	1.391.783.099.747	1.391.783.099.747
Số cuối kỳ (*)	**1.373.763.654.449**	**1.373.763.654.449**

(*) Giá trị còn lại tại ngày 30/06/2026 của bất động sản đầu tư dùng thế chấp các khoản vay là 1.372.148.620.961 đồng (xem tại Thuyết minh V.19).

(**) Bất động sản đầu tư bao gồm:

- Trong đất và nhà, quyền sử dụng đất và tài sản của các mặt bằng thuộc Cao ốc An Khang, Khu đô thị An Phú An Khánh, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Khu thương mại và Khách sạn La Vela Saigon thuộc Dự án Terra Royal, Thành phố Hồ Chí Minh theo các GCN QSDĐ số AA 00054776 (tầng lửng), GCN QSDĐ số AA 00054777 (tầng 1), GCN QSDĐ số AA 00054778 (tầng 2), GCN QSDĐ số AA 00054779 (tầng 3), GCN QSDĐ số AA 00054780 (tầng 4), GCN QSDĐ số AA 00054782 (tầng 5), GCN QSDĐ số AA 00054781 (lửng tầng 5) và GCN QSDĐ số AA 06202721 tại thửa đất số 139, tờ bản đồ số 84, địa chỉ tại 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa, Tp.HCM.

- Tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 10 tờ bản đồ số 37, địa chỉ số 106 Lý Chính Thắng, phường Xuân Hòa, Tp. HCM.

- Công trình xây dựng khu kinh doanh 1 và 3 tại Cao ốc Phức hợp lô D&E – Block D1, số 55A đường Nguyễn Kim Quy, xã Phú Hội, tỉnh Đồng Nai.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. Tuy nhiên, các bất động sản này hiện đang được cho thuê và tạo ra doanh thu. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư vẫn lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc niên độ.

Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư (xem tại Thuyết minh VI.1)	82.509.237.384	82.069.063.198
- Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm (xem tại Thuyết minh VI.2)	(17.647.620.930)	(17.670.687.390)
Lãi/(Lỗ) thuần	**64.861.616.454**	**64.398.375.808**

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả người bán cho các bên liên quan	***114.786.590.471***	***158.544.255.234***
- Công ty CP Xây dựng Intresco	114.343.362.222	157.741.508.598
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	400.634.249	775.746.636
- Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	42.594.000	27.000.000
Phải trả người bán cho các bên khác	***26.071.032.828***	***21.270.393.608***
- Các đối tượng khác	26.071.032.828	21.270.393.608
Cộng (*)	**140.857.623.299**	**179.814.648.842**

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Là các khoản ứng trước của khách hàng để mua nhà, đất.

13a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	**47.369.004.644**	***74.726.068.687***
- Công ty CP Xây dựng Intrescon	-	500.000.000
- Lê Thị Trâm Anh	47.369.004.644	59.357.596.152
- Trương Minh Đạt	-	10.703.674.899
- Trương Thị Minh Nguyệt	-	4.164.797.636
Người mua trả tiền trước là các bên khác	***127.666.180.124***	***184.588.581.887***
- Các đối tượng khác	127.666.180.124	184.588.581.887
Cộng	**175.035.184.768**	**259.314.650.574**

13b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các bên khác	***132.743.479.569***	***135.185.879.569***
- Các đối tượng khác	132.743.479.569	135.185.879.569
Cộng	**132.743.479.569**	**135.185.879.569**

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Cổ tức phải trả năm 2025	38.374.019.600	-
- Cổ tức phải trả (trước khi cổ phiếu đăng ký lưu ký)	3.547.219.513	3.547.219.513
Cộng	**41.921.239.113**	**3.547.219.513**

15. Thuế và các khoản phải thu/ phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT	11.519.223.146	-	15.707.048.848	(4.810.825.319)	22.415.446.675	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	627.572.214	-	2.930.579.053	(3.033.956.810)	524.194.457	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.812.609.761	-	15.153.934.751	(10.349.676.335)	14.616.868.177	-
- Thuế thu nhập cá nhân	338.618.136	-	497.538.875	(669.866.956)	166.290.055	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.729.536.166	-	429.837.619	-	2.159.373.785	-
- Khoản thuế khác	1.016.682.849	-	514.740.489	(514.740.489)	1.016.682.849	-
- Các khoản phải nộp khác	-	-	271.752.389	(290.102.389)	-	18.350.000
Cộng	**25.044.242.272**	**-**	**35.505.432.024**	**(19.669.168.298)**	**40.898.855.998**	**18.350.000**

15a. Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

15b. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Doanh nghiệp phải nộp thuế phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

Chỉ tiêu	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50.006.443.171	11.729.664.667
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	44.711.535.531	26.413.233.575
+ Chi phí không hợp lý	*6.953.335.238*	*19.171.042.537*
+ Chi phí lãi vay vượt 30% Ebitda	*26.770.034.676*	*7.242.191.038*
+ Chi phí dự phòng đầu tư tài chính	*2.988.165.617*	-
+ Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	*8.000.000.000*	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(20.400.000.000)	-
+ Cổ tức được chia	*(20.400.000.000)*	-
Thu nhập chịu thuế	74.317.978.702	38.142.898.242
Thu nhập tính thuế	74.317.978.702	38.142.898.242
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN nộp theo thu nhập tính thuế trong kỳ	***14.863.595.740***	***7.628.579.648***
Điều chỉnh Thuế TNDN của các năm trước	*290.339.011*	-
Tổng Thuế TNDN phải nộp trong kỳ	**15.153.934.751**	**7.628.579.648**

15c. Các loại thuế khác

Doanh nghiệp kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn và dài hạn

16a. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi tiết:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả ngắn hạn các bên liên quan	***74.799.949.863***	***66.352.733.972***
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (lãi vay phải trả)	74.737.117.534	66.352.733.972
- Công ty CP Xây dựng Intresco (chi phí xây dựng)	62.832.329	-
Chi phí phải trả ngắn hạn các đối tượng khác	***5.838.367.032***	***5.768.490.952***
- Lãi vay phải trả	1.146.607.068	947.166.778
- Chi phí phải trả khác	4.691.759.964	4.821.324.174
Cộng	**80.638.316.895**	**72.121.224.924**

16b. Chi phí phải trả dài hạn

Chi tiết:	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí phải trả dài hạn các bên liên quan	***47.606.081.663***	***24.463.265.223***
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn Bình Dương (lãi vay phải trả)	47.606.081.663	24.463.265.223
Chi phí phải trả dài hạn các đối tượng khác	-	-
Cộng	**47.606.081.663**	**24.463.265.223**

17. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

Là tiền cho thuê bất động sản nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ thời gian thuê.

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Doanh thu chờ phân bổ với bên liên quan	***203.454.545.456***	***127.090.909.093***
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal	203.454.545.456	127.090.909.093
Doanh thu chờ phân bổ với bên khác	***434.397.667***	***14.397.664***
- Các đối tượng khác	434.397.667	14.397.664
Cộng	**203.888.943.123**	**127.105.306.757**

18. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	***109.559.450.000***	***215.559.450.000***
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (thu hộ)	29.559.450.000	29.559.450.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (tiền cọc) (*)	80.000.000.000	184.000.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco (tiền mượn)	-	2.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	***16.646.330.275***	***17.194.200.895***
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	7.871.453.000	8.855.385.000
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	8.774.877.275	8.338.815.895
Cộng	**126.205.780.275**	**232.753.650.895**

(*) Là khoản tiền phải thu Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà theo Biên bản thanh lý số 687/BBTL/ĐTKND ngày 30/09/2025, lãi suất 12%/năm. Thời gian hoàn trả : 12 tháng kể từ ngày ký biên bản thanh lý.

18b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	***73.066.514.000***	***73.066.514.000***
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal – Hợp tác kinh doanh (*)	64.000.000.000	64.000.000.000
- Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách sạn Royal (ký quỹ)	9.066.514.000	9.066.514.000
Phải trả dài hạn khác	-	-
Cộng	**73.066.514.000**	**73.066.514.000**

(*) 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. Các Bên thống nhất rằng tỷ lệ phân chia lợi nhuận (lỗ) giữa các Bên sẽ bắt đầu từ ngày 02/01/2026 như sau:

- Nếu hoạt động Kinh doanh có lợi nhuận thì ITC có quyền hưởng 30% (Ba mươi phần trăm) và ROYAL có quyền hưởng 70% (Bảy mươi phần trăm) lợi nhuận kế toán sau thuế liên quan đến Dự Án.

- Nếu hoạt động Kinh doanh bị lỗ thì ROYAL sẽ gánh chịu toàn bộ số lỗ này. Số lỗ này sẽ được cấn trừ vào Khoản góp vốn của ROYAL.

Trường hợp hoạt động kinh doanh phát sinh lỗ: Hai bên phải cùng nhau thỏa thuận giải quyết, góp thêm vốn để tiếp tục hoạt động kinh doanh.

19. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và dài hạn

19a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết:	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các bên liên quan	***143.700.000.000***	***143.700.000.000***	***109.900.000.000***	***109.900.000.000***
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai (1)	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000	109.900.000.000
- Công ty CP Xây dựng Intresco(2)	33.800.000.000	33.800.000.000	-	-
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***153.534.529.440***	***153.534.529.440***	***126.674.146.068***	***126.674.146.068***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	54.943.707.756	54.943.707.756	51.224.970.975	51.224.970.975
- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Tp. Hồ Chí Minh (4)	12.631.766.534	12.631.766.534	12.020.892.180	12.020.892.180

Chi tiết:	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình (5)	40.000.000.000	40.000.000.000	32.098.397.763	32.098.397.763
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Tân Bình (6)	15.000.000.000	15.000.000.000	-	-
- Nguyễn Thị Xuân Trang (7)	16.539.170.000	16.539.170.000	16.910.000.000	16.910.000.000
- Ông Nguyễn Xuân Vinh (8)	6.419.885.150	6.419.885.150	6.419.885.150	6.419.885.150
- Bà Nguyễn Thị Thanh (9)	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000	8.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	***41.200.000.000***	***41.200.000.000***	***40.200.000.000***	***40.200.000.000***
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	41.200.000.000	41.200.000.000	40.200.000.000	40.200.000.000
Tổng cộng	**338.434.529.440**	**338.434.529.440**	**276.774.146.068**	**276.774.146.068**

(1) Là khoản vay Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 2002/2024/HĐHTKD/KN-ITC ngày 20/02/2024, phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 562/2025/PLHĐHTKD/KTTL-ITC ngày 28/02/2025 và phụ lục hợp đồng hợp tác kinh doanh số 224/2026/PLHĐHTKD/KTTL-ITC ngày 31/03/2026.

- Hạn mức vay: 109.900.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 14/03/2025 và gia hạn theo Phụ lục hợp đồng đến ngày 31/03/2026.
- Lãi suất vay: 13%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(2) Là khoản vay Công ty CP Xây dựng Intresco Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 13/2026/HĐHTKD/KN-ITC ngày 12/01/2026 và Phụ lục hợp đồng số 127/ĐTKDN/PLHĐ ngày 01/04/2026.

- Hạn mức vay: 33.800.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng kể từ ngày nhận đủ khoản hợp tác.
- Lãi suất vay: min 8%/năm (từ ngày 12/01/2026 đến 30/04/2026) và 10,1%/năm (từ ngày 01/04/2026 đến hết thời gian hợp tác).
- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(3) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/93512/HĐTD ngày 12/08/2025.

- Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.

- Mục đích vay: bổ sung vốn kinh doanh, phát hành bảo lãnh, L/C phục vụ hoạt động kinh doanh (không bao gồm hoạt động kinh doanh bất động sản).
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất diện tích 24.673 m2 tại The Stars Village, xã Hiệp Phước, TP. HCM (xem tại Thuyết minh V.8, V.9).

(4) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay vốn số HDTD5002025455 ngày 30/10/2025.

- Hạn mức vay: 55.756.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: phát triển dự án bất động sản và tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động.
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 16 Nguyễn Đình Chiểu, P. Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.8, V.9); Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Tòa A, B và C Cao ốc An Khang, P. An Phú An Khánh, Tp. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.10).

(5) Là khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – CN Tân Bình theo Hợp đồng vay vốn số 6360-LAV-202502095 ngày 31/12/2025.

- Hạn mức vay: 40.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: dưới 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động để phục vụ hoạt động kinh doanh thi công công trình xây dựng.
- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 64 tại địa chỉ xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh; Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 347, 355, 442, 444 tại Ấp 4, xã Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh.

+ Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ 20 Nguyễn Bỉnh Khiêm, phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh. Tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty (xem tại Thuyết minh V.9).

(6) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 0117/SGN.KHDN/LD26 kèm theo hợp đồng Cấp tín dụng số 0116/SGN.KHDN/LD26 ký ngày 12/06/2026

- Hạn mức vay: 15.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 12 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ vay.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định.
- Tài sản đảm bảo: Tầng 3 Trung tâm thương mại Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn, tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận QSD đất và tài sản gắn liền với đất số AA 0005477 tại thửa đất 139, tờ bản đồ số 84.

(7)Là khoản vay Bà Nguyễn Thị Xuân Trang theo biên bản thỏa thuận vay vốn số 617/BBTT/ĐTKDN ngày 29/08/2025.

- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 9,5%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(8) Là khoản vay Ông Nguyễn Xuân Vinh theo các hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 61A/2024/HĐVV ngày 28/03/2024 và Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 839 ngày 23/12/2025.

- Hạn mức vay: 5.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

b. Hợp đồng vay vốn số 48/2025/HĐVV ngày 24/01/2025 và Phụ lục Hợp đồng vay vốn số 839 ngày 23/12/2025.

- Hạn mức vay: 2.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(9) Là khoản vay Bà Nguyễn Thị Thanh theo hợp đồng vay vốn số 24/2021/HĐVV ngày 05/01/2021 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 840 ngày 23/12/2025.

- Hạn mức vay: 8.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: đến ngày 31/12/2026.
- Lãi suất vay: 10%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

Tình hình biến động các khoản vay và nợ ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn	236.574.146.068	98.799.183.816	(38.138.800.444)	297.234.529.440
Vay dài hạn đến hạn trả	40.200.000.000	15.200.000.000	(14.200.000.000)	41.200.000.000
Cộng	**276.774.146.068**	**113.999.183.816**	**(52.338.800.444)**	**338.434.529.440**

19a. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Chi tiết:	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các bên liên quan	***599.500.000.000***	***599.500.000.000***	***568.000.000.000***	***568.000.000.000***
- Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (1)	599.500.000.000	599.500.000.000	568.000.000.000	568.000.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	***28.000.000.000***	***28.000.000.000***	***43.200.000.000***	***43.200.000.000***
- Vay ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (2)	28.000.000.000	28.000.000.000	43.200.000.000	43.200.000.000
Cộng	**627.500.000.000**	**627.500.000.000**	**611.200.000.000**	**611.200.000.000**

(1) Là khoản vay Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo các hợp đồng vay vốn sau:

a. Hợp đồng vay vốn số 425/ĐTKD/HĐVV ngày 05/06/2025

- Hạn mức vay: 70.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

b. Hợp đồng vay vốn 441/ĐTKD/HĐVV ngày 12/06/2025

- Hạn mức vay: 150.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

c. Hợp đồng vay vốn 445/ĐTKD/HĐVV ngày 16/06/2025

- Hạn mức vay: 165.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

d. Hợp đồng vay vốn 446/ĐTKD/HĐVV ngày 17/06/2025

- Hạn mức vay: 178.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

e. Hợp đồng vay vốn 494/ĐTKD/HĐVV ngày 27/06/2025

- Hạn mức vay: 50.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 36 tháng kể từ ngày nhận được tiền vay lần đầu.
- Lãi suất vay: 8%/năm.
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD.
- Tài sản đảm bảo: tín chấp.

(2) Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/93512/HĐTDTDH ngày 01/11/2022.

- Hạn mức vay: 180.000.000.000 đồng.
- Thời hạn vay: 60 tháng.
- Lãi suất vay: theo từng giấy nhận nợ.
- Mục đích vay: thanh toán chi phí hạng mục khách sạn, trung tâm thương mại thuộc dự án Terra Royal.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 106 Lý Chính Thắng, P. Xuân Hòa, Tp. Hồ Chí Minh (xem tại Thuyết minh V.10).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Chuyển sang Vay dài hạn đến hạn trả	Tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay dài hạn	611.200.000.000	31.500.000.000	(15.200.000.000)	-	627.500.000.000
Cộng	**83.400.000.000**	**31.500.000.000**	**(15.200.000.000)**	**-**	**627.500.000.000**

20. Qũy khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.028.455.150	999.671.860	(505.487.000)	9.522.640.010
Cộng	**9.028.455.150**	**999.671.860**	**(505.487.000)**	**9.522.640.010**

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)	Vốn cổ phần thường	Tỷ lệ (%)
- Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	237.992.970.000	24,69	237.992.970.000	24,69
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	155.946.900.000	16,18	155.946.900.000	16,18
- Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra	60.730.680.000	6,30	60.730.680.000	6,30
- Vốn góp của cổ đông khác	509.083.540.000	52,83	509.083.540.000	52,83
Cộng	**963.754.090.000**	**100,00**	**963.754.090.000**	**100,00**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Vốn điều lệ đã góp	Vốn điều lệ còn phải góp
	963.754.090.000	963.754.090.000	-
Cộng	**963.754.090.000**	**963.754.090.000**	**-**

21c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Kỳ này	Kỳ trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	963.754.090.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	963.754.090.000	963.754.090.000

21d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	96.375.409	96.375.409
- Cổ phiếu phổ thông	*96.375.409*	*96.375.409*
Số lượng cổ phiếu quỹ	440.360	440.360
- Cổ phiếu phổ thông	*440.360*	*440.360*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.935.049	95.935.049
- Cổ phiếu phổ thông	*95.935.049*	*95.935.049*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000/CP.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐƠN VỊ TÍNH: VNĐ)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu bán bất động sản	34.343.760.632	26.387.982.595
- Doanh thu xây dựng	81.502.225.513	54.742.476.474
- Doanh thu cho thuê	82.509.237.384	82.069.063.198
- Doanh thu dịch vụ trò chơi có thưởng	2.511.924.902	3.567.278.333
- Doanh thu khác	22.596.432.799	20.560.029.749
Cộng	**223.463.581.230**	**187.326.830.349**

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Kỳ này	Kỳ trước
- Doanh thu cho thuê	79.636.363.638	79.690.909.092
- Doanh thu khác	15.447.749.729	15.126.749.827
Cộng	**95.084.113.367**	**94.817.658.919**

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này	Kỳ trước
- Giá vốn bán bất động sản	30.631.308.368	20.820.323.757
- Giá vốn xây dựng	81.164.787.030	54.440.454.800
- Giá vốn cho thuê	17.647.620.930	17.670.687.390
- Giá vốn dịch vụ trò chơi có thưởng	399.428.156	1.325.419.966
- Giá vốn khác	22.390.745.478	17.703.677.137
Cộng	**152.233.889.962**	**111.960.563.050**

3. Doanh thu tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Cổ tức được chia	20.400.000.000	-
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	4.318.596	5.043.784.473
- Doanh thu tài chính khác	15.320.296	50.244.606
Cộng	**20.419.638.892**	**5.094.029.079**

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí lãi vay	51.846.851.220	29.495.935.811
- Dự phòng/(hoàn nhập) tổn thất đầu tư tài chính	2.988.165.617	13.344.597.856
- Chi phí tài chính khác	-	1.186.046.966
Cộng	**54.835.016.837**	**44.026.580.633**

5. Chi phí bán hàng

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí cho nhân viên	1.126.100.373	3.087.104.884
- Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	-	1.677.220.002
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	910.680.372	36.687.798
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	914.779.150	1.679.401.079
- Chi phí bằng tiền khác	-	186.210.192
Cộng	**2.951.559.895**	**6.666.623.955**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân viên quản lý	6.707.802.583	9.156.447.131
- Chi phí vật liệu, công cụ quản lý	860.195.209	506.255.843
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	946.394.664	976.517.542
- Thuế, phí và lệ phí	651.531.442	417.983.069
- Trích lập dự phòng (+)/Hoàn nhập dự phòng (-)	8.000.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.521.731.677	2.637.668.436
- Chi phí bằng tiền khác	2.690.644.188	3.612.730.242
Cộng	**23.378.299.763**	**17.307.602.263**

7. Thu nhập khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Thu nhập từ thu hồi chi phí đền bù đất Long Phước	38.246.249.296	-
- Thu nhập từ hợp tác kinh doanh	2.082.975.994	-
- Thu nhập khác	288.041.631	167.709.682
Cộng	**40.617.266.921**	**167.709.682**

8. Chi phí khác

	Kỳ này	Kỳ trước
- Phạt vi phạm, chậm nộp thuế	321.847.904	-
- Chi phí khác	767.428.493	897.534.542
Cộng	**1.095.277.415**	**897.534.542**

9. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ tiêu này không trình bày trên báo cáo (riêng) của Công ty vì đây là công ty mẹ, chỉ tiêu này được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ (hợp nhất) của Tập đoàn theo quy định tại khoản 3.20 và 3.21, mục 2 – Nội dung và phương pháp lập báo cáo tài chính của Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí nhân công	11.537.037.956	15.587.155.015
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	21.248.842.920	20.422.032.464
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	134.071.909.005	79.269.771.848
- Chi phí bằng tiền khác	4.202.370.839	3.798.940.434
Cộng	**171.060.160.720**	**119.077.899.761**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ (riêng).

2. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể phát sinh khoản nợ tiềm tàng mà Công ty có nghĩa vụ phải thanh toán.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

3a. Thu nhập các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng Quản trị "(HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ:

	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Mãnh	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Trương Minh Thuận	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng GĐ	556.628.000	519.934.000
Ông Lê Vĩnh Khiêm	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Phan Hồng Liên	Trưởng BKS	72.000.000	72.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ông Lê Quang Sơn	Thành viên BKS	30.000.000	30.000.000
Ông Đoàn Hữu Chí	Phó Tổng GĐ	343.925.000	327.481.000
Ông Âu Chí Nhân	Phó Tổng Giám đốc	266.405.000	253.950.000
Cộng		**1.634.958.000**	**1.569.365.000**

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Bên liên quan với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ với Công ty
1. Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương	Công ty con
2. Công ty CP Xây dựng Intresco	Công ty con
3. Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal	Công ty con
4. Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á	Công ty con
5. Công ty CP SX TM XD Long Bình	Công ty liên kết
6. Công ty CP Thương mại Thế giới Du lịch	Công ty có mối quan hệ liên kết
7. Công ty CP Đầu tư Phát triển Gia Định	Đầu tư khác
8. Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	Đầu tư khác
9. Công ty CP Sài Gòn Măng Đen	Đầu tư khác
10. Công ty TNHH Sài Gòn Viễn Đông	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
11. Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty

Bên liên quan	Mối quan hệ với Công ty
12. Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai	Cổ đông lớn của Công ty
13. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV	Cổ đông lớn của Công ty
14. Công ty CP Truyền thông Giải trí Terra	Cổ đông lớn của Công ty
15. Công ty CP Le Royal	Công ty có mối quan hệ liên kết
16. Công ty TNHH Dự án Đầu tư Đại Phú Lộc	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty
17. Công ty CP Xây Dựng Khang Phát	Công ty có lãnh đạo có liên quan đến thành viên chủ chốt trong Công ty
18. Bà Lê Thị Trâm Anh	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
19. Ông Trương Minh Đạt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt
20. Bà Trương Minh Nguyệt	Người có liên quan với thành viên chủ chốt

Giao dịch và số dư với bên liên quan

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các bên liên quan:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn – Bình Dương		
- Intresco trả nợ vay	-	950.000.000
- Intresco đi vay	31.500.000.000	569.950.000.000
- Lãi đi vay	23.142.816.440	1.539.429.608
- Đầu tư góp vốn	-	675.360.000.000
- Intresco cho vay	-	8.850.000.000
- Thu hồi tiền cho vay	-	102.319.066.023
- Lãi cho vay	-	5.035.128.168
- Thu lãi cho vay	-	10.226.298.368
Công ty CP Xây dựng Intresco		
- Chi phí xây dựng	15.454.545.454	9.931.500.840
- Intresco thanh toán tiền thi công	59.465.783.600	
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	54.545.454	54.545.454
- Doanh thu điện nước	34.746.987	29.935.013
- Doanh thu bán hàng hóa	756.481.481	-
- Nhận cổ tức	20.400.000.000	-
- Thu tiền mượn	-	8.900.000.000
- Trả tiền mượn	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trả tiền tiền hợp tác kinh doanh	-	6.710.000.000

	Kỳ này	Kỳ trước
- Chi phí từ hợp tác kinh doanh	-	3.766.828.713
- Intresco nhận tiền cho vay	33.800.000.000	-
- Lãi vay phải trả	1.312.832.329	3.766.828.713
- Intresco thanh toán tiền lãi vay	1.250.000.000	3.832.462.247
Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal		
- Doanh thu cho thuê	79.636.363.638	79.636.363.638
- Doanh thu dịch vụ khác (điện, nước)	15.675.287.249	15.096.814.814
- Intresco trả gốc vay	-	71.000.000.000
- Lãi vay	8.384.383.562	2.520.457.535
- Intresco nhận tiền đặt cọc	-	50.066.514.000
- Intresco hoàn trả tiền cọc	104.000.000.000	-
- Intresco nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác	-	9.000.000.000
- Thu tiền mặt bằng	171.600.000.000	103.500.000.000
- Thu tiền điện nước	17.218.648.548	12.859.539.008
- Chi khác	2.829.559.733	197.413.000
Công ty CP Đầu tư Địa ốc Khang Nam		
- Chi hộ tiền điện, nước	2.312.030	-
Công ty CP Thiết kế Kiến trúc Tương Lai		
- Lãi vay	7.084.786.301	7.084.786.301
- Intresco trả lãi vay	7.087.416.000	7.120.989.041
- Intresco tạm ứng thực hiện dự án	9.460.000.000	-
Công ty CP Kinh doanh nhà Nam Á		
- Chi tạm ứng	550.000.000	-
Bà Lê Thị Trâm Anh		
- Doanh thu bán bất động sản	15.047.735.750	
Ông Trương Minh Đạt		
- Doanh thu bán bất động sản	4.416.464.922	
Bà Trương Minh Nguyệt		
- Doanh thu bán bất động sản	14.586.941.778	

Số dư với bên liên quan

Số dư với các bên liên quan khác được trình bày tại Thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.5,V.6,V.12, V.13, V.15, V.16, V.17, V.18, V.19.

4. Báo cáo bộ phận

- Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

	Bán bất động sản	Xây dựng	Cho thuê	Trò chơi có thưởng	Khác	Cộng
Kỳ này						
Doanh thu thuần	34.343.760.632	81.502.225.513	82.509.237.384	2.511.924.902	22.596.432.799	223.463.581.230
Giá vốn hàng bán	30.631.308.368	81.164.787.030	17.647.620.930	399.428.156	22.390.745.478	152.233.889.962
Lãi gộp	***3.712.452.264***	***337.438.483***	***64.861.616.454***	***2.112.496.746***	***205.687.321***	***71.229.691.268***
Kỳ trước						
Doanh thu thuần	26.387.982.595	54.742.476.474	82.069.063.198	3.567.278.333	20.560.029.749	187.326.830.349
Giá vốn hàng bán	20.820.323.757	54.440.454.800	17.670.687.390	1.325.419.966	17.703.677.137	111.960.563.050
Lãi gộp	**5.567.658.838**	**302.021.674**	**64.398.375.808**	**2.241.858.367**	**2.856.352.612**	**75.366.267.299**

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty là trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản thế chấp

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty thế chấp hàng tồn kho, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho khoản vay của các ngân hàng (xem Thuyết minh số V.7, V.9, V.10 và V.11).

Nhận thế chấp tài sản của đơn vị khác

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

Công ty bảo lãnh nợ vay cho bên liên quan

Công ty dùng tài sản là bất động sản tọa lạc tại Tầng 5 trung tâm thương mại Khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Tp.HCM để bảo lãnh nhằm đảm bảo cho các khoản vay của Công ty CP DV DL Nhà hàng Khách Sạn Royal tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM.

Công ty dùng tài sản bất động sản là khu phức hợp căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ và khách sạn (Tầng 1 trung tâm thương mại; Diện tích sử dụng: 1.428,1 m²; Hình thức sở hữu: Sở hữu riêng) tại số 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Xuân Hòa (trước đây là phường Võ Thị Sáu), Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh để bảo lãnh nhằm đảm bảo cho các khoản vay của Công ty CP Xây dựng Intrescon tại Ngân hàng TMCP Phát Triển Tp.HCM.

6. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Công ty không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Tp.Hồ Chí Minh, phê duyệt ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A	1	2	3	4	5	6
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025						
Tại ngày 01/01/2025	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**96.375.409.000**	**272.076.367.274**	**2.071.063.875.487**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	**4.101.085.019**	**4.101.085.019**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	*4.101.085.019*	*4.101.085.019*
- Bổ sung từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	**(1.152.059.876)**	**(1.152.059.876)**
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	*(658.319.930)*	*(658.319.930)*
- Thưởng HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	*(493.739.946)*	*(493.739.946)*
Tại ngày 30/06/2025	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**96.375.409.000**	**275.025.392.417**	**2.074.012.900.630**
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2026						
Tại ngày 01/01/2026	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**96.375.409.000**	**280.246.906.333**	**2.079.234.414.546**
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	**34.852.508.420**	**34.852.508.420**
- Lãi trong kỳ	-	-	-	-	*34.852.508.420*	*34.852.508.420*
- Bổ sung từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ (*)	-	-	-	-	**(39.373.691.460)**	**(39.373.691.460)**
- Chia cổ tức	-	-	-	-	*(38.374.019.600)*	*(38.374.019.600)*
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	*(999.671.860)*	*(999.671.860)*
- Thưởng HĐQT và Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	**963.754.090.000**	**748.683.126.824**	**(9.825.117.611)**	**96.375.409.000**	**275.725.723.293**	**2.074.713.231.506**

(*) Phân phối lợi nhuận trong kỳ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 28/04/2026.

Tp. Hồ Chí Minh, phê duyệt ngày 27 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu	KT. Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật Tổng Giám đốc
NGUYỄN THỊ NGỌC	HÀ THU HƯƠNG	TRƯƠNG MINH THUẬN