

Mẫu CBTT/SGDHCM-02

Appendix CBTT/SGDHCM-02

(Ban hành kèm theo Quyết định số 340/QĐ-SGDHCM ngày 19 tháng 08 năm 2016 của  
TGD SGDC TP HCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDC TP HCM)  
(Promulgated with the Decision No 340/QĐ-SGDHCM on August 19, 2016 of the Hochiminh Stock  
Exchange on Disclosure of Information Regulation on Hochiminh Stock Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

P.602 Tầng 6 tòa nhà Centre Point-106  
Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Q.Phú Nhuận,  
TP.HCM

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom - Happiness**

Số: 01/01/2019-CBTT

Tp.HCM, ngày 18 tháng 01 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDC TP.HCM**

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON  
THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND  
HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S  
PORTAL**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *The State Securities  
Commission*  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM/ *Hochiminh Stock  
Exchange*

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DTA
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 2/6 – 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM
- Địa chỉ kinh doanh: P.602 Tầng 6 tòa nhà Centre Point-106 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 8, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại/ *Telephone*: 028.3997.4668
- Fax: 028.3997.4679
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: TRẦN THỊ QUỲNH TRANG  
Chức vụ/ *Position*: Trưởng phòng Pháp Chế Công ty.

Loại thông tin công bố :  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu  
*Information disclosure type*:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

**Nội dung thông tin công bố (\*)/ Content of Information disclosure (\*):**

1/ Báo cáo tài chính Quý 4/2018 của CTCP Đệ Tam.

2/ Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ công bố thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước.

- Theo số liệu Báo cáo tài chính Quý 4/2018 như sau:

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TĂNG GIẢM (%)
	QUÝ 4/ 2017	QUÝ 4/ 2018	
TỔNG DOANH THU	11.960.155.994	16.669.973.814	39,38
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	2.391.159.979	4.895.884.083	104,75
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	2.145.321.197	4.055.476.409	89,04

- **Nguyên nhân:** : Trong Quý 4/2018, doanh thu thuần công ty đạt cao so với cùng kỳ năm trước do Công ty ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản ( căn hộ, chung cư) của DTA và hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.

**Đối với trường hợp thay đổi, thay thế thông tin đã công bố, cần nêu rõ nguyên nhân thay đổi hoặc thay thế.**

*In case the company accurates or replaces information(s) that were disclosed. Company shall make a reason for the replacement or correction.*

Lý do/ Reason: .....

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 18/01/2019 tại đường dẫn : <http://www.detamland.com>

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 18/01/2019 Available at: <http://www.detamland.com>

Tôi 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./

*I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/Party authorized to disclose information*

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

*(Signature, full name, position, and seal)*



**TRẦN THỊ QUỲNH TRANG**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
QUÝ 4 2018**

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3		5
<b>A - Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>79,171,328,157</b>	<b>74,987,931,361</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>16,320,021,925</b>	<b>15,348,347,508</b>
1. Tiền	111		3,634,563,807	7,848,347,508
2. Các khoản tương đương tiền	112		12,685,458,118	7,500,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>			
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>56,977,462,786</b>	<b>57,244,365,958</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		11,406,243,635	8,774,994,143
2. Trả trước cho người bán	132		37,010,210,303	38,211,817,590
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ K.H hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		8,561,008,848	10,257,554,225
7. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137			
8. Tài sản thiếu cần xử lý	138			-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>711,533,348</b>	<b>721,032,806</b>
1. Hàng tồn kho	141		711,533,348	721,032,806
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5,162,310,098</b>	<b>1,674,185,089</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,060,380,098	1,674,185,089
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155		101,930,000	
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>315,758,238,725</b>	<b>242,765,961,523</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14,687,674,450</b>	<b>12,992,395,750</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu dài hạn nội bộ	214			
5. Phải thu dài hạn khác	215		14,687,674,450	12,992,395,750
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>11,913,745,241</b>	<b>12,259,974,388</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3,639,105,241	3,985,334,388
- Nguyên giá	222		7,236,319,699	7,236,319,699
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3,597,214,458)	(3,250,985,311)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			



<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>8,274,640,000</b>	<b>8,274,640,000</b>
- Nguyên giá	228		8,274,640,000	8,274,640,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>276,993,342,007</b>	<b>205,145,538,175</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		276,993,342,007	205,145,538,175
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11,950,000,000</b>	<b>11,950,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		11,950,000,000	11,950,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>213,477,027</b>	<b>418,053,210</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		213,477,027	418,053,210
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>394,929,566,882</b>	<b>317,753,892,884</b>
<b>C - Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>213,159,135,704</b>	<b>162,113,777,117</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>126,171,371,538</b>	<b>108,523,672,030</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		106,460,671,254	87,852,091,053
2. Phải trả người bán ngắn hạn	312		1,092,941,911	2,651,417,942
3. Người mua trả tiền trước	313		333,775,573	1,753,811,019
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		1,939,119,409	1,395,042,006
5. Phải trả người lao động	315		335,962,170	205,850,000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1,384,218,770	9,741,282,709
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			-
8. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	318			-
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		2,176,346,621	157,841,096
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		10,813,231,534	3,039,981,909
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,635,104,296	1,726,354,296
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>86,987,764,166</b>	<b>53,590,105,087</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Chi phí phải trả dài hạn	332		8,500,000,000	
3. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	333			
4. Phải trả nội bộ dài hạn	334			
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335			
6. Phải trả dài hạn khác	336		55,622,000,000	12,661,000,000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		22,865,764,166	40,929,105,087
8. Trái phiếu chuyển đổi	338			
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339			
10. Dự phòng phải trả dài hạn	340			
11. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341			
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>181,770,431,178</b>	<b>155,640,115,767</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>176,579,335,311</b>	<b>154,579,335,311</b>



1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		172,000,000,000	150,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		4,579,335,311	4,579,335,311
9. Quỹ hỗ trợ phòng tài chính	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>		<b>5,191,095,867</b>	<b>1,060,780,456</b>
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		5,191,095,867	1,060,780,456
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b			
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>394,929,566,882</b>	<b>317,753,892,884</b>

Lập, ngày 17 tháng 1 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

**ĐOÀN THỊ KIM TỶ**

*Trần Thị Hào*



*Phạm Thị Kim Xuân*

Đơn vị báo cáo: C.TY CP ĐỆ TAM  
Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, P13, Q.Tân  
Bình, HCM

Mẫu số B 02 – DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 4 năm 2018**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 4		Số lũy kế từ đầu năm	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	17,614,027,704	11,202,510,808	36,277,811,759	26,030,249,350
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		1,270,479,667	347,080,747	5,363,030,044	8,327,494,129
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>16,343,548,037</b>	<b>10,855,430,061</b>	<b>30,914,781,715</b>	<b>17,702,755,221</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	9,300,226,700	7,071,886,028	17,765,786,203	11,966,280,305
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>7,043,321,337</b>	<b>3,783,544,033</b>	<b>13,148,995,512</b>	<b>5,736,474,916</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	52,973,141	21,201,002	155,662,507	4,400,477,969
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1,043,454,538	993,715,229	4,462,610,461	3,332,293,158
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,043,454,538			
8. Chi phí bán hàng	24		534,795,594	504,408,007	987,594,978	1,101,245,417
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		888,489,271	998,607,965	4,138,412,677	3,367,698,643
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= {20+(21-22) - (24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>4,629,555,075</b>	<b>1,308,013,834</b>	<b>3,716,039,903</b>	<b>2,335,715,667</b>
11. Thu nhập khác	31		273,352,636	1,083,524,931	1,496,372,594	1,995,421,375
12. Chi phí khác	32		7,023,628	378,786	39,614,587	258,367,414
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>266,329,008</b>	<b>1,083,146,145</b>	<b>1,456,758,007</b>	<b>1,737,053,961</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>4,895,884,083</b>	<b>2,391,159,979</b>	<b>5,172,797,910</b>	<b>4,072,769,628</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	840,407,674	245,838,782	1,042,482,499	326,363,455
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30		0		
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>4,055,476,409</b>	<b>2,145,321,197</b>	<b>4,130,315,411</b>	<b>3,746,406,173</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		236	143	240	250
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập, ngày 17 tháng 1 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

**ĐOÀN THỊ KIM TY**

*Trần Thị Hào*



*Phạm Thị Kim Xuân*



Đơn vị báo cáo: CÔNG TY CP ĐỆ TAM  
Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, P13, Q.Tân Bình, HCM

Mẫu số B 03 – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)  
(Từ 0/01/2018-31/12/2018)

Đơn vị tính: đồng.

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số quý 1	
			Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
khác	1		30,625,729,963	8,159,246,997
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(84,726,763,377)	(8,130,403,473)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(5,362,808,133)	(2,401,044,456)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(11,850,992,700)	(3,499,358,284)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(508,838,937)	(200,000,000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		99,705,972,377	5,598,323,177
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(49,611,526,563)	(16,000,843,007)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(21,729,227,370)</b>	<b>(16,474,079,046)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(35,102,000)
2. Tiền thu từ T.lý, nhượng bán TSCĐ và các T.sản khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(35,400,000,000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24		30,313,323,150	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
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		56,881,239	2,777,097
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(5,029,795,611)</b>	<b>(32,324,903)</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		22,000,000,000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		122,800,000,000	26,000,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(122,254,760,720)	(7,998,600,000)
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>22,545,239,280</b>	<b>18,001,400,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(4,213,783,701)</b>	<b>1,494,996,051</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>7,848,347,508</b>	<b>3,141,122,851</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>3,634,563,807</b>	<b>4,636,118,902</b>

Lập, ngày 17 tháng 1 năm 2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

**ĐOÀN THỊ KIM TỶ**

**Trần Thị Hào**



**Trần Thị Kim Xuân**



# THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

## Quý 4 (Từ 01/10/2018 đến 31/12/2018)

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính quý 4 năm 2018

### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

- 1.1 Hình thức sở hữu vốn Là công ty cổ phần
- 1.2 Lĩnh vực kinh doanh Địa ốc, xây dựng, thương mại và dịch vụ
- 1.3 Ngành nghề kinh doanh
- \* Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình);
  - \* Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ; Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ, điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm
  - \* Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán sửa chữa xe ô tô. Hoạt động thể thao;
  - \* Kinh doanh: Khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vé máy bay. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư;
  - \* Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng
  - \* Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại);

### 2 NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

- 2.1 Niên độ kế toán:  
Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- 2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác
- \* Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).
  - \* Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối kỳ được xử lý theo Thông

### 3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 3.1 Chế độ kế toán áp dụng
- \* Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC
- 3.2 Cam kết kế toán
- Chúng tôi: Ban tổng Giám đốc công ty Cổ phần Đệ Tam cam kết tuân thủ đúng luật kế toán. Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định
- 3.3 Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

### 4 Các chính sách áp dụng

#### 4.1 Nguyên tắc xác định các khoản tiền

- Nguyên tắc xác định tiền: Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiệc có của công ty tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và tiền đang chuyển
- Nguyên tắc xác định khoản tương đương tiền: là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

#### 4.2 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính:

- \* **Đầu tư vào các công ty liên kết:** Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc
- Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả kinh doanh trong kỳ của Công ty, Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ dần vào giá trị đầu tư.
- \* **Đầu tư tài chính khác:** Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày lập bảng cân đối kế toán.

#### 4.3 Nguyên tắc kế toán nợ phải thu:

- Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ KH và các khoản phải thu khác cùng với khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi
- Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu
- Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn



Các khóa phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn

#### 4.4 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;  
Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền  
Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

#### 4.5 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

##### Nguyên tắc đánh giá

\* Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) 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. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

\* Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

Phương pháp khấu hao áp dụng:

\* Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ TC

\* Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định

\* Nhà cửa, vật kiến trúc 5- 30 năm

\* Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05- 09 năm

\* Quyền sử dụng đất: Vô thời hạn

#### 4.6 Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

- Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

- Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào KQKD trong kỳ: Chi phí sửa chữa 1 lần quá lớn. Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá lớn, Chi phí trước hoạt động ...

- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

#### 4.7 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại ngắn hạn

- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại dài hạn

#### 4.8 Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính:

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời gian trả nợ dưới 12 tháng kể từ điểm lập báo cáo tài chính được trình bày vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, trên 1 năm thuộc dài hạn

#### 4.9 Lương , bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp

Lương được tính toán và trích lập đưa vào trong kỳ dựa theo quy chế lương của công ty, theo đó BHXH, YT, TN được trích lập với tỷ lệ tương ứng 26%, 4.5%, 2% tương ứng tiền lương của người lao động, 22% được đưa vào chi phí BHXH, YT, TN trong kỳ, 10.5% sẽ trích từ lương của người lao động.

#### 4.10 Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay:

\* Chi phí đi vay gồm lãi tiền vay và các chi phí khác P.sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của cty

\* Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất KD trong năm P/S , trừ các khoản CP lãi vay được vốn hóa theo quy định chuẩn mực kế toán

\* Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

#### 4.11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

\* Chi phí phải trả được ghi nhận chủ yếu là các khoản doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ phải trả liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được, không phụ thuộc vào việc công ty đã thanh toán hoặc nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 4.12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ công ty.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có)



- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

#### 4.13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc kiểm soát hàng hóa

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng

- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### Doanh thu hoạt động tài chính:

Doanh thu từ phát sinh tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 2 điều kiện :

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### 4.14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

- Phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã bán ra trong kỳ

#### 4.15 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

- Phản ánh các khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, khoản lỗ chuyển nhượng chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

#### 4.16 Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ bao gồm lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác

- Chi phí quản lý DN: Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm lương quản lý, BHXH, YT, TN, Công đoàn, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, KHTS dùng cho quản lý, thuế môn bài, tiền thuê đất, khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài ( Xăng xem cầu đường, điện nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, cháy nổ), chi bằng tiền khác ( tiếp khách, hội nghị khách hàng ....)

#### 4.17 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành,

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế TNDN 10% đối với chuyển nhượng căn hộ NOXH. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ và điều chỉnh cho các khoản không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang nếu có.

- Ngoài thuế TNDN công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo quy định về thuế hiện hành.

- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ

- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

#### 4.18 Bên liên quan

- Các bên được coi là liên quan nếu 1 bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

## 5 THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

### 5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Tiền mặt	37,528,982	7,163,222,102
2 Tiền gửi ngân hàng	3,597,034,825	685,125,406
3 Các khoản tương đương tiền	12,685,458,118	7,500,000,000
<b>CỘNG</b>	<b>16,320,021,925</b>	<b>15,348,347,508</b>
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
2.1 Tiền gửi ngân hàng		
1 Ngân hàng TMCP Đông Á	001461380045	138,049,337
		120,662,995
Ngân hàng TMCP Đông Á	001461380052	1,832
		1,832
Ngân hàng TMCP Đông Á	0014611380014	2,378,019
		2,287,643
2 Ngân hàng TMCP Quốc dân		56,105,377
		245,332,574
4 Ngân hàng VIB		4,189,446
		4,185,246
5 N.hàng bưu điện Liên Việt		1,713,800
		2,011,638



6 Ngân hàng AgRIBANK		12,465,990	1,120,730
7 Ngân hàng ARIBANK		3,129,058,594	103,967,917
8 Ngân hàng ACB		39,616,315	30,141,494
9 Ngân hàng phương đông		39,781,517	39,702,634
10 Ngân hàng Vietcombank		99,214,847	93,256,560
11 Ngân hàng BIDV		71,097,227	41,023,292
12 Ngân hàng BIDV - PT		3,362,524	1,430,851
<b>Cộng</b>		<b>3,597,034,825</b>	<b>685,125,406</b>
<b>5.2 Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
1 Phải thu khách hàng		11,406,243,635	8,774,994,143
2 Trả trước người bán		37,010,210,303	38,211,817,590
3 Khoản phải thu khác		8,031,278,216	10,257,554,225
<b>Cộng</b>		<b>56,447,732,154</b>	<b>57,244,365,958</b>
<b>1.1 Chi tiết khoản phải thu của khách hàng</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
Khách hàng chuyển nhượng nền đất		5,587,789,170	6,566,720,053
Khách hàng chuyển nhượng căn hộ		1,198,245,852	2,148,615,495
Khách hàng mua bán hàng hóa khác		4,620,208,613	59,658,595
		<b>11,406,243,635</b>	<b>8,774,994,143</b>
<b>2.1 Trả trước người bán</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
* Cty CP HGAn :		9,545,999,400	14,348,410,227
* Cty CP XLKD VLXD - DTA		12,692,125,600	12,262,125,600
* Cty TNHH XD & dịch vụ Thành Nhân		1,706,533,600	5,356,533,600
* Cty TNHH cơ điện Semco		1,701,663,991	1,641,058,329
* Cty VSIP Bắc Ninh		-	3,244,741,500
* Cty TNHH Thái Hà		3,440,200,000	
* Cty CP Đức Lộc 68		7,250,000,000	
* Các nhà cung cấp khác		673,687,712	1,358,948,334
		<b>37,010,210,303</b>	<b>38,211,817,590</b>
<b>3.1 Khoản thu khác</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a/Ngắn hạn</b>			
- Khoản ứng trước tiền phân chia lợi nhuận cho cá nh		7,499,355,000	6,431,260,000
- Khoản phải thu khác.		531,923,216	276,193,593
- Khoản ký cược, ký quỹ mua bán đầu tư		-	3,350,000,000
- Khoản tạm ứng cho nhân viên công tác		529,730,632	200,100,632
<b>Cộng</b>		<b>8,561,008,848</b>	<b>10,257,554,225</b>
<b>b/Dài hạn</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án		14,230,380,500	12,731,435,000
- Khoản ký quỹ thuê văn phòng		457,293,950	260,960,750
<b>Cộng</b>		<b>14,687,674,450</b>	<b>12,992,395,750</b>
<b>5.3 Hàng tồn kho</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Hàng hóa		711,533,348	721,032,806
<b>Cộng</b>		<b>711,533,348</b>	<b>721,032,806</b>

**5.4 Tăng giảm tài sản cố định**  
**1 Tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận	Thiết bị, dụng cụ	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
<b>1. Số dư đầu kỳ</b>	<b>4,623,648,703</b>	<b>2,577,568,996</b>	<b>35,102,000</b>	<b>7,236,319,699</b>
2. Tăng trong kỳ	0		0	0
- Mua sắm mới				0
- Tăng do XDCB hoàn thành				0
<b>3. Giảm trong kỳ</b>				0
- Giảm do thanh lý				0
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	<b>4,623,648,703</b>	<b>2,577,568,996</b>	<b>35,102,000</b>	<b>7,236,319,699</b>
<b>II. Giá trị hao mòn</b>				
<b>1. Số dư đầu kỳ</b>	<b>1,861,133,156</b>	<b>1,384,001,819</b>	<b>5,850,336</b>	<b>3,250,985,311</b>
2. Tăng trong kỳ	138,447,996	199,005,647	8,775,504	346,229,147
3. Giảm trong kỳ				0



4. Số dư cuối kỳ	1,999,581,152	1,583,007,466	14,625,840	3,597,214,458
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	2,762,515,547	1,193,567,177	29,251,664	3,985,334,388
2. Tại ngày cuối kỳ	2,624,067,551	994,561,530	20,476,160	3,639,105,241

## 2 Tài sản cố định vô hình

- Là giá trị Quyền sử dụng đất căn nhà số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty Cổ phần Đệ Tam diện tích 163.4 m<sup>2</sup>.

## 5.5 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Gồm: - Dự án khu dân cư DTA	135,236,921,560	114,877,509,467
- Dự án nhà ở xã hội DTA	46,920,916,282	44,083,013,947
- Dự án nhà vườn sinh thái Hà Nội	39,927,292,182	39,927,292,182
- Dự án khác khu biệt thự DTA Phú Quốc	9,659,414,363	5,987,718,461
- Dự án DTA Garden House - v.sip	45,091,195,409	
- Dự án khác	157,602,210	270,004,118

**Cộng** **276,993,342,006** **205,145,538,175**

## 5.6 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Tài Nguyên	2,000,000,000	2,000,000,000
- Công ty CP XLKD VLXD - invesco DTA	9,800,000,000	9,800,000,000
- Cty cấp nước ĐNA - Mê Kông Rạch Giá	150,000,000	150,000,000

**CỘNG** **11,950,000,000** **11,950,000,000**

- Công ty CPĐT PT Tài Nguyên : Là cổ đông sáng lập theo giấy phép đăng ký kinh doanh số: 5700480921 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần 1 ngày 21 tháng 8 năm 2009.

- C.ty Cổ phần cấp thoát nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam

- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% ( vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 9/12/2016 theo biên bản họp ĐHCĐ của Invesco-DTA thì tỷ lệ biểu quyết của công ty là 19%.

## 5.7 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (SC5)	0	2,039,398,200
- Công ty TNHH XD - Nam Phan	157,352,197	157,352,197
- CTY TNHH TMDV An Duy	316,762,726	140,508,058
- CTY TNHH Hoàng Long	82,423,960	109,176,640
- CTY CPKT XD Hải Âu	343,399,182	109,176,640
- Khác	193,003,846	204,982,847

**1,092,941,911** **2,760,594,582**

## 5.8 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Trích trước chi phí CSHT (tạm tính )		6,667,453,757
- Trích trước khoản lãi vay phải trả	1,384,218,770	2,437,110,770
- Trích trước CP phải trả khác	-	636,718,182

**Cộng** **1,384,218,770** **9,741,282,709**

## 5.9 Khoản phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm XH	61,804,881	58,007,314
- Khoản phải trả khoản ký quỹ giữ chỗ DA V.Sip	8,672,000,000	1,320,000,000
- Khoản phải trả khoản ký quỹ, đặt cọc	721,500,000	49,302,395
- Khoản liên quan cổ tức còn phải trả	522,882,000	522,882,000
- Phải trả khác	835,044,653	1,089,790,200

**Cộng** **10,813,231,534** **3,039,981,909**

## 5.10 Khoản phải trả dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khoản nhận vốn góp dự án Phú Quốc	8,000,000,000	10,650,000,000
- Khoản nhận vốn góp cho dự án Vsip - BN	47,111,000,000	
- Khoản nhận vốn góp cho dự án khu dân cư NT	511,000,000	2,011,000,000

**Cộng** **55,622,000,000** **12,661,000,000**

\* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.

## 5.11 Vay và nợ thuê tài chính



a/ Vay ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220-LAV-2017 00050 ngày 17/1/2017 hạn mức 15 tỷ, LS: 7%/năm, lãi trả hàng tháng	0	15,000,000,000
2/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220-LAV-2017593 ngày 28/4/2017 hạn mức 30 tỷ, LS: 7%/năm, lãi trả hàng tháng	0	30,000,000,000
3/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV20170101 ngày 19/10/2017 hạn mức 16 tỷ, LS: 6.5%/năm, lãi trả hàng tháng	0	16,000,000,000
4/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220-LAV20180035 ngày 28/4/2018 hạn mức 30 tỷ, LS: 7%/năm, lãi trả hàng tháng	30,000,000,000	0
5/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201800676 ngày 15/7/2018 hạn mức 15 tỷ, LS: 6.0%/năm, lãi trả hàng tháng	15,000,000,000	0
7/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201800825 ngày 09/10/2018 hạn mức 25 tỷ, LS: 6.0%/năm, lãi trả hàng tháng	25,000,000,000	0
8/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201801016 ngày 14/12/2018 hạn mức 18 tỷ, LS: 7.0%/năm, lãi trả hàng tháng	18,000,000,000	0
9/ HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201801210 ngày 28/12/2018 hạn mức 16 tỷ, LS: 7.0%/năm, lãi trả hàng tháng	3,000,000,000	0
5/ Vay các cá nhân	0	2,650,000,000
6/ Nợ đến hạn trả	15,460,671,254	24,202,091,053

**Cộng**

**106,460,671,254**

**87,852,091,053**

**b/ Vay dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1/ Ngân hàng AGRIBANK	14,588,488,420	41,857,496,140
2/ Ngân hàng TMCP OCB	5,573,747,000	10,139,500,000
3/ Ngân hàng Đông Á	8,140,000,000	9,160,000,000
4/ Cá nhân	10,024,200,000	3,974,200,000
* Nợ đến hạn trả	(15,460,671,254)	(24,202,091,053)

**Cộng**

**22,865,764,166**

**40,929,105,087**

**1.1 Ngân hàng ARGRIBANK**

H.đồng số: 6220-LAV-201500882, Ngày 18/9/2015

Hạn mức : 50 tỷ đồng

Số nợ vay :

14,588,488,420

41,297,496,140

Thời hạn: Từ 60 tháng, L/S 5%

Thời gian ân hạn 12 tháng

Mục đích vay : Tài trợ đầu tư khu CC dân cư cho người thu nhập thấp lô CC- 02 Phước An, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Tài sản thế chấp: Toàn bộ các công trình xây dựng hình thành trong tương lai trên lô đất thuộc lô quy hoạch CC 02 tổng diện tích : 50.143m<sup>2</sup> , VP 2/6- 2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, và căn hộ chung cư tại TPHCM với tổng TS đảm bảo là: 394.950.400.000đ. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2015 là: 49.950.000.000đ

HĐ số: 6220-LAV-201600093 ngày 7/7/2016

Số nợ đã vay :

0

560,000,000

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 8.5%/năm



Mục đích vay : Mua xe ô tô

### 2.1 Ngân hàng OCB

HĐ số: 0601/2015/HĐTD-DN, Ngày 12/10/2015

5,573,747,000

10,139,500,000

Hạn mức : 50 tỷ đồng

Thời hạn: Từ 60 tháng, L/S 8.5%

Thời gian ân hạn 24 tháng

Mục đích vay : Tài trợ đầu tư xây dựng thi công hạ tầng đất nền khu dân cư DETACO Phước An, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai

Tài sản thế chấp: Các giấy tờ có giá trị và căn hộ chung cư tại TP.HCM , Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2016 là: 12.038.100.000đ

### 3.1 Ngân hàng TMCP Đông Á

HĐ số: H.0052/1217, ngày 29/09/2017

8,140,000,000

9,160,000,000

Hạn mức :39 tỷ

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 9.0%/năm

Thời gian ân hạn 12 tháng

Mục đích vay : Tài trợ dự án

Tài sản thế chấp: 211 sổ của nền đất Nhơn Trạch , Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2016 là: 9.160.000.000đ

### 4.1 Vay cá nhân

- Hợp đồng vay số 08/4/HĐVV -2014

974,200,000

974,200,000

Lãi suất 15%/năm, hiệu lực từ ngày nhận tiền

Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động

- Hợp đồng vay số 01/07/HĐVV -2016

0

3,000,000,000

Số nợ vay : 3.000.000.000 đồng

Lãi suất 15%/năm,

Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động

- Hợp đồng số: 16-17/4/HĐVV -2018

9,050,000,000

0

Lãi suất 1,425%/năm, hiệu lực từ ngày nhận tiền

Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động cho đền bù dự án

### 5.12 Vốn chủ sở hữu

#### a/Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu:

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	150,000,000,000	22,000,000,000		172,000,000,000
- Quỹ đầu tư phát triển	4,579,335,311			4,579,335,311
- Lợi nhuận chưa phân phối	1,060,780,456	4,130,275,411		5,191,055,867
<b>Cộng</b>	<b>155,640,115,767</b>	<b>26,130,275,411</b>	<b>0</b>	<b>181,770,391,178</b>

#### b/Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của cổ đông	172,000,000,000	150,000,000,000
<b>Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>172,000,000,000</b>	<b>150,000,000,000</b>

#### c/ Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	17,200,000	15,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	17,200,000	15,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17,200,000	15,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông	17,200,000	15,000,000
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Mệnh giá cổ phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000
- Ngoại tệ các loại	31/12/2018	1/1/2018
USD	102.70	102.70

B

THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO



KQKD QUÝ 4 TỪ 01/10/2018- 31/12/2018 (ĐVT:VNĐ)

Chỉ tiêu

Số quý 4

	Năm nay	Năm trước
<b>Doanh thu</b>		
D.thu chuyển nhượng nhà, đất dự án DTA	10,403,850,645	7,376,740,623
D.thu bán căn hộ chung cư DTA	3,058,546,459	3,339,770,185
D.thu bán hàng hóa sắt thép	4,151,630,600	
D.thu khác		486,000,000
<b>Cộng</b>	<b>17,614,027,704</b>	<b>11,202,510,808</b>
Các khoản giảm trừ - hàng bán trả lại	1,270,479,667	347,080,747
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>16,343,548,037</b>	<b>10,855,430,061</b>
<b>Giá vốn</b>		
Giá vốn chuyển nhượng nhà, đất dự án DTA	3,749,302,500	3,361,371,278
Giá vốn căn hộ chung cư	2,508,480,000	3,853,014,750
Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại	3,960,913,700	
<b>Cộng</b>	<b>10,218,696,200</b>	<b>7,214,386,028</b>
Điều chỉnh giảm giá vốn do hàng bán trả lại	918,469,500	142,500,000
<b>Giá vốn hạch toán trong kỳ</b>	<b>9,300,226,700</b>	<b>7,071,886,028</b>
<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	52,973,141	21,201,002
Lãi đầu tư tài chính	-	
<b>Cộng</b>	<b>52,973,141</b>	<b>21,201,002</b>
<b>Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	1,043,454,538	993,715,229
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>1,043,454,538</b>	<b>993,715,229</b>
<b>Thu nhập khác</b>		
khoản thu nhập bất thường	273,352,636	1,083,524,931
<b>Cộng</b>	<b>273,352,636</b>	<b>1,083,524,931</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Là khoản chi bất thường trong kỳ	7,023,628	378,786
<b>Cộng</b>	<b>7,023,628</b>	<b>378,786</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí lương	78,147,664	50,576,328
Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	453,884,597	298,718,182
Chi phí khác	2,763,333	155,113,497
<b>Cộng</b>	<b>534,795,594</b>	<b>504,408,007</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí lương nhân viên	296,158,076	576,534,443
Chi phí dụng cụ quản lý	28,616,818	12,759,461
Chi phí khấu hao tài sản cố định	70,330,419	96,053,792
Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	442,070,931	270,570,196
Chi phí khác bằng tiền	51,313,027	42,690,073
<b>Cộng</b>	<b>888,489,271</b>	<b>998,607,965</b>
<b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4,895,884,083	2,391,159,979
- Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	28,257,210	
- Chuyển lỗ từ kỳ trước	722,102,322	1,161,966,068
- Điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận trước thuế TNDN		
- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)	4,202,038,971	1,229,193,911
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0.20	
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	840,407,674	245,838,782
<b>cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Số năm nay</b>	<b>Số năm trước</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>4,055,476,409</b>	2,145,321,197
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận, hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu		4,202,038,971



- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	17,200,000	15,000,000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	236	143

**C Thông tin khác**

**1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Công ty không có bất kỳ sự kiện nào phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán đòi hỏi phải thực hiện những điều chỉnh, hay công bố trên báo cáo tài chính

**2 Nghiệp vụ các bên liên quan**

Trong thời kỳ tài chính này, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan chủ yếu sau:

a/	Bên liên quan	mối liên kết	Nội dung	Số tiền
	Ông Trần Đức Lợi	- CT HĐQT	Thu nhập	90,000,000
			Tạm ứng	
	Bà Phạm Thị Kim Xuân	- TV HĐQT - TGD	Thu nhập	120,000,000
			Tạm ứng	-
	Ông Trần Văn Hùng	- P.TGD	Thu nhập	12,962,963
			Tạm ứng	(622,568,500)
	Bà Nguyễn Hồng Mai	- TV HĐQT - GĐTC	Thu nhập	60,000,000
			Tạm ứng	(5,000,000)

- Cho đến ngày lập Bảng cân đối kế toán, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan chủ yếu như sau:

b/	Bên liên quan	mối liên kết	Nội dung	Số tiền
	Ông Trần Đức Lợi	- CT HĐQT	Tạm ứng	478,000,000
	Bà Phạm Thị Kim Xuân	- TV HĐQT - TGD	Tạm ứng	238,000,000
	Ông Trần Văn Hùng	- P.TGD	Tạm ứng	549,601,500
	Bà Nguyễn Hồng Mai	- TV HĐQT - GĐTC	Tạm ứng	140,000,000

Lập ngày 17 tháng 1 năm 2019  
Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

  
ĐOÀN THỊ KIM TY

  
Trần Thị Hảo



  
Phạm Thị Kim Xuân