

Số: 25/CV/ĐTKDN  
No: 25/CV/ĐTKDN

TP. HCM, ngày 03 tháng 03 năm 2026  
HCM City, Mar 3, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà/ *Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: ITC

- Địa chỉ/*Address*: 18 Nguyễn Bình Khiêm – phường Tân Định - TP. HCM

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: (84.28) 38.230.256 Fax:

- Email: info@intresco.com.vn

Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

✓ Đính chính báo cáo lưu chuyển tiền tệ trên BCTC hợp nhất quý 4.2025/ *Correction to the cash flow statement in the consolidated financial statements for Q4.2025.*

2. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/03/2026 tại đường dẫn [www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)/ *This information was published on the company's website on Mar 3, 2026, as in the link www.intresco.com.vn.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

- CV số 25/CV/ĐTKDN
- BCTC Quý 4.2025

**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: 2026.03.03 15:03:01+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

**Đại diện tổ chức**  
**Organization representative**

Người UQ CBTT

Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)  
(Signature, full name, position, and seal)



**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**ĐOÀN HỮU CHÍ**

Số: 25...../CV/ĐTKDN

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 03 năm 2026

V/v: “Đính chính báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
trên BCTC hợp nhất quý 4.2025/  
Correction to the cash flow statement in the  
consolidated financial statements for Q4.2025”

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán nhà nước/ State Securities Commission.  
- Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM/ HCM City Stock Exchange.

Thực hiện Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính, Công ty cổ phần Đầu tư - Kinh Doanh nhà (Mã chứng khoán: ITC) đã thực hiện công bố Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2025/ In accordance with Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, of the Ministry of Finance, Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company (Stock code: ITC) has published its consolidated financial report for Q4.2025.

Do sơ sót trong in ấn, Công ty đã in nhầm file tại trang 6 - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4.2025 trong đó có chỉ tiêu Mã số 11 “Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)” tại Báo cáo lưu chuyển tiền tệ/ Due to a printing error, the Company mistakenly printed the wrong file on page 6 of the Consolidated Financial Statements for Q4 2025, which includes item Code 11 “Increase or decrease in payables (excluding interest payable and income tax payable)” in the Cash Flow Statement.

Đvt: VND

Chỉ tiêu/ Items	Mã số/ Code	Số liệu đã công bố/ Published data	Số liệu đính chính/ Corrected data
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)/ Increase or decrease in liabilities (excluding interest payable and income tax payable).	11	516.183.930.336	531.183.930.336
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh/ Net cash flow from operating activities.	20	422.911.025.445	437.911.025.445

Chỉ tiêu “Tiền và tương đương tiền cuối kỳ” và các chỉ tiêu tổng hợp khác trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ không thay đổi/ The “Cash and cash equivalents at the end of the period” item and other aggregated items on the Statement of Cash Flows remain unchanged.

Trân trọng/ Best regards,

CTY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**ĐOÀN HỮU CHÍ**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**HỢP NHẤT QUÝ 4.2025**

Tại thời điểm kết thúc ngày 31.12.2025

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

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>2.416.177.555.011</b>	<b>2.165.117.203.528</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>VI.1</b>	<b>41.862.497.973</b>	<b>40.546.457.375</b>
1. Tiền	111		41.862.497.973	40.546.457.375
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>VI.2</b>	<b>303.200.000.000</b>	<b>6.400.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		303.200.000.000	6.400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>381.231.625.144</b>	<b>373.859.821.530</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	VI.3a	191.379.713.755	157.993.562.777
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	VI.3c	99.855.515.112	145.348.005.759
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	VI.4a	114.645.637.735	89.491.084.252
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(24.649.241.458)	(18.972.831.258)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>VI.7</b>	<b>1.679.368.012.195</b>	<b>1.732.364.838.515</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.692.004.106.532	1.745.000.932.852
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.515.419.699</b>	<b>11.946.086.108</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	VI.13	3.817.498.894	2.990.771.648
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.697.920.805	8.955.314.460
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.806.911.734.929</b>	<b>1.823.319.134.639</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>12.986.759.651</b>	<b>19.908.157.000</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	8.015.157.000
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	VI.4b	15.647.819.651	14.554.060.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>VI.9</b>	<b>1.106.019.734.533</b>	<b>1.108.013.486.271</b>
1. TSCĐ hữu hình	221		651.406.405.866	651.206.991.015
- Nguyên giá	222		791.839.937.717	772.523.400.099
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(140.433.531.851)	(121.316.409.084)

2. TSCĐ vô hình	227	VI.10	454.613.328.667	456.806.495.256
- Nguyên giá	228		477.472.675.972	476.926.401.645
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.859.347.305)	(20.119.906.389)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>559.510.019.009</b>	<b>587.123.005.954</b>
- Nguyên giá	231		700.707.963.163	701.861.285.993
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(141.197.944.154)	(114.738.280.039)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>VI.8</b>	-	<b>2.161.441.909</b>
1. - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	2.161.441.909
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>VI.2c</b>	<b>71.262.462.165</b>	<b>61.232.863.733</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		26.195.962.165	20.766.363.733
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.566.500.000	42.566.500.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	254		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		5.600.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>57.132.759.571</b>	<b>44.880.179.772</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		45.656.642.216	33.404.062.416
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	VI.21a	11.476.117.355	11.476.117.356
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.223.089.289.940</b>	<b>3.988.436.338.167</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>SỐ CUỐI KỲ</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.478.121.075.133</b>	<b>1.665.747.882.458</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.215.132.720.445</b>	<b>1.306.313.638.541</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	VI.15	104.278.536.072	121.491.942.557
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		300.418.660.694	236.477.686.257
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		42.363.769.545	44.225.964.117
4. Phải trả người lao động	314		16.612.021.515	14.984.237.366
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	VI.17	87.629.356.497	197.402.333.418
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		14.397.667	33.497.667
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	VI.18a	199.105.101.112	227.332.212.622
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	VI.14a	440.115.525.891	444.622.277.048
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	321	VI.20a	(1.895.024.306)	333.613.954
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		26.490.375.758	19.409.873.535
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>262.988.354.688</b>	<b>359.434.243.917</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		135.185.879.569	138.185.879.569

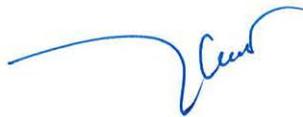
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	SỐ CUỐI KỲ	SỐ ĐẦU NĂM
1	2	3	4	5
2. Chi phí phải trả dài hạn	333		24.463.265.223	-
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		5.462.272.538	5.462.272.538
3. Phải trả dài hạn khác	337	VI.18b	12.857.682.714	24.732.461.914
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	VI.14b	79.320.572.000	185.490.695.000
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		4.424.420.735	4.288.672.987
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	VI.20b	1.274.261.909	1.274.261.909
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>2.744.968.214.807</b>	<b>2.322.688.455.709</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>VI.22</b>	<b>2.744.968.214.807</b>	<b>2.322.688.455.709</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		963.754.090.000	963.754.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		963.754.090.000	963.754.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.413.931.062	3.827.530.297
4. Cổ phiếu quỹ	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		105.971.454.930	103.385.054.165
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		389.982.837.213	363.440.919.206
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		336.600.237.715	288.947.942.809
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		53.382.599.498	74.492.976.397
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	500		539.987.892.389	149.422.852.828
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.223.089.289.940</b>	<b>3.988.436.338.167</b>

Lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Trương Minh Thuận

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

Đơn vị tính: đồng

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

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

Lập biểu

  
Nguyễn Thị Ngọc

Kê toán trưởng

  
Hà Thu Hương



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

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế từ đầu năm	
		Năm nay	Năm trước
1	2	3	4
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>99.740.252.080</b>	<b>68.655.135.672</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	49.124.359.563	65.064.184.087
- Các khoản dự phòng	03	3.733.184.822	
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(88.156.532)	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	5.617.490.932	(201.365.406)
- Chi phí lãi vay	06	78.765.876.962	76.936.267.364
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
<b>3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>236.893.007.827</b>	<b>210.454.221.717</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(211.858.440.282)	(23.757.226.660)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	30.496.542.175	(31.227.728.874)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11	531.183.930.336	(129.571.205.330)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(25.565.073.117)	341.673.001
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		
- Tiền lãi vay đã trả	14	(66.393.392.804)	(119.427.474.087)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(23.356.715.142)	(50.003.965.923)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	84.227.977.143	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(117.716.810.691)	(1.078.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>437.911.025.445</b>	<b>(144.270.206.156)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(21.287.386.263)	(26.041.574.251)
+ Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	2101	(21.287.386.263)	

+ Phải trả người bán	2102		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	3.077.788.501	2.636.363.636
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(303.900.000.000)	(5.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.000.000.000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(6.000.000.000)	708.963.460
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	103.330.538	902.010.882
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(326.006.267.224)</b>	<b>(27.694.236.273)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		
3. Tiền thu từ đi vay	33	311.188.122.152	583.442.189.316
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(421.864.996.307)	(519.902.973.644)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(110.676.874.155)</b>	<b>63.539.215.672</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>1.227.884.066</b>	<b>(108.425.226.757)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>40.546.457.375</b>	<b>148.971.684.132</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	88.156.532	
+ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - tăng	6101		
+ Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ - giảm	6102		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>41.862.497.973</b>	<b>40.546.457.375</b>

Ngày 30 tháng 01 năm 2026

Lập biểu



Nguyễn Thị Ngọc

Kế toán trưởng



Hà Thu Hương



Tổng Giám đốc

Trương Minh Thuận

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý IV Năm 2025

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103000250 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 28 tháng 12 năm 2000, và theo các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. Công ty được hình thành từ việc cổ phần hóa Công ty Đầu tư - Kinh doanh Nhà, đơn vị thành viên trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 115/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành ngày 24 tháng 09 năm 2009.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, dịch vụ, xây lắp, dịch vụ về bất động sản.
3. Ngành nghề kinh doanh: Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan; thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước; đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí; và cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản và quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 18 Đường Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

4. Cấu trúc doanh nghiệp

#### + Đầu tư vào công ty con

Tên công ty	Giá trị đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1. Công ty Cổ phần Xây dựng Intresco	34.000.000.000	85,00%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn Bình Dương	868.320.000.000	64,32%
3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Nhà hàng Khách sạn Royal	150.000.000.000	75,00%
<b>Cộng</b>	<b>1.052.320.000.000</b>	

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

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

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

+ **Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

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

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

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

**III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

1. Chế độ kế toán áp dụng: Chế độ kế toán DN Việt Nam được ban hành theo TT200/2014/TTBTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:
  - Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:
    - Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
    - Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
    - Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
    - Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
    - Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

#### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng:**

1. Nguyên tắc chuyển đổi báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam: Việc áp dụng tỷ giá khi chuyển đổi Báo cáo tài chính tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp (tài sản và nợ phải trả theo tỷ giá cuối kỳ, vốn đầu tư của chủ sở hữu theo tỷ giá tại ngày góp vốn, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ theo tỷ giá thực tế).
2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán
  - Ngân hàng lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán: Ngân hàng BIDV.
  - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại tài sản: tỷ giá thực tế.
  - Tỷ giá áp dụng khi ghi nhận và đánh giá lại nợ phải trả: tỷ giá thực tế.
3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền: - Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng.
4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính
  - a) Đối với chứng khoán kinh doanh:
    - Thời điểm ghi nhận: Khi Công ty nắm quyền sở hữu chứng khoán.
    - Giá trị ghi sổ được xác định theo giá gốc.
    - Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Một khoản dự phòng sẽ được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi có sự giảm giá giữa giá mua và giá trị giao dịch trên thị trường.
      - b) Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
      - Căn cứ xác định khoản tổn thất không thu hồi được:
        - c) Đối với các khoản cho vay:
          - Giá trị ghi sổ được xác định là giá gốc.
          - Căn cứ lập dự phòng phải thu khó đòi đối với các khoản cho vay:
            - d) Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:
              - Nguyên tắc xác định công ty con, công ty liên doanh, liên kết dựa theo tỷ lệ vốn góp.
                - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được xác định theo giá gốc.
              - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
            - đ) Đối với các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác:
              - Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc.
              - Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; Báo cáo tài chính để xác định tổn thất (Báo cáo tài chính của đơn vị được đầu tư). Số dự phòng phải lập được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.
5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu - Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.
  - Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số

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

#### 6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

##### *Bất động sản tồn kho*

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

Giá thành bao gồm:

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

##### *Dự phòng cho hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa	25 – 50 năm
---------	-------------

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

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

8. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

- Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.
11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả: Nêu rõ các khoản chi phí chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ là những khoản chi phí nào? Cơ sở xác định giá trị của những khoản chi phí đó.
12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:
- Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.
  - Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.
13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện - Doanh thu chưa thực hiện được gồm: Số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay...
- Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Phân bổ doanh thu theo thời gian khách hàng nhận được dịch vụ tương ứng.
14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:
- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp.
  - Thặng dư vốn cổ phần ghi nhận phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu phát hành.
  - Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Theo Nghị quyết ĐHCĐ thông qua hàng năm.
15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác: - Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:
- *Hợp đồng xây dựng*
  - Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
  - Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh. *Doanh thu cho thuê*
  - Các khoản doanh thu tiền cho thuê phải thu dưới hình thức thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê, ngoại trừ các khoản thu nhập cho thuê bất thường được ghi nhận khi phát sinh.

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

*Tiền lãi*

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

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

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:

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

**V. Những thông tin khác**

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

Đơn vị tính: đồng

	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
<b>1. Tiền</b>		
- Tiền mặt	18.912.190.992	15.516.970.442
- Tiền gửi ngân hàng	20.530.410.689	23.387.538.001
- Tiền đang chuyển	2.419.896.292	1.641.948.932
<b>Cộng</b>	<b>41.862.497.973</b>	<b>40.546.457.375</b>
	-	-
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>	<b>303.200.000.000</b>	<b>6.400.000.000</b>
<b>b1. Ngắn hạn</b>	<b>303.200.000.000</b>	<b>6.400.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	303.200.000.000	6.400.000.000
<b>b2. Dài hạn</b>		
- Tiền gửi có kỳ hạn	5.100.000.000	
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	26.195.962.165	20.766.363.733
	-	-
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>43.066.500.000</b>	<b>43.566.500.000</b>
- Đầu tư vào các Công ty	42.566.500.000	42.566.500.000
- Đầu tư trái phiếu	500.000.000	1.000.000.000
	-	-
<b>3. Phải thu của khách hàng</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>191.379.713.755</b>	<b>157.993.562.777</b>
Khu 6B	1.851.194.222	2.462.179.972
Dự án Long Thới	55.803.460.409	57.754.407.409
Dự án Terra Royal	5.145.504.523	9.835.347.370
Cty TNHH XD Nam Hải - Marine City	45.104.571.000	37.089.414.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	83.474.983.601	50.852.214.026
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	8.015.157.000
<b>b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>		
<b>c. Trả trước người bán</b>	<b>99.855.515.112</b>	<b>145.348.005.759</b>
Chi phí đầu tư DA khu 6B	12.927.603.431	12.927.603.431
Dự án Terra Royal	2.093.491.091	2.134.640.023
Dự án Nhơn Trạch	710.800.000	542.123.000
Dự án SATIC - Long Bình	9.000.000.000	11.000.000.000
Các khoản trả trước khác	75.123.620.590	118.743.639.305
	-	-

<b>4. Phải thu khác</b>	<b>114.645.637.735</b>		<b>89.491.084.252</b>	
a. Phải thu khác - Ngắn hạn	56.850.000.000		56.850.000.000	
Dự án Quốc Hương	57.795.637.735		32.641.084.252	
Phải thu khác				
	<b>15.647.819.651</b>		<b>14.554.060.000</b>	
b. Phải thu khác - Dài hạn	11.893.000.000		11.893.000.000	
Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Ngọc Phúc	3.754.819.651		2.661.060.000	
Phải thu khác				
<b>5. Tài sản thiếu chờ xử lý</b>				
<b>6. Nợ xấu</b>	<b>Cuối kỳ</b>		<b>Đầu năm</b>	
<b>7. Hàng tồn kho:</b>	<b>Cuối kỳ</b>		<b>Đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>
- Nguyên liệu, vật liệu	3.458.551.085		2.553.172.206	
- Công cụ, dụng cụ	709.426.490		691.911.570	
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<b>1.686.750.830.127</b>	<b>(12.636.094.337)</b>	<b>1.741.591.653.765</b>	<b>(12.636.094.337)</b>
Chi phí đầu tư dự án khu 6A	132.698.771.681		132.338.771.681	
Chi phí đầu tư dự án khu 6B	23.495.309.949		23.777.993.658	
Dự án Bình Trưng đông	12.735.621.599		12.735.621.599	
Dự án Terra Royal	142.505.856.097		142.445.956.097	
Dự án Long Phước Q.9	50.070.502.033		49.820.560.917	
Dự án Long Thới	506.559.663.046		509.249.957.747	
Dự án Nhơn Trạch	227.927.890.295		279.128.265.435	
Dự án Sabinco	535.147.863.249		535.147.863.249	
Chi phí dự án khác	55.609.352.178	(12.636.094.337)	56.946.663.382	(12.636.094.337)
- Hàng hóa	<b>1.085.298.830</b>	-	<b>164.195.311</b>	
<b>8. Tài sản dở dang dài hạn</b>				

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

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	676.058.950.107	70.725.686.651	12.542.112.449	13.196.650.892	-	772.523.400.099
- Mua trong năm	16.611.021.000	1.694.676.093	1.390.781.909	293.636.050		19.990.115.052
- Giảm khác	-	-	-	673.577.434		673.577.434
Số dư cuối năm	692.669.971.107	72.420.362.744	13.932.894.358	12.816.709.508	-	791.839.937.717
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						-
Số dư đầu năm	75.685.773.810	33.483.540.552	6.556.974.281	5.590.120.441		121.316.409.084
- Khấu hao trong năm	9.225.579.546	8.878.318.273	681.374.736	1.005.427.647		19.790.700.202
- Giảm khác	-	-	-	673.577.434		673.577.434
Số dư cuối năm	84.911.353.356	42.361.858.825	7.238.349.017	5.921.970.654	-	140.433.531.852
<b>Giá trị còn lại</b>						-
- Tại ngày đầu năm	600.373.176.297	37.242.146.099	5.985.138.168	7.606.530.451	-	651.206.991.015
- Tại ngày cuối năm	607.758.617.751	30.058.503.919	6.694.545.341	6.894.738.854	-	651.406.405.865

Khoản mục	Cuối kỳ					
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	7.361.274.005	-	-	-		7.361.274.005
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	4.280.813.180	6.522.570.448	5.745.373.679	1.897.155.362		18.445.912.669

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						<b>476.926.401.645</b>
Số dư đầu năm	475.347.502.645			1.578.899.000		50.000.000
- Giảm khác	50.000.000					32.725.793
- Thanh lý, nhượng bán				32.725.793		477.472.675.972
Số dư cuối năm	475.297.502.645	-	-	2.175.173.327	-	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						<b>20.119.906.389</b>
Số dư đầu năm	19.251.075.852			868.830.537		2.739.440.916
- Khấu hao trong năm	2.437.488.692			301.952.224		-
- Thanh lý, nhượng bán				-		22.859.347.305
Số dư cuối năm	21.688.564.544	-	-	1.170.782.761	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>						<b>456.806.495.256</b>
- Tại ngày đầu năm	456.096.426.793	-	-	710.068.463	-	454.613.328.667
- Tại ngày cuối năm	453.608.938.101	-	-	1.004.390.566	-	243.062.258.262

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay  
 - Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn sử dụng

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

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

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
<b>Nguyên giá</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	701.861.285.993	-	1.153.322.830	700.707.963.163
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	114.738.280.039	26.594.218.456	134.554.341	141.197.944.154
<b>Giá trị còn lại</b>				
- Nhà và quyền sử dụng đất	587.123.005.954			559.510.019.009
				1.391.783.099.745

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

**Cuối kỳ**

**49.474.141.110**

3.817.498.894

45.656.642.216

**Đầu năm**

**36.394.834.064**

2.990.771.648

33.404.062.416

13. **Chi phí trả trước**

a. Ngắn hạn

b. Dài hạn

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

15. *Phải trả người bán*

- a. Các khoản phải trả người bán  
b. Số nợ quá hạn chưa thanh toán

*Cuối kỳ*

104.278.536.072

*Đầu năm*

121.491.942.557

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

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

<b>21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại:	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	11.476.117.355	11.476.117.356
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<i>Cuối kỳ</i>	<i>Đầu năm</i>
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải trả	20%	20%

**22. Vốn chủ sở hữu**

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

	<i>Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu</i>					
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Cổ phiếu quỹ</i>	<i>LNST thuế chưa phân phối</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển &amp; Quỹ khác thuộc vốn CSH</i>	<i>Cộng</i>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>332.974.535.444</b>	<b>102.980.261.131</b>	<b>2.138.566.895.788</b>
- Lãi/ lỗ trong năm trước				32.915.996.471		32.915.996.471
- Trích lập quỹ				(8.176.035.211)	5.583.216.377	(2.592.818.834)
- Tăng khác				7.412.899.143		7.412.899.143
- Giảm khác				(1.686.476.641)	(1.350.893.046)	(3.037.369.687)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>363.440.919.206</b>	<b>107.212.584.462</b>	<b>2.173.265.602.881</b>
- Lãi/ lỗ trong năm nay				53.382.599.499		53.382.599.499
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển				(5.172.801.530)		(5.172.801.530)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi				(8.444.522.223)	5.172.801.530	(3.271.720.693)
- Giảm khác				(13.223.357.737)		(13.223.357.737)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>389.982.837.215</b>	<b>112.385.385.992</b>	<b>2.204.980.322.420</b>

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

- Vốn góp của công ty mẹ
- Vốn góp của các đối tượng khác
- Số lượng cổ phiếu quỹ:

*Cuối kỳ*

963.754.090.000  
440.360

*Đầu năm*

963.754.090.000  
440.360

	Năm nay	Năm trước
<b>c.</b> Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	-	-
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	963.754.090.000	963.754.090.000
+ Vốn góp đầu năm	963.754.090.000	963.754.090.000
+ Vốn góp cuối năm		-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
<b>d.</b> Cổ phiếu	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	96.375.409	96.375.409
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	96.375.409	96.375.409
+ Cổ phiếu phổ thông	96.375.409	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	440.360	440.360
+ Cổ phiếu phổ thông	440.360	
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	95.935.049	95.935.049
+ Cổ phiếu phổ thông	95.935.049	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/1 cổ phiếu</b>		
<b>đ.</b> Cổ tức		103.385.054.165
<b>e.</b> Các quỹ của doanh nghiệp:	<b>105.971.454.930</b>	103.385.054.165
- Quỹ đầu tư phát triển	105.971.454.930	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu.	-	-
<b>g.</b> Thu nhập và chi phí, lãi hoặc lỗ được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo qui định của các chuẩn mực kế toán cụ thể.		

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

	<i>Q4. 2025</i>	<i>Q4. 2024</i>
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>194.401.168.251</b>	<b>168.601.223.444</b>
Doanh thu		
- Doanh thu bất động sản	24.157.339.239	21.437.301.386
- Doanh thu xây lắp	29.489.244.742	28.822.815.220
- Doanh thu khách sạn	76.927.202.602	92.262.212.438
- Doanh thu dịch vụ cho thuê	11.342.186.536	14.583.815.177
- Doanh thu dịch vụ khác	52.485.195.132	11.495.079.223
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	
<b>3. Giá vốn hàng bán</b>	<b>138.754.415.710</b>	<b>108.447.053.586</b>
- Giá vốn bất động sản	28.068.603.047	17.191.295.430
- Giá vốn xây lắp	40.322.268.767	22.854.176.207
- Giá vốn dịch vụ khách sạn	26.170.118.393	48.252.756.974
- Giá vốn dịch vụ cho thuê	11.840.985.458	18.144.468.975
- Giá vốn dịch vụ khác	32.352.440.045	2.004.356.000
	-	-
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>3.910.793.127</b>	<b>2.988.837.048</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.900.804.393	341.457.354
- Lãi chênh lệch tỷ giá	9.988.734	-
- Lãi bán hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	2.647.379.694
	-	-
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>19.259.751.859</b>	<b>19.986.095.545</b>
- Lãi tiền vay	19.245.704.539	21.051.640.171
- Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	(2.726.000)
- Chi phí tài chính khác	14.047.320	(1.062.818.626)

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

#### VIII. Những thông tin khác

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác
2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm
3. Thông tin về các bên liên quan (ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên).

**Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan:**

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

<b>Thu nhập của HĐQT, BKS và Tổng Giám đốc</b>		<b>Lũy kế từ đầu năm</b>
Ông Nguyễn Mạnh	- Chủ tịch HĐQT	240.000.000
Ông Trương Minh Thuận	- Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.470.436.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	- Thành viên HĐQT	144.000.000
Ông Trần Hữu Khánh	- Thành viên HĐQT	144.000.000
Bà Nguyễn Thị Xuân Trang	- Thành viên HĐQT	144.000.000
Bà Phan Hồng Liên	- Trưởng Ban Kiểm soát	144.000.000
Bà Hồ Thị Lưu	- Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000
Ông Lê Quang Sơn	- Thành viên Ban Kiểm soát	60.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.406.436.000</b>

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (theo lĩnh vực kinh doanh hoặc khu vực địa lý) theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 “Báo cáo bộ phận”:  
Hiện nay hoạt động duy nhất của Công ty là đầu tư kinh doanh địa ốc và các dịch vụ có liên quan tại một khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không có các bộ phận kinh doanh riêng biệt nên báo cáo bộ phận không được trình bày trên báo cáo tài chính.

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

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

*Người lập biểu*



**Nguyễn Thị Ngọc**

*Kế toán trưởng*



**Hà Thu Hương**





**Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company**

No. 18 Nguyen Binh Khiem Street, Tan Dinh Ward, HCMC

Tel: (84-8) 38230256 - Fax: 38293764 Email: [intresco@intresco.com.vn](mailto:intresco@intresco.com.vn) -

[www.intresco.com.vn](http://www.intresco.com.vn)

**Consolidated Financial Statements**

For the quarter IV.2025

31 December 2025

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET**  
as at 31 December 2025

VND				
ASSETS	CODE	NOTES	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
<b>A - A. CURRENT ASSETS</b> <b>(100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>2.416.177.555.011</b>	<b>2.165.117.203.528</b>
<b>I. Cash</b>	<b>110</b>	<b>VI.1</b>	<b>41.862.497.973</b>	<b>40.546.457.375</b>
1. Cash	111		41.862.497.973	40.546.457.375
2. Cash equivalents	112		-	-
<b>II. Short-term investments</b>	<b>120</b>	<b>VI.2</b>	<b>303.200.000.000</b>	<b>6.400.000.000</b>
1. Held-for-trading securities	121		-	-
2. Provision for held-for-trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123		303.200.000.000	6.400.000.000
<b>III. Current account receivables</b>	<b>130</b>		<b>381.231.625.144</b>	<b>373.859.821.530</b>
1. Short-term trade receivables	131	VI.3a	191.379.713.755	157.993.562.777
2. Short-term advances to suppliers	132	VI.3c	99.855.515.112	145.348.005.759
3. Short-term loan receivables	135		-	-
3. Other short-term receivables	136	VI.4a	114.645.637.735	89.491.084.252
4. Provision for doubtful debts	137		(24.649.241.458)	(18.972.831.258)
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>VI.7</b>	<b>1.679.368.012.195</b>	<b>1.732.364.838.515</b>
1. Inventories	141		1.692.004.106.532	1.745.000.932.852
2. Provision for obsolete inventories	149		(12.636.094.337)	(12.636.094.337)
<b>V. Other current assets</b>	<b>150</b>		<b>10.515.419.699</b>	<b>11.946.086.108</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	VI.13	3.817.498.894	2.990.771.648
2. Value added tax deductibles	152		6.697.920.805	8.955.314.460
<b>B - NON-CURRENT ASSETS</b> <b>(200=210+220+230+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>1.806.911.734.929</b>	<b>1.823.319.134.639</b>
<b>I. Long- term receivables</b>	<b>210</b>		<b>12.986.759.651</b>	<b>19.908.157.000</b>
1. Long-term trade receivables	211		-	8.015.157.000
2. Other long-term receivables	216	VI.4b	15.647.819.651	14.554.060.000
3. Provision for long-term doubtful debts	219		(2.661.060.000)	(2.661.060.000)
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>	<b>VI.9</b>	<b>1.106.019.734.533</b>	<b>1.108.013.486.271</b>
1. Tangible fixed assets	221		651.406.405.866	651.206.991.015

- Cost	222		791.839.937.717	772.523.400.099
- Accumulated depreciation	223		(140.433.531.851)	(121.316.409.084)
2. Intangible fixed assets	227	VI.10	454.613.328.667	456.806.495.256
- Cost	228		477.472.675.972	476.926.401.645
- Accumulated depreciation	229		(22.859.347.305)	(20.119.906.389)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>	<b>VI.12</b>	<b>559.510.019.009</b>	<b>587.123.005.954</b>
- Cost	231		700.707.963.163	701.861.285.993
- Accumulated depreciation	232		(141.197.944.154)	(114.738.280.039)
<b>IV Non-current assets in progress</b>	<b>240</b>	<b>VI.8</b>	-	<b>2.161.441.909</b>
1. Construction in progress	242		-	2.161.441.909
<b>V. Long-term investments</b>	<b>250</b>	<b>VI.2c</b>	<b>71.262.462.165</b>	<b>61.232.863.733</b>
1. Investments in associates, jointly controlled entities	252		26.195.962.165	20.766.363.733
2. Investments in other entities	253		42.566.500.000	42.566.500.000
3. Provision for long-term investments	254		(3.100.000.000)	(3.100.000.000)
4. Long-term held-to-maturity investments	255		5.600.000.000	1.000.000.000
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>57.132.759.571</b>	<b>44.880.179.772</b>
1. Long-term prepaid expenses	261		45.656.642.216	33.404.062.416
2. Deferred tax assets	262	VI.21a	11.476.117.355	11.476.117.356
<b>TOTAL ASSETS (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>4.223.089.289.940</b>	<b>3.988.436.338.167</b>
<b>RESOURCES</b>	<b>CODE</b>	<b>NOTES</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Beginning balance</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>A - LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>1.478.121.075.133</b>	<b>1.665.747.882.458</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>1.215.132.720.445</b>	<b>1.306.313.638.541</b>
1. Short-term trade payables	311	VI.15	104.278.536.072	121.491.942.557
2. Short-term advances from customers	312		300.418.660.694	236.477.686.257
3. Statutory obligations	313		42.363.769.545	44.225.964.117
4. Payables to employees	314		16.612.021.515	14.984.237.366
5. Short-term accrued expenses	315	VI.17	87.629.356.497	197.402.333.418
6. Short-term unearned revenues	318		14.397.667	33.497.667
7. Other short-term payables	319	VI.18a	199.105.101.112	227.332.212.622
8. Short-term loan	320	VI.14a	440.115.525.891	444.622.277.048
9. Short-term provision	321	VI.20a	(1.895.024.306)	333.613.954
10. Bonus & welfare fund	322		26.490.375.758	19.409.873.535

RESOURCES	CODE	NOTES	Ending balance	Beginning balance
1	2	3	4	5
<b>II. Non-current liabilities</b>	<b>330</b>		<b>262.988.354.688</b>	<b>359.434.243.917</b>
1. Long-term advance from customers	332		135.185.879.569	138.185.879.569
2. Long-term accrued expenses	333		24.463.265.223	-
3. Long-term unearned revenues	336		5.462.272.538	5.462.272.538
4. Other long-term liabilities	337	VI.18b	12.857.682.714	24.732.461.914
5. Long-term loans	338	VI.14b	79.320.572.000	185.490.695.000
6. Deferred tax liabilities	341		4.424.420.735	4.288.672.987
7. Long-term provision	342	VI.20b	1.274.261.909	1.274.261.909
<b>B - OWNERS' EQUITY (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>2.744.968.214.807</b>	<b>2.322.688.455.709</b>
<b>I. Capital</b>	<b>410</b>	<b>VI.22</b>	<b>2.744.968.214.807</b>	<b>2.322.688.455.709</b>
1. Contributed chartered capital	411		963.754.090.000	963.754.090.000
- Shares with voting rights	411a		963.754.090.000	963.754.090.000
2. Share premium	412		748.683.126.824	748.683.126.824
3. Other capital	414		6.413.931.062	3.827.530.297
4. Treasury shares	415		(9.825.117.611)	(9.825.117.611)
5. Development fund	418		105.971.454.930	103.385.054.165
6. Undistributed earnings	421		389.982.837.213	363.440.919.206
- Undistributed earnings up to period year	421a		336.600.237.715	288.947.942.809
- Undistributed earnings this year	421b		53.382.599.498	74.492.976.397
7. Non-controlling interests	500		539.987.892.389	149.422.852.828
<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>4.223.089.289.940</b>	<b>3.988.436.338.167</b>

**Ms. Nguyen Thi Ngoc**  
Preparer

**Ms. Ha Thu Huong**  
Chief Accountant



**Mr. Trương Minh Thuận**  
General Director

**Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company**

No. 18 Nguyen Binh Khiem Street, Tan Dinh Ward, HCMC

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**  
**QIV. 2025**

VND

ITEMS	CODE	NOTES	QIV. 2025	QIV. 2024	Accumulated current year	Accumulated previous year
1	2	3	4	5	6	7
<b>1. Revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>01</b>	<b>VII.1</b>	<b>194.401.168.251</b>	<b>168.663.987.624</b>	<b>737.574.026.879</b>	<b>572.806.132.538</b>
2. Deductions	02		-	-	-	62.764.180
<b>3. Net revenues from sale of goods and rendering of services</b>	<b>10</b>		<b>194.401.168.251</b>	<b>168.663.987.624</b>	<b>737.574.026.879</b>	<b>572.743.368.358</b>
4. Costs of goods sold and rendering of services	11	VII.3	138.754.415.710	108.447.053.586	487.323.449.455	380.499.614.852
<b>5. Gross profit from sale of goods and rendering of services</b>	<b>20</b>		<b>55.646.752.541</b>	<b>60.216.934.038</b>	<b>250.250.577.424</b>	<b>192.243.753.506</b>
6. Financial income	21	VII.4	3.910.793.127	2.939.752.801	7.767.741.802	4.030.452.207
7. Financial expenses	22	VII.5	19.259.751.859	19.986.095.545	79.987.793.347	77.035.573.985
- In which: Interest expenses	23		19.245.704.539	21.051.640.171	78.765.876.966	76.936.267.364
8. Shares of profit/(loss) of associates, joint-ventures	24		-	(708.963.460)	(570.401.568)	(708.963.460)
9. Selling expenses	25		9.628.634.072	4.143.977.664	23.816.352.905	8.940.598.914
10. General & administration expenses	26		27.360.636.954	16.867.718.505	86.422.576.554	59.826.884.261
<b>11. Operating profit/(loss)</b>	<b>30</b>		<b>3.308.522.783</b>	<b>21.449.931.665</b>	<b>67.221.194.852</b>	<b>49.762.185.093</b>

ITEMS	CODE	NOTES	QIV. 2025	QIV. 2024	Accumulated current year	Accumulated previous year
1	2	3	4	5	6	7
12. Other income	31	VII.6	16.625.908.503	8.222.742.828	34.728.488.367	30.105.831.374
13. Other expenses	32	VII.7	927.376.269	521.236.674	2.209.431.139	11.212.880.795
<b>14. Other profit /(loss)</b>	<b>40</b>		<b>15.698.532.234</b>	<b>7.701.506.154</b>	<b>32.519.057.228</b>	<b>18.892.950.579</b>
<b>15. Accounting profit/(loss) before tax</b>	<b>50</b>		<b>19.007.055.017</b>	<b>29.151.437.819</b>	<b>99.740.252.080</b>	<b>68.655.135.672</b>
16. Current Corporate Income Tax expenses	51	VII.10	5.949.562.030	15.585.051.556	30.296.865.273	31.668.352.794
17. Deferred Corporate Income Tax expenses (credit)	52	VII.11	(2.533.171.823)	2.462.657.942	135.747.748	4.431.941.269
<b>18. Net profit/(loss) after tax</b>	<b>60</b>		<b>15.590.664.810</b>	<b>11.103.728.321</b>	<b>69.307.639.059</b>	<b>32.554.841.609</b>
- Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	61		7.284.942.094	10.211.750.184	53.382.599.499	32.915.996.471
- Net profit (loss) after tax attributable to non-controlling interests	62		8.305.722.716	891.978.137	15.925.039.561	(361.154.862)
<b>19. Basic earnings per share</b>	<b>70</b>		<b>76</b>	<b>260</b>	<b>535</b>	<b>335</b>
<b>20. Diluted earnings per share</b>	<b>71</b>		<b>76</b>	<b>260</b>	<b>535</b>	<b>335</b>

*Ms. Nguyen Thi Ngoc*  
Preparer

*Ms. Ha Thu Huong*  
Chief Accountant



*Mr. Trương Minh Thuận*  
General Director

## CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOW QIV. 2025

VND

ITEMS	CODE	Accumulated current year	Accumulated previous year
1	2	3	4
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>Net profit (loss) before tax</b>	<b>01</b>	<b>99.740.252.080</b>	<b>68.655.135.672</b>
Adjustments for:			
- Depreciation and amortisation	02	49.124.359.563	65.064.184.087
- Provisions	03	3.733.184.822	-
- Unrealised foreign exchange (gains) losses	04	(88.156.532)	-
- (Profits) losses from investing activities	05	5.617.490.932	(201.365.406)
- Interest expenses	06	78.765.876.962	76.936.267.364
- Other	07	-	-
<b>Operating income (loss) before changes in working capital</b>	<b>08</b>	<b>236.893.007.827</b>	<b>210.454.221.717</b>
- Increase, decrease in receivables	09	(211.858.440.282)	(23.757.226.660)
- Increase, decrease in inventories	10	30.496.542.175	(31.227.728.874)
- Increase, decrease in payables	11	531.183.930.336	(129.571.205.330)
- Increase, decrease in prepaid expenses	12	(25.565.073.117)	341.673.001
- Increase, decrease trading securities	13	-	-
- Interest paid	14	(66.393.392.804)	(119.427.474.087)
- Enterprise income tax paid	15	(23.356.715.142)	(50.003.965.923)
- Other cash inflows from operating activities	16	84.227.977.143	-
- Other cash outflows from operating activities	17	(117.716.810.691)	(1.078.500.000)
<b>Net cash flows from (used in) operating activities</b>	<b>20</b>	<b>437.911.025.445</b>	<b>(144.270.206.156)</b>
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
- Purchase and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(21.287.386.263)	(26.041.574.251)
- Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22	3.077.788.501	2.636.363.636
- Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23	(303.900.000.000)	(5.900.000.000)
- Collections from borrowers and proceeds from sale of debt instruments of other entities	24	2.000.000.000	-
- payments for investments in other entities	25	(6.000.000.000)	708.963.460

1	2	3	4
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
Net profit (loss) before tax	01	99.740.252.080	68.655.135.672
- Proceeds from sale of investments in other entities	26	-	-
- Interest and dividends received	27	103.330.538	902.010.882
Net cash flows from (used in) investing activities	30	(326.006.267.224)	(27.694.236.273)
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
- Capital contribution and issuance of shares	31	-	-
- Capital redemption	32	-	-
- Borrowings received	33	311.188.122.152	583.442.189.316
- Borrowings repaid	34	(421.864.996.307)	(519.902.973.644)
- Finance lease principal paid	35	-	-
- Dividends paid	36	-	-
Net cash flows from (used in) financing activities	40	(110.676.874.155)	63.539.215.672
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents	50	1.227.884.066	(108.425.226.757)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60	40.546.457.375	148.971.684.132
Impact of exchange rate fluctuation	61	88.156.532	-
Cash and cash equivalents at end of year	70	41.862.497.973	40.546.457.375

**Ms. Nguyen Thi Ngoc**  
Preparer

**Ms. Ha Thu Huong**  
Chief Accountant



**General Director**

**Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company**  
No. 18 Nguyen Binh Khiem Street, Tan Dinh Ward, HCMC

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### I. CORPORATE INFORMATION

Investment and Trading of Real Estate Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Business Registration Certificate No. 4103000250 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 28 December 2000, as amended. The Company has emerged from the equitization of Investment and Trading of Real Estate Company, which was a wholly owned subsidiary of Saigon Real Estate Corporation.

The Company was listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange with trading code ITC in accordance with the Decision No. 115/QĐ-SGDHCM issued by the Ho Chi Minh Stock Exchange on 24 September 2009.

The current principal activities of the Company are to invest and trade real estate properties and provide related services; provide real estate brokerage, operation of the prize – winning electronic game business for foreigners and real estate trading centre and management.

The Company's registered office is located at 18 Nguyen Binh Khiem Street, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The following three (3) directly subsidiaries and an indirect subsidiary are consolidated into the Company's consolidated financial statements:

▶ Intresco Construction Joint Stock Company

Intresco Construction Joint Stock Company ("IC") is a shareholding company established under the Enterprise Law of Vietnam in accordance with the Business Registration Certificate No. 0310626100 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 14 February 2011, as amended. IC's registered office is located at 20 Nguyen Binh Khiem, Da Kao Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam. IC's current principal activities are to construct civil and industrial projects; and to invest and construct infrastructure of residential areas and construction-related services. As at 30 June 2025, the Company holds 85% ownership and voting rights in the IC (30 June 2025: 85%).

▶ Royal Service Restaurant Hotel Travel Joint Stock Company

Royal Service Restaurant Hotel Travel Joint Stock Company ("Royal") is a shareholding company established under Enterprise Law of Vietnam in accordance with the Enterprise Registration Certificate No. 0315419806 issued by Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 3 December 2018, as amended. Royal's registered office is located at 83 Ly Chinh Thang, Ward 8, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. Royal's current principal activity is to provide hotel and restaurant management services and to organize tours. As at 30 June 2025, the Company holds 75% ownership and voting rights in Royal (30 June 2025: 75%).

▶ Saigon Binh Duong Joint Stock Company

Saigon Binh Duong Joint Stock Company ("SGBD") is a shareholding company established under Enterprise Law of Vietnam in accordance with the Enterprise Registration Certificate No. 3701647922 issued by Department of Planning and Investment of Binh Duong Province on 24 November 2009, as amended. SGBD's registered office is located at No. 179 Nguyen Chi Thanh, Tuong Binh Hiep Ward, Thu Dau Mot City, Binh Duong Province, Vietnam. SGBD's current principal activity is to produce and trade construction materials, trade real estate properties, and other related services. As at 30 June 2025, the Company holds 64.32% ownership and voting rights in SGBD (30 June 2025: 64.32%).

## II. BASIS OF PREPARATION

### 2.1 *Accounting standards and system*

The consolidated financial statements of the Group, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and results of consolidated operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

### 2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the Journal Voucher system.

### 2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

### 2.4 *Accounting currency*

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

### 2.5 *Basis of consolidation*

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for period ended 30 June 2025.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Company obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses result from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

### III. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.1 Cash

Cash comprises cash on hand and cash in banks.

#### 3.2 Inventories - inventory properties

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Cost includes:

- Freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognised in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

##### *Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is created for the estimated loss value of work-in-progress, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement.

#### 3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

#### 3.4 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

#### 3.5 Intangible fixed assets

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortisation.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the consolidated income statement as incurred.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

#### *Land use rights*

Land use rights are recorded as an intangible asset on the consolidated balance sheet as the Company obtained the land use right certificate according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets. The costs of land use rights comprise all directly attributable costs of bringing the land to the condition available for its intended use and is not amortised given indefinite useful life, except land use right at No. 81A-B, 83 and 103 Ly Chinh Thang Street, District 3, Ho Chi Minh City, No. 278A and 280 Nam Ky Khoi Nghia Street, Ward 8, District 3, Ho Chi Minh City which is amortised for 50 years from 8 October 2016 to 8 October 2066.

### **3.6 Depreciation and amortisation**

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	13 - 25 years
Machinery and equipment	5 - 10 years
Means of transportation	7 - 10 years
Office equipment	3 - 5 years
Computer software	3 years
Land use rights	50 years

The useful life of the fixed assets and depreciation rate are reviewed periodically to ensure that the method and the period of the depreciation and amortisation are consistent with the expected pattern of economic benefits that will be derived from the use of fixed assets.

### **3.7 Investment properties**

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation and/or amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated/amortised but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Land and buildings	25 - 50 years
--------------------	---------------

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the period of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

### **3.8 Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

### **3.9 Prepaid expenses**

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

### **3.10 Investments**

#### *Investments in an associate*

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that are neither subsidiary nor joint venture. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associate is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividends receivable from associates reduce the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associate are prepared for the same reporting period as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

#### *Investments in other entities*

Investments in other investments are stated at their acquisition costs.

#### *Held-to-maturity investments*

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expenses in the consolidated income statements and deducted against the value of such investments.

#### *Provision for diminution in value of investments in other entities*

Provision of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the consolidated balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expenses in the consolidated income statement.

### **3.11 Payables and accruals**

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

### 3.12 **Accrual for severance pay**

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting period for all employees who have been in service for more than 12 months up to the balance sheet date at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code and related implementing guidance. The average monthly salary used in this calculation is revised at the end of each reporting period following the average monthly salary of the period up to the reporting date. Increases or decreases to the accrued amount other than actual payment to employee will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

### 3.13 **Treasury shares**

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in profit or loss upon purchase, sale, issue or cancellation of the Group's own equity instruments.

### 3.14 **Appropriation of net profit**

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the shareholders' meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the Annual General Meeting.

#### *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investment.

#### *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouragement, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

### 3.15 **Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

#### *Sale of completed property*

A property is regarded as sold when the significant risks and returns have been transferred to the buyer, which is normally on unconditional exchange of contracts. For conditional exchanges, sales are recognized only when all the significant conditions are satisfied.

#### *Construction contract revenue*

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably, revenue and costs are recognised by reference to the amount of work completed and certified by customers at the balance sheet date. Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customers.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expense in the period in which they are incurred.

#### *Rental income*

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the term of the lease.

*Rendering of services*

Revenue from rendering of services is recognised upon the completion of services rendered.

*Interest*

Revenue is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

*Dividends*

Income is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

**3.16 Taxation***Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

*Deferred tax*

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except:

- ▶ Where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ In respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associate where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised; except:

- ▶ Where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss; and
- ▶ In respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associate, deferred tax assets are recognised only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied on the same taxable entity by the same taxation authority on:

- ▶ Either the same taxable entity; or
- ▶ When the Group intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

### **3.17 Earnings per share**

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

### **3.18 Segment information**

The Group's principal activities are to invest and trade real estate properties and provide related services; provide real estate brokerage, and real estate trading centre and management. In addition, these activities are mainly taking place within Vietnam. Therefore, the Group's risks and returns are not impacted by the Group's business that the Group is operating or the locations where the Group is trading. As a result, the Group's management is of the view that there is only one segment for business and geography and therefore presentation of segmental information is not required.

### **3.19 Related parties**

Parties are considered to be related parties of the group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of their families.

VI. Notes for the Consolidated Financial Statements

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Opening balance</i>
<b>1. CASH AND CASH EQUIVALENTS</b>		
Cash on hand	18.912.190.992	15.516.970.442
Cash in banks	20.530.410.689	23.387.538.001
Cash in transit	2.419.896.292	1.641.948.932
<b>TOTAL</b>	<b>41.862.497.973</b>	<b>40.546.457.375</b>
	-	-
	<b>308.300.000.000</b>	<b>6.400.000.000</b>
<b>2. INVESTMENTS ACCOUNTS</b>	<i>Ending balance</i>	<i>Opening balance</i>
b. Held to maturity investment		6.400.000.000
b1. Short-term	303.200.000.000	6.400.000.000
- Term Deposit	- 303.200.000.000	
	5.100.000.000	
b2. Long-term	5.100.000.000	
- Term Deposit		20.766.363.733
<b>Investment in an associate</b>	<b>26.195.962.165</b>	<b>43.566.500.000</b>
<b>Investment in other entities</b>	<b>43.066.500.000</b>	<b>42.566.500.000</b>
Other long-term investments	42.566.500.000	1.000.000.000
Bonds	500.000.000	-
	-	
	<i>Ending balance</i>	<i>Opening balance</i>
<b>3. TRADE RECEIVABLE</b>	<b>191.379.713.755</b>	<b>157.993.562.777</b>
a. Short-term trade receivable		2.462.179.972
Customers of 6B Project	1.851.194.222	57.754.407.409
Customers of Long Thoi Project	55.803.460.409	9.835.347.370
Customers of Terra Royal Project	5.145.504.523	37.089.414.000
Nam Hai Construction Co., Ltd	45.104.571.000	50.852.214.026
Other customers	83.474.983.601	8.015.157.000
Long-term trade receivable - Others	-	
b. Trade receivable - related entities		<b>145.348.005.759</b>
c. Short-term advances to suppliers	<b>99.855.515.112</b>	12.927.603.431
Advance to 6B Project	12.927.603.431	2.134.640.023
Advance to Terra Royal Project	2.093.491.091	542.123.000
Advance to Nhon Trach Project	710.800.000	11.000.000.000
Advance to Satic - Long Binh Project	9.000.000.000	-
Advance to suppliers - COV	-	-

Others	75.123.620.590		118.743.639.305	
<b>4. OTHER RECEIVABLES</b>				
<b>a. Short-term other receivables</b>	<b>114.645.637.735</b>		<b>89.491.084.252</b>	
Quoc Huong project	56.850.000.000		56.850.000.000	
Others	57.795.637.735		32.641.084.252	
<b>b. Long-term other receivables</b>	<b>15.647.819.651</b>		<b>14.554.060.000</b>	
Ngoc Phuc Trading and Construction Co.Ltd	11.893.000.000		11.893.000.000	
Others	3.754.819.651		2.661.060.000	
<b>5. SHORTAGE OF ASSETS AWAITING SOLUTION</b>				
<b>6. BAD DEBTS</b>				
<b>7. INVENTORIES</b>				
	<b>Ending balance</b>		<b>Opening balance</b>	
	<i>Book value</i>	<i>Provision</i>	<i>Book value</i>	<i>Provision</i>
- Raw materials, materials	<b>3.458.551.085</b>		<b>2.553.172.206</b>	
- Tools, instruments	<b>709.426.490</b>		<b>691.911.570</b>	
- Working in progress	<b>1.686.750.830.127</b>	<b>(12.636.094.337)</b>	<b>1.741.591.653.765</b>	<b>(12.636.094.337)</b>
6A Project	132.698.771.681		132.338.771.681	
6B Project	23.495.309.949		23.777.993.658	
Binh Trung Dong Project	12.735.621.599		12.735.621.599	
Terra Royal Project	142.505.856.097		142.445.956.097	
Long Phuoc Project	50.070.502.033		49.820.560.917	
Long Thoi - Nha Be Project	506.559.663.046		509.249.957.747	
Nhon Trach Project	227.927.890.295		279.128.265.435	
Sabinco Project	535.147.863.249		535.147.863.249	
Others	55.609.352.178		56.946.663.382	
- Goods	<b>1.085.298.830</b>	-	<b>164.195.311</b>	
<b>8. LONG TERM ASSETS IN PROGRESS</b>				

9. **TANGIBLE FIXED ASSETS**

ITEMS	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Other fixed assets	TOTAL
<b>Historical cost:</b>						
Beginning balance	676,058,950.107	70,725,686.651	12,542,112.449	13,196,650.892	-	772,523,400.099
- Additionals	16,611,021.000	1,694,676.093	1,390,781.909	293,636.050	-	19,990,115.052
- Disposals	-	-	-	673,577.434	-	673,577.434
Ending balance	692,669,971.107	72,420,362.744	13,932,894.358	12,816,709.508	-	791,839,937.717
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance	75,685,773.810	33,483,540.552	6,556,974.281	5,590,120.441	-	121,316,409.084
- Additionals	9,225,579.546	8,878,318.273	681,374.736	1,005,427.647	-	19,790,700.202
- Disposals	-	-	-	673,577.434	-	673,577.434
Ending balance	84,911,353.356	42,361,858.825	7,238,349.017	5,921,970.654	-	140,433,531.852
<b>Net book value:</b>						
Beginning balance	600,373,176.297	37,242,146.099	5,985,138.168	7,606,530.451	-	651,206,991.015
Ending balance	607,758,617.751	30,058,503.919	6,694,545.341	6,894,738.854	-	651,406,405.865

ITEMS	Ending balance					TOTAL
	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Other fixed assets	
- The residual value at the end of the period of tangible fixed assets used as collateral for securing a loan	7,361,274.005	-	-	-	-	7,361,274.005
- The original cost of tangible fixed assets at year-end that have been fully depreciated but are still in use	4,280,813.180	6,522,570.448	5,745,373.679	1,897,155.362	-	18,445,912.669

10. **INTANGIBLE FIXED ASSETS**

ITEMS	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Other fixed assets	TOTAL
<b>Historical cost:</b>						
Beginning balance	475.347.502.645	-	-	1.578.899.000	-	476.926.401.645
- Buy within the year	-	-	-	629.000.120	-	629.000.120
- Other increase	-	-	-	-	-	-
- Other decrease	50.000.000	-	-	-	-	50.000.000
- Disposals	-	-	-	32.725.793	-	32.725.793
Ending balance	475.297.502.645	-	-	2.175.173.327	-	477.472.675.972
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance	19.251.075.852	-	-	868.830.537	-	20.119.906.389
- Additionals	2.437.488.692	-	-	301.952.224	-	2.739.440.916
- Disposals	-	-	-	-	-	-
Ending balance	21.688.564.544	-	-	1.170.782.761	-	22.859.347.305
<b>Net book value:</b>						
Beginning balance	456.096.426.793	-	-	710.068.463	-	456.806.495.256
Ending balance	453.608.938.101	-	-	1.004.390.566	-	454.613.328.667

243.062.258.262

- The residual value at the end of the period of intangible fixed assets used as collateral for securing a loan  
- The original cost of intangible fixed assets at year-end that have been fully depreciated but are still in use

11. **FIXED ASSETS OF FINANCE LEASING**

12. **INVESTMENT PROPERTIES**

ITEMS	Beginning balance	Additional	Disposals	Ending balance
<b>Historical cost:</b>				
- Buildings and structures	701.861.285.993	-	1.153.322.830	700.707.963.163
<b>Accumulated depreciation:</b>				
- Buildings and structures	114.738.280.039	26.594.218.456	134.554.341	141.197.944.154
<b>Net book value:</b>				
- Buildings and structures	587.123.005.954			559.510.019.009

- The residual value at the end of the period of investment properties used as collateral for securing a loan 1.391.783.099.745

13. **PREPAID EXPENSES**

**Ending balance**

**Opening balance**

49.474.141.110

36.394.834.064

a. Short-term prepaid expenses

3.817.498.894

2.990.771.648

b. Long-term prepaid expenses

45.656.642.216

33.404.062.416

14. <b>LOANS</b>	<b>Ending balance</b>		<b>Drawdown/ Reclassification</b>	<b>Repayment</b>	<b>Beginning balance</b>	
	<b>Amount</b>	<b>Capable of repaying</b>			<b>Amount</b>	<b>Capable of repaying</b>
a. <b>Short-term loans</b>	<b>440.115.525.891</b>	<b>440.115.525.891</b>	<b>341.388.122.152</b>	<b>345.894.873.309</b>	<b>444.622.277.048</b>	<b>444.622.277.048</b>
	-	-	-	-	-	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Tan Binh Branch	32.098.397.763	32.098.397.763	32.098.397.763	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
The Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - HCM Branch	91.424.970.975	91.424.970.975	91.427.417.074	87.080.608.793	87.078.162.694	87.078.162.694
The Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Western Sai Gon Branch	36.251.379.823	36.251.379.823	44.550.013.218	56.085.514.779	47.786.881.384	47.786.881.384
Short-term loans from individuals	14.419.885.150	14.419.885.150	2.000.000.000	3.054.156.000	15.474.041.150	15.474.041.150
Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank	125.000.000.000	125.000.000.000	130.291.401.917	66.949.485.917	61.658.084.000	61.658.084.000
Loans from related parties	109.900.000.000	109.900.000.000	-	-	109.900.000.000	109.900.000.000
Fortune Vietnam Joint Stock Commercial Bank	12.020.892.180	12.020.892.180	12.020.892.180	51.735.107.820	51.735.107.820	51.735.107.820
Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam - Sai Gon Branch	19.000.000.000	19.000.000.000	29.000.000.000	30.990.000.000	20.990.000.000	20.990.000.000

14. <b>LOANS</b>	<b>Ending balance</b>		<b>Drawdown/ Reclassification</b>	<b>Repayment</b>	<b>Beginning balance</b>	
	<b>Amount</b>	<b>Capable of repaying</b>			<b>Amount</b>	<b>Capable of repaying</b>
<b>b. Long-term loans</b>	<b>79.320.572.000</b>	<b>79.320.572.000</b>	<b>13.984.156.000</b>	<b>120.154.279.000</b>	<b>185.490.695.000</b>	<b>185.490.695.000</b>
The Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - HCM Branch	43.200.000.000	43.200.000.000	-	40.200.000.000	83.400.000.000	83.400.000.000
The Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Western Sai Gon Branch	35.250.572.000	35.250.572.000	10.000.000.000	17.050.000.000	42.300.572.000	42.300.572.000
Long-term loans from individuals	-	-	3.054.156.000	62.844.279.000	59.790.123.000	59.790.123.000
Joint Stock Commercial Bank For Foreign Trade Of Vietnam - Sai Gon Branch	870.000.000	870.000.000	930.000.000	60.000.000	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>519.436.097.891</b>	<b>519.436.097.891</b>	<b>355.372.278.152</b>	<b>466.049.152.309</b>	<b>630.112.972.048</b>	<b>630.112.972.048</b>

<b>15. TRADE PAYABLES</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
a. Trade payables	104.278.536.072	121.491.942.557
b. Outstanding debt		

<b>16. STATUTORY OBLIGATIONS</b>	<b>Beginning balance</b>	<b>Increase in year</b>	<b>Decrease in year</b>	<b>Ending balance</b>
a. Payables				
Value-added tax on domestic sales	14.638.884.752	5.220.563.870	8.603.558.221	11.255.890.401
Special consumption tax	150.943.714	1.755.397.669	1.278.769.169	627.572.214
Import value-added tax	-	-	-	-
Corporate income tax	26.475.355.154	27.383.857.650	27.168.283.730	26.690.929.074
Personal income tax	275.764.716	2.228.067.508	1.683.274.457	820.557.767
Housing tax, State leases land	1.471.931.667	476.692.609	219.088.110	1.729.536.166
Other taxes	1.213.084.114	1.754.281.274	1.729.004.638	1.238.360.750
Others	-	923.173	-	923.173
<b>TOTAL</b>	<b>44.225.964.117</b>	<b>38.819.783.753</b>	<b>40.681.978.325</b>	<b>42.363.769.545</b>

<b>17. ACCRUED EXPENSES</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
- Short-Term Accrued Expenses	87.629.356.497	197.402.333.418

<b>18. OTHER PAYABLES</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
a. Short-term other payables	<b>199.105.101.112</b>	<b>227.332.212.622</b>
Dividends payable	3.547.219.513	3.552.536.413
Saigon Cho Lon Company	96.528.461.000	96.528.461.000
Other payables	99.029.420.599	127.251.215.209
	-	-
b. Long-term other payables	<b>12.857.682.714</b>	<b>24.732.461.914</b>
Deposits for business cooperation contract ("BCC") from ROYAL		
Other payables	12.857.682.714	24.732.461.914
<b>19. UNEARNED REVENUES</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
Short-term unearned revenues	14.397.667	33.497.667
Long-term unearned revenues	5.462.272.538	5.462.272.538
<b>20. PROVISIONS</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
a. Short-term provisions		
- Warranty provision for construction	(1.895.024.306)	333.613.954
b. Long-term provisions		
- Unemployment compensation, others...	1.274.261.909	1.274.261.909
<b>21. DEFERRED CIT</b>	<b>Ending balance</b>	<b>Opening balance</b>
- CIT rate	20%	20%
- Deferred income tax assets	11.476.117.355	11.476.117.356

## 22. OWNERS' EQUITY

### a. Movements in owners' equity

	<i>Share capital</i>	<i>Share premium</i>	<i>Treasury shares</i>	<i>Undistributed earnings</i>	<i>Investment and development fund</i>	<i>TOTAL</i>
<b>Previous year</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>332.974.535.444</b>	<b>102.980.261.131</b>	<b>2.138.566.895.788</b>
Net profit for the period	-	-	-	32.915.996.471	-	32.915.996.471
Profit appropriation	-	-	-	(8.176.035.211)	5.583.216.377	(2.592.818.834)
Others	-	-	-	7.412.899.143	-	7.412.899.143
Others	-	-	-	(1.686.476.641)	(1.350.893.046)	(3.037.369.687)
<b>Current year</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>363.440.919.206</b>	<b>107.212.584.462</b>	<b>2.173.265.602.881</b>
Net profit for the period	-	-	-	53.382.599.499	-	53.382.599.499
Profit appropriation	-	-	-	(5.172.801.530)	-	-
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	(8.444.522.223)	5.172.801.530	(3.271.720.693)
Others	-	-	-	(13.223.357.737)	-	(13.223.357.737)
<b>Ending balance</b>	<b>963.754.090.000</b>	<b>748.683.126.824</b>	<b>(9.825.117.611)</b>	<b>389.982.837.215</b>	<b>112.385.385.992</b>	<b>2.210.153.123.950</b>

### b. Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

Contributed share capital  
Quantity of Treasury shares

#### *Ending balance*

963.754.090.000  
440.360

#### *Opening balance*

963.754.090.000  
440.360

### c. Capital transactions with owners and distribution of dividends, profit sharing

- Owner's equity  
+ Owner's equity beginning  
+ Owner's equity end year  
Dividends paid

#### *Ending balance*

963.754.090.000  
963.754.090.000

#### *Opening balance*

963.754.090.000  
963.754.090.000

### d. Shares - ordinary shares

- Issued shares  
- Issued and paid-up shares  
+ Ordinary shares  
- Treasury shares  
+ Ordinary shares  
- Shares in circulation  
+ Ordinary shares

#### *Ending balance*

96.375.409  
96.375.409  
96.375.409  
440.360  
440.360  
95.935.049  
95.935.049

#### *Opening balance*

96.375.409  
96.375.409  
96.375.409  
440.360  
440.360  
95.935.049  
95.935.049

*The par value of each outstanding share is VND 10,000.*

e. Corporate funds:	<b>105.971.454.930</b>	103.385.054.165
- Development investment fund	105.971.454.930	103.385.054.165
- Other funds belong to equity	-	-

**VII. Supplementary information to items disclosed in Separate statement of income**

	<b>Q4. 2025</b>	<b>Q4. 2024</b>
<b>1. Revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>194.401.168.251</b>	<b>168.601.223.444</b>
Sale of real estate properties	24.157.339.239	21.437.301.386
Revenue from construction contracts	29.489.244.742	28.822.815.220
Revenue from hospitality services	76.927.202.602	92.262.212.438
Revenue from rental services	11.342.186.536	14.583.815.177
Revenue from other services rendered	52.485.195.132	11.495.079.223
<b>2. Sales deduction</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Cost of goods sold and services rendered</b>	<b>138.754.415.710</b>	<b>108.447.053.586</b>
Cost of real estate properties	28.068.603.047	17.191.295.430
Cost of construction services	40.322.268.767	22.854.176.207
Cost of hospitality services	26.170.118.393	48.252.756.974
Cost of rental services	11.840.985.458	18.144.468.975
Cost of other services rendered	32.352.440.045	2.004.356.000
<b>4. Finance income</b>	<b>3.910.793.127</b>	<b>2.988.837.048</b>
Interest income	3.900.804.393	341.457.354
Foreign exchange gain	9.988.734	-
- Other	-	2.647.379.694
<b>5. Financial expenses</b>	<b>19.259.751.859</b>	<b>19.986.095.545</b>
Interest expense	19.245.704.539	21.051.640.171
Foreign exchange loss	-	(2.726.000)
Others	14.047.320	(1.062.818.626)

<b>6. Other income</b>	<b>16.625.908.503</b>	<b>8.222.742.828</b>
Disposal of machine	-	-
Penalty for contract violation	21.188.186	(115.323.046)
Others	16.604.720.317	8.338.065.874
	-	-
	<b>927.376.269</b>	<b>521.236.674</b>
<b>7. Other expenses</b>	<b>92.365.867</b>	<b>-</b>
Late payment penalty	835.010.402	521.236.674
Others	-	-
	<b>31.927.737.939</b>	<b>21.011.696.169</b>
<b>8. Selling expenses and general and administrative expenses</b>	<b>22.299.103.867</b>	<b>16.867.718.505</b>
General and administrative expenses	9.628.634.072	4.143.977.664
Selling expenses	-	-
	-	-
<b>9. Production and operating costs</b>		
	<b>Q4. 2025</b>	<b>Q4. 2024</b>
<b>10. Corporate Income Tax</b>	<b>5.949.562.030</b>	<b>15.585.051.556</b>
Current tax expense		
	<b>Q4. 2025</b>	<b>Q4. 2024</b>
<b>11. Deferred tax expense</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Deferred tax expense		

#### **VIII. Other informations**

1. Potential liabilities, commitments, and other financial information
2. Events occurring after the end of the fiscal year
3. Transactions with related parties

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>	<i>Transactions</i>	<i>Q4. 2025</i>
Khang Nam investment real estate joint stock company	Major shareholder	- Intresco receivable collection	142.807.930
Future Architectural Design Joint Stock Company ("KTTL")	Major shareholder	- ITC pays interest - BCC deposit (Royal) - Advance payment for interior repair and installation (Royal) - Collects construction money (Intrescon) - Return of construction advance payment from Royal	14.287.101.093 31.000.000.000 7.440.956.960 4.246.424.000 29.000.000.000
Ms. Le Thi Tram Anh	The related party borrows from the bank for Sabinco and Sabinco repays the debt according to the bank's notice	- Sabinco pays interest - Sabinco pays loan	3.151.275.246 42.986.641.000
Mr. Truong Minh Dat	The related party borrows from the bank for Sabinco and Sabinco repays the debt according to the bank's notice	- Sabinco pays interest - Sabinco pays loan	1.467.362.156 19.857.638.000
Ms. Truong Minh Nguyet	Major shareholder	- Pays dividend in 2022-2023 (Royal)	9.980.000.000
Khang Nam investment real estate joint stock company	Major shareholder	- Collects construction money (Intrescon)	35.134.079.243
Le Royal joint stock company	Major shareholder	- Royal Capital contribution	6.000.000.000

<i>Remuneration to members of the Board of Directors ("BOD"), the Board of Supervision ("BOS") and the General Director are as follows:</i>		<b>Accumulated current year</b>
Mr. Nguyen Manh	- Chairman of BOD	240.000.000
Mr. Truong Minh Thuan	- General Director cum Vice Chairman	1.470.436.000
Saigon Real Estate Corporation	- Member of BOD	144.000.000
Mr. Tran Huu Khanh	- Member of BOD	144.000.000
Ms. Phan Hong Lien	- Member of BOD	144.000.000
Ms. Nguyen Thi Xuan Trang	- Head of BOS	144.000.000
Ms. Ho Thi Luu	- Member of BOS	60.000.000

Mr. Le Quang Son	- Member of BOS	60.000.000
<b>Total</b>		<b>2.406.436.000</b>

4. Presentation of assets, revenue, and business results by segment (by business area or geographical area) according to the regulations of Accounting Standard No. 28 "Segment Reporting":

Currently, the only activity of the Company is investing in real estate and related services in a single geographical area, which is Vietnam. Therefore, the Company does not have separate business segments, and segment reporting is not presented in the financial statements.

5. **Explanation of business operations results:**

- \* Revenue and profit in Q4.2025 increased compared to the same period last year, mainly due to higher profits from hotel services.



**Preparer**  
**Ms. Nguyen Thi Ngoc**



**Ms. Ha Thu Huong**  
**Chief Accountant**



30th January 2026

**Mr. Trương Minh Thuan**  
**General Director**