

**Phụ lục VI**  
**Appendix VI**

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)  
(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**ORGANIZATION NAME**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Số: 02/03/2024-CBTT  
No.: .../...

TPHCM, ngày 30 tháng 3 năm 2024  
... , day...month ... year...

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

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**  
**To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange**

1. Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: DTA

- Địa chỉ/Address: 2/6 – 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028.3997.4668 Fax: 028.3997.4679

- E-mail: info@detamland.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính năm 2023 sau kiểm toán của CTCP Đệ Tam.

- Giải trình biến động lợi nhuận.

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	2023	2022		
TỔNG DOANH THU	103.828.599.296	139.272.087.126	74,55%	
TỔNG CHI PHÍ	100.794.937.021	129.094.996.381	78,08%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	3.033.662.275	10.177.090.745	29,81%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	1.332.721.130	8.064.748.221	16,53%	

*Nguyên nhân:* Do tình hình kinh tế khó khăn ảnh hưởng đến việc bàn giao cho khách hàng cũng như việc bán hàng của doanh nghiệp.

- Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán.

	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	TỶ LỆ GIẢM	GHI CHÚ
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	1.332.721.130	2.422.715.916	44,99%	

*Nguyên nhân:* Do điều chỉnh tăng chi phí lãi vay.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/3/2024 tại đường dẫn <http://www.detamland.com/> *This information was published on the company's website on .../.../... (date), as in the link....*

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:*

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

*Legal representative/ Person authorized to disclose information*

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

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



*Trần Thị Quỳnh Trang*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	05 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	12 - 42

---



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**1. Thông tin chung**

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 03/7/2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

**Hình thức sở hữu vốn:** Công ty cổ phần.

**Hoạt động kinh doanh của Công ty:** Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**Tên tiếng anh:** De Tam Joint Stock Company. Tên viết tắt: De Tam J.S.C.

**Mã chứng khoán:** DTA

**Trụ sở chính:** Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

**Hội đồng Quản trị**

Ông	Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông	Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2023)
Ông	Trần Minh Ngọc	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2023)
Bà	Nguyễn Hồng Mai	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2023)
Bà	Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2023)

**Ban Kiểm soát**

Ông	Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban
Ông	Cung Văn Tư	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2023)
Bà	Ngô Lệ Cẩm Tiên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/4/2023)
Ông	Trần Văn Hùng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2023)
Bà	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2023)
Ông	Trần Minh Ngọc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/4/2023)

**Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng**

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Ông	Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 06/12/2023)
Bà	Trần Thị Hào	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06/12/2023)

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính như sau:**

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
----	-------------------	---------------

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trần Đức Lợi

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



**Số: A0623260\_R/MOORE AISC-DN7****BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đệ Tam (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2024, từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024*

Thay mặt và đại diện

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**NGUYỄN VĂN TUYỀN**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0111-2023-005-1



**PHAN ĐỨC DANH**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2080-2023-005-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>186.752.969.756</b>	<b>232.207.867.469</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.571.033.155</b>	<b>9.287.822.126</b>
1. Tiền	111		3.384.449.629	5.340.343.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.186.583.526	3.947.478.245
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>3.340.000.000</b>	<b>17.038.508.671</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		3.340.000.000	17.038.508.671
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>39.326.276.641</b>	<b>42.634.121.863</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.619.569.474	36.769.609.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.550.004.936	5.160.856.345
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	902.585.825	863.655.727
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(745.883.594)	(160.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7a</b>	<b>124.308.037.316</b>	<b>151.091.912.246</b>
1. Hàng tồn kho	141		124.308.037.316	151.091.912.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.207.622.644</b>	<b>12.155.502.563</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	6.948.068.018	4.634.037.005
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.259.554.626	7.521.465.558
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>522.141.651.370</b>	<b>516.804.321.079</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>38.158.266.280</b>	<b>48.408.484.280</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 nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	38.478.266.280	48.408.484.280
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		(320.000.000)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19.956.321.995</b>	<b>21.069.792.983</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	11.681.681.995	12.795.152.983
- Nguyên giá	222		18.551.966.711	18.551.966.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.870.284.716)	(5.756.813.728)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	8.274.640.000	8.274.640.000
- 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>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>451.248.433.930</b>	<b>431.085.715.843</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7b	451.248.433.930	431.085.715.843
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>12.540.000.000</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		9.950.000.000	9.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.590.000.000	2.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>238.629.165</b>	<b>4.290.327.973</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	238.629.165	4.290.327.973
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>708.894.621.126</b>	<b>749.012.188.548</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>506.008.207.328</b>	<b>547.256.877.175</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>409.778.971.900</b>	<b>365.522.549.098</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	16.168.262.657	44.434.574.617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	431.318.432	2.553.603.457
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	441.809.420	65.271.817
4. Phải trả người lao động	314		306.648.193	672.906.592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	4.053.222.259	4.006.249.464
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15a	321.433.215.443	194.447.729.819
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	14.177.236.387	15.851.013.519
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	50.894.145.644	101.787.410.302
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.873.113.465	1.703.789.511
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>96.229.235.428</b>	<b>181.734.328.077</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15b	-	134.157.803.293
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	36.126.400.000	1.126.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	60.102.835.428	46.450.124.784
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM  
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>202.886.413.798</b>	<b>201.755.311.373</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>202.886.413.798</b>	<b>201.755.311.373</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
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		1.134.155.481	892.213.034
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.153.938.317	20.264.778.339
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.821.217.187	12.200.030.118
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.332.721.130	8.064.748.221
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>708.894.621.126</b>	<b>749.012.188.548</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		100.007.683.374	131.158.631.689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		71.292.212	1.746.428.563
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	99.936.391.162	129.412.203.126
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	78.127.579.842	111.108.766.157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		21.808.811.320	18.303.436.969
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	424.089.588	2.376.074.930
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	10.094.301.933	4.558.198.596
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.733.969.544	4.558.198.596
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	2.332.434.875	5.044.014.006
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	9.159.096.993	7.343.996.950
10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		647.067.107	3.733.302.347
11. Thu nhập khác	31	VI.6	3.468.118.546	7.483.809.070
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.081.523.378	1.040.020.672
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2.386.595.168	6.443.788.398
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		3.033.662.275	10.177.090.745
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	1.700.941.145	2.112.342.524
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.332.721.130	8.064.748.221
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	74	435
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	74	435

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.033.662.275	10.177.090.745
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8	1.113.470.988	1.113.470.988
- Các khoản dự phòng	03		905.883.594	160.000.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(419.228.163)	(2.351.745.639)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	8.733.969.544	4.558.198.596
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.367.758.238	13.657.014.690
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		14.872.632.860	(737.284.228)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		6.621.156.843	(140.537.390.395)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(4.804.509.317)	88.629.908.979
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		1.737.667.795	3.885.124.350
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(8.446.040.397)	(5.188.198.596)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(1.361.800.762)	(2.311.520.262)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(32.294.751)	(179.538.222)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>21.954.570.509</b>	<b>(42.781.883.684)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(55.764.090.510)
	24			
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác			13.108.508.671	89.606.168.603
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 từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		460.685.863	1.100.493.734
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13.569.194.534</b>	<b>34.942.571.827</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	103.363.758.565	40.898.338.357
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(140.604.312.579)	(66.761.742.361)
5. Tiền trả nợ gốc 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>(37.240.554.014)</b>	<b>(25.863.404.004)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.716.788.971)</b>	<b>(33.702.715.861)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		9.287.822.126	42.990.537.987
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.571.033.155</b>	<b>9.287.822.126</b>

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đệ Tam ("Công ty") hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi đến lần thứ 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0303118498 ngày 03/7/2020.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là DTA kể từ ngày 16/7/2010 theo Quyết định số 130/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/6/2010.

Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 180.598.320.000 VND, được chia thành 18.059.832 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 VND, tất cả cổ phần của Công ty là cổ phần phổ thông.

**Trụ sở chính:** Số 2/6-2/8 đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**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; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa 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 bán 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). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh dự án: Kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ SXKD các hoạt động khác của Công ty trong vòng 12 tháng.

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.****6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2023: 42 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42 nhân viên).****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh số 1 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Ấp Vũng Gấm - xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đệ Tam - Chi nhánh Phú Quốc	405A Nguyễn Trung Trực - Khu phố 5 - phường Dương Đông - thành phố Phú Quốc - tỉnh Kiên Giang
Chi nhánh số 3 - Công ty Cổ phần Đệ Tam	Căn nhà mã số LKB17-08 Dự án Khu nhà ở liền kề tại các lô đất ký hiệu: LK-B14 + LK-B21 thuộc dự án Đầu tư Xây dựng, Kinh doanh Khu đô thị và Dịch vụ VSIP Bắc Ninh - phường Phù Chẩn - thành phố Từ Sơn - tỉnh Bắc Ninh



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ kế toán**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong 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.**

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016 ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC cũng như thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

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

**2. Các khoản tiền và tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành

**3. Các khoản đầu tư tài chính****Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Doanh nghiệp có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

**4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tổng Công ty/Doanh nghiệp và người mua là đơn vị độc lập với Công ty bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

**Dự phòng phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

**5. Hàng tồn kho**

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

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- **Thành phẩm:** giá trị nhập kho căn cứ vào thực tế hoàn thành sản phẩm bất động sản và trên đơn giá tạm tính đã được dự toán trên giá trị công trình.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Hàng tồn kho (tiếp theo)****Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:**

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm: theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.**

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**6. Tài sản cố định (TSCĐ)****6.1 TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm**

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**6.2 TSCĐ vô hình**

**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	09 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 năm
<i>Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.</i>	

**7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay) có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau:

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

**Chi phí môi giới:** Chi phí môi giới được phân bổ vào chi phí theo doanh thu ghi nhận.

**Chi phí khác:** Các khoản chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**9. Nợ phải trả**

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ

**10. Tiền lương và các khoản bảo hiểm bắt buộc**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**14. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán theo tiến độ thu tiền và Công ty đã phát hành hóa đơn giá trị gia tăng và người mua chấp nhận thanh toán.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Công ty phân loại doanh thu chưa thực hiện dựa vào kế hoạch bàn giao bất động sản đến khách hàng cụ thể như sau:

- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn: thời gian bàn giao bất động sản trong vòng 12 tháng.
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn: thời gian bàn giao bất động sản từ 12 tháng trở lên.

**15. Vốn chủ sở hữu**

**Vốn góp của chủ sở hữu:** vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**16. Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn năm (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. 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 bán bất động sản**

**Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp Công ty có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng, doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**Tiền lãi** được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Cổ tức và lợi nhuận được chia** được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

**18. Chi phí tài chính**

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp****a. Chi phí bán hàng**

Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bán bất động sản bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, ...

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác.

**20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

**Thuế thu nhập hiện hành** là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

**Thuế thu nhập hoãn lại** là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

**Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại** được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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.

**Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả** được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**20. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)**

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2018.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng cho Công ty trong năm hiện hành là 20%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**21. Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong năm chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**22. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu về cho vay và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**22. Công cụ tài chính (tiếp theo)****Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**23. Các bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với doanh nghiệp báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết (quy định tại Chuẩn mực kế toán số 07 “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”);

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của doanh nghiệp báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) của Mục 1.3 bài viết này nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của doanh nghiệp báo cáo và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với doanh nghiệp báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**24. Tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Công ty trình bày báo cáo bộ phận chính yếu theo lĩnh vực kinh doanh, còn trình bày báo cáo bộ phận thứ yếu theo khu vực địa lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2023	01/01/2023
Tiền	3.384.449.629	5.340.343.881
Tiền mặt	576.275.014	1.457.002.716
Tiền gửi ngân hàng	2.808.174.615	3.883.341.165
Các khoản tương đương tiền	4.186.583.526	3.947.478.245
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	4.186.583.526	3.947.478.245
<b>Cộng</b>	<b>7.571.033.155</b>	<b>9.287.822.126</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, với lãi suất từ 2,3% đến 3,2%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 36)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	1.323.125.429	-	11.743.109.725	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An	11.374.057.435	-	13.317.987.000	-
Phải thu khách hàng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	18.745.290.177	-	9.486.512.813	-
Bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	39.600.000	-	118.408.500	-
Các đối tượng khác	2.137.496.433	-	2.103.591.753	-
<b>Cộng</b>	<b>33.619.569.474</b>	<b>-</b>	<b>36.769.609.791</b>	<b>-</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh	2.106.655.914	-	3.106.655.914	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Khánh Tường	963.000.000	-	963.000.000	-
Công ty CP Đức Lộc 68	575.831.599	-	-	-
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	350.000.000	-	350.000.000	-
Các đối tượng khác	1.554.517.423	(445.883.594)	741.200.431	(160.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>5.550.004.936</b>	<b>(445.883.594)</b>	<b>5.160.856.345</b>	<b>(160.000.000)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>902.585.825</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>863.655.727</b>	-
Phải thu lãi tiền gửi	306.138.527	-	347.596.227	-
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	300.000.000	(300.000.000)	368.010.000	-
Các khoản tạm ứng	43.000.000	-	145.769.500	-
Các khoản phải thu khác	253.447.298	-	2.280.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>38.478.266.280</b>	<b>(320.000.000)</b>	<b>48.408.484.280</b>	-
Tạm ứng nhân viên liên quan để thực hiện dự án	37.949.933.080	-	47.234.151.080	-
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	320.000.000	(320.000.000)	966.000.000	-
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	12.000.000	-	12.000.000	-
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
<b>Cộng</b>	<b>39.380.852.105</b>	<b>(620.000.000)</b>	<b>49.272.140.007</b>	-

## 6. Nợ xấu (trang 37)

## 7. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>124.308.037.316</b>	-	<b>151.091.912.246</b>	-
Nguyên vật liệu	-	-	340.827.300	-
Thành phẩm (*)	123.728.278.620	-	147.384.871.950	-
Hàng hóa	579.758.696	-	3.366.212.996	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>451.248.433.930</b>	-	<b>431.085.715.843</b>	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	451.248.433.930	-	431.085.715.843	-
<b>Cộng</b>	<b>575.556.471.246</b>	-	<b>582.177.628.089</b>	-

(*) Bao gồm:	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	33.509.892.000	1.172.320.000	4.544.296.000	30.137.916.000
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	113.874.979.950	628.800	20.285.246.130	93.590.362.620
<b>Cộng</b>	<b>147.384.871.950</b>	<b>1.172.948.800</b>	<b>24.829.542.130</b>	<b>123.728.278.620</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Hàng tồn kho (tiếp theo)**

(**) Bao gồm:	01/01/2023	Tăng	Giảm	31/12/2023
Dự án KDC xã Phước An (1*)	316.340.315.689	44.892.142.444	50.511.583.412	310.720.874.721
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An (2*)	14.291.930.937	1.303.977.672	1.172.320.000	14.423.588.609
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (3*)	78.907.337.819	23.145.268.756	628.800	102.051.977.775
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (4*)	21.447.620.097	2.505.861.427	-	23.953.481.524
Các dự án khác	98.511.301	-	-	98.511.301
<b>Cộng</b>	<b>431.085.715.843</b>	<b>71.847.250.299</b>	<b>51.684.532.212</b>	<b>451.248.433.930</b>

(1\*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh trong năm 2023 là 462.229.125 VND và lũy kế đến 31/12/2023 là 40.962.843.061 VND.

(2\*) Là chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và các chi phí chung khác của các Block chung cư còn lại của dự án sẽ triển khai xây dựng.

Hiện tại, các dự án (1\*), (2\*) đã hoàn tất thủ tục hồ sơ pháp lý và đang trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở, chung cư và các công trình công cộng. Công ty đã triển khai bán hàng đối với các tiểu mục của dự án đã hoàn thành.

(3\*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh trong năm 2023 là 3.449.721.917 VND và lũy kế đến 31/12/2023 là 30.146.896.194 VND. Hiện tại, thủ tục hồ sơ pháp lý đã hoàn chỉnh và đang triển khai thi công để hoàn thành bàn giao cho khách hàng.

(4\*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 31/12/2023 là 3.502.375.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp nhận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm: thuyết minh V.17.

**8. Tài sản cố định hữu hình (trang 38)****9. Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)**

	Số dư đầu năm	Tăng	Giảm	Số dư cuối năm
Nguyên giá	8.274.640.000	-	-	8.274.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-	-
<b>Giá trị còn lại</b>	<b>8.274.640.000</b>			<b>8.274.640.000</b>

Quyền sử dụng đất vô thời hạn tại số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh. Tài sản này đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm.

10. Chi phí trả trước	31/12/2023	01/01/2023
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	7.362.593	22.584.016
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	6.940.705.425	4.611.452.989
<b>Cộng</b>	<b>6.948.068.018</b>	<b>4.634.037.005</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước (tiếp theo)	31/12/2023	01/01/2023
<b>b. Dài hạn</b>		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	16.169.193	47.441.770
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	-	4.242.886.203
Chi phí khác chờ phân bổ	222.459.972	-
<b>Cộng</b>	<b>238.629.165</b>	<b>4.290.327.973</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	2.536.485.707	2.536.485.707	4.150.294.133	4.150.294.133
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	2.864.075.109	2.864.075.109	4.888.217.005	4.888.217.005
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến	7.074.992.069	7.074.992.069	30.473.341.620	30.473.341.620
Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	1.943.220.073	1.943.220.073	2.259.602.073	2.259.602.073
Các đối tượng khác	1.749.489.699	1.749.489.699	2.663.119.786	2.663.119.786
<b>Cộng</b>	<b>16.168.262.657</b>	<b>16.168.262.657</b>	<b>44.434.574.617</b>	<b>44.434.574.617</b>

**12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
Khách hàng Khu chung cư Detaco, dự án KDC xã Phước An	431.219.072	2.553.603.457
Các khách hàng khác	99.360	-
<b>Cộng</b>	<b>431.318.432</b>	<b>2.553.603.457</b>

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
Thuế giá trị gia tăng	-	1.874.897.592	1.874.897.592	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.309.167	1.700.941.145	1.361.800.762	340.449.550
Thuế thu nhập cá nhân	63.962.650	820.345.095	782.947.875	101.359.870
Các loại thuế khác	-	379.450.069	379.450.069	-
<b>Cộng</b>	<b>65.271.817</b>	<b>4.775.633.901</b>	<b>4.399.096.298</b>	<b>441.809.420</b>

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế tài nguyên, tiền thuê đất, tiền thuế đất và các loại thuế khác: Công ty kê khai và nộp thuế theo quy định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2023	01/01/2023
<b>14. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân là bên liên quan	-	171.369.335
Chi phí lãi vay còn phải trả ngân hàng	459.298.482	-
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân	734.741.667	734.741.667
Trích trước chi phí xây dựng các căn hộ đã hoàn thành	2.859.182.110	3.100.138.462
<b>Cộng</b>	<b>4.053.222.259</b>	<b>4.006.249.464</b>
<b>15. Doanh thu chưa thực hiện</b>		
<b>a. Ngắn hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến</b>		
Khu chung cư Detaco - dự án KDC xã Phước An	6.293.580.346	14.765.906.845
Khu dân cư xã Phước An	71.767.831.468	89.905.879.020
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	243.371.803.629	89.775.943.954
<b>Cộng</b>	<b>321.433.215.443</b>	<b>194.447.729.819</b>
<b>b. Dài hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến</b>		
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	-	134.157.803.293
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>134.157.803.293</b>
<b>16. Các khoản phải trả khác</b>		
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	-	16.804.104
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	985.004.600	550.000.000
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Khu chung cư Detaco - Dự án KDC xã Phước An	5.606.570.191	4.957.876.964
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Dự án KDC xã Phước An	4.411.876.561	7.067.955.545
Nhận ký quỹ của các đơn vị môi giới	1.968.697.081	1.950.000.000
Các khoản phải trả khác	1.205.087.954	1.308.376.906
<b>Cộng</b>	<b>14.177.236.387</b>	<b>15.851.013.519</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai	826.400.000	826.400.000
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân (*)	35.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	300.000.000	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.126.400.000</b>	<b>1.126.400.000</b>

(\*) Khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh từ các cá nhân theo 03 hợp đồng hợp tác kinh doanh và các phụ lục hợp đồng để đầu tư, thi công xây dựng nhà phố liền kề thuộc dự án Khu dân cư xã Phước An tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp tác là 60 tháng kể từ ngày nhận góp vốn (tháng 6/2023). Vào cuối thời hạn hợp tác, tỷ lệ lợi nhuận hợp tác sẽ được phân chia cho các cá nhân theo tỷ lệ vốn góp vào dự án. Trường hợp Công ty đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn hoặc Công ty vi phạm hợp đồng và các cá nhân đề nghị chấm dứt trước hạn hợp đồng: Công ty có trách nhiệm hoàn trả cho các cá nhân toàn bộ vốn hợp tác và lợi nhuận hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ 9%/năm tính trên số vốn hợp tác mà các cá nhân đã thanh toán cho Công ty.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 17. Vay và nợ thuê tài chính (trang 39 - 40)

## 18. Vốn chủ sở hữu

## a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	180.598.320.000	593.164.884	12.748.285.060	193.939.769.944
Lợi nhuận trong năm	-	-	8.064.748.221	8.064.748.221
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(249.206.792)	(249.206.792)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	299.048.150	(299.048.150)	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>892.213.034</b>	<b>20.264.778.339</b>	<b>201.755.311.373</b>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2023	180.598.320.000	892.213.034	20.264.778.339	201.755.311.373
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.332.721.130	1.332.721.130
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(201.618.705)	(201.618.705)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	241.942.447	(241.942.447)	-
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>1.134.155.481</b>	<b>21.153.938.317</b>	<b>202.886.413.798</b>

## b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

## Tỷ lệ vốn góp

31/12/2023

01/01/2023

Phạm Thị Kim Xuân	10,06%	18.174.970.000	18.174.960.000
Trần Đức Lợi	6,34%	11.443.860.000	17.443.860.000
Phạm Thị Bình	6,69%	12.075.000.000	12.075.000.000
Bùi Đình Mẫn	6,10%	11.025.000.000	12.193.120.000
Đặng Minh Truyền	5,64%	10.185.000.000	10.185.000.000
Các cổ đông khác	65,17%	117.694.490.000	110.526.380.000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>180.598.320.000</b>

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

Năm 2023

Năm 2022

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp đầu năm	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	180.598.320.000	180.598.320.000

## Cổ tức, lợi nhuận đã chia

## d. Cổ phiếu

31/12/2023

01/01/2023

Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	18.059.832	18.059.832
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**18. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2023	01/01/2023
Quỹ đầu tư phát triển	1.134.155.481	892.213.034
<b>Cộng</b>	<b>1.134.155.481</b>	<b>892.213.034</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

**19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý	-	-

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
<b>a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>100.007.683.374</b>	<b>131.158.631.689</b>
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	62.250.787.638	33.006.445.072
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư Detaco - KDC xã Phước An	8.606.554.100	45.407.843.122
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	26.092.564.621	41.278.124.835
Doanh thu bán hàng hóa	2.925.777.015	11.210.018.660
Doanh thu khác	132.000.000	256.200.000
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(71.292.212)</b>	<b>(1.746.428.563)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	(1.746.428.563)
Giảm giá hàng bán	(71.292.212)	-
<b>Cộng</b>	<b>(*) 99.936.391.162</b>	<b>129.412.203.126</b>

(\*) Trong đó, Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (mục VIII.3b)

	219.825.954	324.780.000
--	-------------	-------------

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2023	Năm 2022
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An	50.511.583.412	29.503.311.418
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư Detaco- KDC xã Phước An	4.544.296.000	35.148.672.250
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	20.285.246.130	35.638.037.189
Giá vốn bán hàng hóa	2.786.454.300	10.818.745.300
<b>Cộng</b>	<b>78.127.579.842</b>	<b>111.108.766.157</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
Lãi tiền gửi ngân hàng	424.089.588	2.376.074.930
<b>Cộng</b>	<b>424.089.588</b>	<b>2.376.074.930</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
Chi phí lãi vay	8.733.969.544	4.558.198.596
Chi phí lãi nhận hợp tác kinh doanh	1.360.332.389	-
<b>Cộng</b>	<b>10.094.301.933</b>	<b>4.558.198.596</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	515.831.075	563.302.361
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	1.816.603.800	3.163.769.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.316.942.256
<b>Cộng</b>	<b>2.332.434.875</b>	<b>5.044.014.006</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Chi phí nhân viên	6.637.896.504	2.748.089.652
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	176.181.685	455.553.158
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.113.470.988	1.113.470.988
Thuế, phí, lệ phí	92.744.361	156.567.361
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu khó đòi	905.883.594	160.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.896.758.882	2.332.574.528
Chi phí khác bằng tiền	336.160.979	377.741.263
<b>Cộng</b>	<b>9.159.096.993</b>	<b>7.343.996.950</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	926.000.000	4.289.941.000
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	556.347.850	1.584.554.844
Thu hộ tiền điện, nước	1.640.643.533	1.441.051.307
Thu nhập khác	345.127.163	168.261.919
<b>Cộng</b>	<b>3.468.118.546</b>	<b>7.483.809.070</b>
<b>7. Chi phí khác</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Tiền điện, nước chi hộ	914.582.229	988.960.856
Chi phí phạt hành chính, thuế	-	50.754.579
Xử lý công nợ	-	-
Chi phí khác	166.941.149	305.237
<b>Cộng</b>	<b>1.081.523.378</b>	<b>1.040.020.672</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	176.181.685	1.453.643.690
Chi phí nhân công	10.176.016.091	10.489.956.794
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.113.470.988	1.113.470.988
Chi phí dịch vụ mua ngoài	70.464.736.476	247.002.816.121
Chi phí khác bằng tiền	502.493.333	555.421.864
<b>Cộng</b>	<b>82.432.898.573</b>	<b>260.615.309.457</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>3.033.662.275</b>	<b>10.177.090.745</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	5.471.043.450	384.621.877
Các khoản điều chỉnh tăng	5.471.043.450	384.621.877
+ Chi phí không được trừ	260.412.727	311.167.311
+ Chi phí lãi vay không được trừ (được trừ) theo nghị định 132	5.210.630.723	73.454.566
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>8.504.705.725</b>	<b>10.561.712.622</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>1.700.941.145</b>	<b>2.112.342.524</b>
<b>10. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.332.721.130	8.064.748.221
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(201.618.705)
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	(201.618.705)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.332.721.130	7.863.129.516
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>74</b>	<b>435</b>
(*) Khoản lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được tính trừ phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2023 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại (nếu có) sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận.		
<b>11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.332.721.130	7.863.129.516
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>1.332.721.130</b>	<b>7.863.129.516</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>18.059.832</b>	<b>18.059.832</b>
<b>Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>74</b>	<b>435</b>

**12. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

**12.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải thu khác, phải trả khách hàng, các khoản vay và nợ phải trả khác.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)**

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền, các khoản cho vay và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

**Độ nhạy đối với lãi suất**

Độ nhạy của các (khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn) của Công ty đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi có kỳ hạn, tiền vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>		
VND	+100	(974.959.479)
VND	-100	974.959.479
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022</b>		
VND	+100	(1.199.112.043)
VND	-100	1.199.112.043

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại.

**12.2 Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

**Tiền gửi ngân hàng**

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)**

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	50.894.145.644	60.102.835.428	-	110.996.981.072
Phải trả người bán	16.168.262.657	-	-	16.168.262.657
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18.230.458.646	36.126.400.000	-	54.356.858.646
<b>Cộng</b>	<b>85.292.866.947</b>	<b>96.229.235.428</b>	<b>-</b>	<b>181.522.102.375</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	101.787.410.302	46.450.124.784	-	148.237.535.086
Phải trả người bán	44.434.574.617	-	-	44.434.574.617
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.857.262.983	1.126.400.000	-	20.983.662.983
<b>Cộng</b>	<b>166.079.247.902</b>	<b>47.576.524.784</b>	<b>-</b>	<b>213.655.772.686</b>

Rủi ro thanh khoản là cao. Công ty tin tưởng có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn khi cần thiết, và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho và tài sản cố định làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số 17 - Vay và nợ thuê tài chính).

**13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 41)**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	103.363.758.565	40.898.338.357
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2023	Năm 2022
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	140.604.312.579	66.761.742.361



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết**

Cam kết góp vốn vào Công ty CP Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1701389629 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp ngày 12/6/2010 với vốn điều lệ là 60 tỷ đồng. Công ty góp 5% vốn điều lệ của công ty này tương đương 3 tỷ đồng. Số vốn Công ty đã góp đến ngày 31/12/2023 là 150 triệu đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 2,85 tỷ đồng.

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng và cam kết nào có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

**2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo Biên bản họp Đại hội Cổ đông thường niên năm 2021 số 01/4/2022/BBH-ĐHĐCĐ ngày 27/4/2022 và công bố thông tin số 05/4/2022-CBTT ngày 28/4/2022, Hội đồng Quản trị thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 (5% vốn điều lệ) với số lượng cổ phần phát hành thêm là 902.992 cổ phần (10.000 VND/cổ phần). Thời gian dự kiến thực hiện là trong năm 2022 - 2023.

Theo Biên bản họp Đại hội Cổ đông thường niên năm 2022 ngày 26/4/2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tờ trình điều chỉnh phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn chia cổ tức cho các cổ đông bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 và 2022 (8% vốn điều lệ gồm 5% từ năm 2021 và 3% từ năm 2022) với số lượng cổ phần phát hành thêm là 1.444.786 cổ phần (10.000 VND/cổ phần). Thời gian dự kiến thực hiện là trong năm 2023 - 2024.

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

**3. Thông tin về các bên liên quan****a. Các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	Đầu tư khác
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Trần Kiệt Phát	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên HĐQT đến ngày 25/4/2023
Bà Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên HĐQT đến ngày 25/4/2023
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT từ ngày 26/4/2023
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT từ ngày 26/4/2023
Bà Trần Thị Hào	Kế toán trưởng (miễn nhiệm ngày 06/12/2023)
Ông Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 06/12/2023)
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng Ban kiểm soát

**b. Trong năm, Công ty có phát sinh các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:**

Cung cấp dịch vụ	Năm 2023	Năm 2022
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	219.825.954	324.780.000
<b>Cộng</b>	<b>219.825.954</b>	<b>324.780.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2023	Năm 2022
<b>Nhận cung cấp dịch vụ</b>		
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	17.895.980.000	67.301.019.774
<b>Cộng</b>	<b>17.895.980.000</b>	<b>67.301.019.774</b>
<b>c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:</b>		
<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	39.600.000	118.408.500
<b>Cộng</b>	<b>39.600.000</b>	<b>118.408.500</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Bà Nguyễn Hồng Mai	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	68.010.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>368.010.000</b>
<b>Khoản tạm ứng dài hạn</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Ông Trần Đức Lợi	-	378.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	-	268.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai	320.000.000	320.000.000
<b>Cộng</b>	<b>320.000.000</b>	<b>966.000.000</b>
<b>Phải trả cho người bán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	1.943.220.073	2.259.602.073
<b>Cộng</b>	<b>1.943.220.073</b>	<b>2.259.602.073</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Ông Trần Đức Lợi	350.000.000	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>350.000.000</b>	<b>350.000.000</b>
<b>Chi phí phải trả</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Ông Trần Đức Lợi	-	75.833.335
Bà Phạm Thị Kim Xuân	-	95.536.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>171.369.335</b>
<b>d. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban điều hành</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2022</b>
Ông Trần Đức Lợi	1.685.089.741	1.594.429.716
Bà Phạm Thị Kim Xuân	1.329.372.289	1.260.437.285
Ông Trần Kiệt Phát	60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai	20.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Vân	20.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Hào	436.919.041	445.698.718
Ông Huỳnh Thanh Huệ	25.000.000	-
Bà Hoàng Thị Thu Hà	40.000.000	-
Bà Trần Minh Ngọc	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.656.381.071</b>	<b>3.480.565.719</b>
	<b>Thù lao và lương, thưởng</b>	



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

e. Thu nhập Ban Kiểm soát	Thù lao và lương, thưởng	Năm 2023	Năm 2022
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa		431.333.333	398.000.000
Ông Trần Văn Hùng		12.000.000	36.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà		12.000.000	36.000.000
Ông Trần Minh Ngọc		12.000.000	36.000.000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên		24.000.000	-
Ông Cung Văn Tư		24.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>515.333.333</b>	<b>506.000.000</b>

**4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 42)****5. Thông tin so sánh**

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày lại liên quan đến việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi sau kỳ lập báo cáo tài chính cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2022	Năm 2022	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	70	447	435	(11)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	71	447	435	(11)

**6. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 3 năm 2024

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Thị Kim Ty

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>a. Ngắn hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.340.000.000	3.340.000.000	17.038.508.671	17.038.508.671
<b>b. Dài hạn</b>				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	590.000.000	2.590.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trái phiếu trên 12 tháng (***)	2.000.000.000	3.340.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.930.000.000</b>	<b>5.930.000.000</b>	<b>19.038.508.671</b>	<b>19.038.508.671</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng, với lãi suất từ 4,9% đến 6,2%/năm.

(\*\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng, với lãi suất 4,9%/năm.

(\*\*\*) Khoản đầu tư mua trái phiếu của Công ty CP Chứng khoán Agribank phát hành ngày 24/9/2019, số lượng: 2.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu. Kỳ hạn: 7 năm. Lãi suất theo lãi suất tham chiếu + 1,2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 01 lần/năm. Hình thức trái phiếu: ghi sổ.

**2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
Xây dựng Investco - DTA (****)	150.000.000	-	150.000.000	-
Đơn vị khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>-</b>

(\*\*\*\*) Đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"): Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19% nên được phân loại sang khoản mục "Đầu tư vào đơn vị khác". Hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng. Hiện tại, Công ty này đang hoạt động có lãi.

Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư khác để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý đang được thể hiện ở đây là giá trị ghi sổ.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.6. Nợ xấu

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, trả trước người bán quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	1.065.883.594	-	160.000.000	-
Công ty TNHH Tân Hùng Nguyên	160.000.000	-	160.000.000	-
Các đối tượng khác	905.883.594	-	-	-
				Khoản phải thu khó đòi quá hạn trên 3 năm
				Khoản phải thu dự phòng (100%)
				Khoản phải thu dự phòng (100%)

Giá trị có thể thu hồi đang được trình bày là phân giá trị thuần các khoản nợ phải thu chưa lập dự phòng do chưa vượt khoảng thời gian quá hạn như quy định.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.8. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Số dư cuối năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.219.183.947	2.502.527.781	35.102.000	5.756.813.728
<i>Khấu hao trong năm</i>	558.960.084	554.510.904	-	1.113.470.988
Số dư cuối năm	3.778.144.031	3.057.038.685	35.102.000	6.870.284.716
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	8.973.682.340	3.821.470.643	-	12.795.152.983
Số dư cuối năm	8.414.722.256	3.266.959.739	-	11.681.681.995

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 1.822.889.077 VND.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 2.102.280.036 VND.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.17 Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2023		Phát sinh trong năm		31/12/2023	
	Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>101.787.410.302</b>	<b>101.787.410.302</b>	<b>30.000.000.000</b>	<b>51.595.681.243</b>	<b>50.894.145.644</b>	<b>50.894.145.644</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	24.892.000.000	24.892.000.000	-	24.892.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	10.703.681.243	10.703.681.243	-	10.703.681.243	-	-
(1) Vay cá nhân	-	-	30.000.000.000	16.000.000.000	14.000.000.000	14.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	66.191.729.059	66.191.729.059	-	36.894.145.644	36.894.145.644	36.894.145.644
<b>b. Dài hạn</b>	<b>46.450.124.784</b>	<b>46.450.124.784</b>	<b>73.363.758.565</b>	<b>89.008.631.336</b>	<b>60.102.835.428</b>	<b>60.102.835.428</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	65.000.000.000	65.000.000.000	-	65.000.000.000	-	-
(2) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Đồng Nai	31.866.666.666	31.866.666.666	-	15.933.333.333	15.933.333.333	15.933.333.333
(3) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Tân Bình	-	-	49.944.040.400	-	49.944.040.400	49.944.040.400
(4) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	15.775.187.177	15.775.187.177	23.419.718.165	8.075.298.003	31.119.607.339	31.119.607.339
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(66.191.729.059)	(66.191.729.059)	-	(36.894.145.644)	(36.894.145.644)	(36.894.145.644)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.237.535.086</b>	<b>148.237.535.086</b>	<b>103.363.758.565</b>	<b>140.604.312.579</b>	<b>110.996.981.072</b>	<b>110.996.981.072</b>

**Chi tiết các khoản vay như sau:**

(1) Khoản vay ngắn hạn các cá nhân theo 4 hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng. Tiền lãi được thanh toán lúc đáo hạn thanh toán gốc, chấm dứt hợp đồng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 14 tỷ VND.

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

Trang 39

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## V.17 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- (2) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Đồng Nai theo các hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202002146 ngày 23/7/2020 với tổng hạn mức vay là 60 tỷ VND; mục đích vay: đầu tư xây dựng mới 03 block nhà ở xã hội khu chung cư DETACO Nhơn Trạch; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai với tổng giá trị đảm bảo là 86.582.000.000 đồng; thời hạn vay: 48 tháng; thời gian ân hạn cho khoản vay trong năm đầu tiên là: 12 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 15.933.333.333 VND và cũng là nợ dài hạn đến hạn trả.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Tân Bình theo các hợp đồng tín dụng:
- Hợp đồng tín dụng: số 6360-LAV-202300453 ngày 20/6/2023 với tổng hạn mức vay là 25 tỷ VND; mục đích vay: bù đắp chi phí xây dựng trụ sở; Khoản vay này được đảm bảo bằng 36 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 25 tỷ VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 5 tỷ VND.
  - Hợp đồng tín dụng: số 6360-LAV-202300623 ngày 24/11/2023 với tổng hạn mức vay là 25 tỷ VND; mục đích vay: đầu tư xây dựng nhà phố dự án VSIP Bắc Ninh, xã Phú Chấn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Khoản vay này được đảm bảo bằng 71 quyền sử dụng đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; thời hạn vay: 48 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 24.944.040.400 VND. Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 6,25 tỷ VND.
- (4) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng vay trung hạn số 02/2020/7204256/HĐTD ngày 28/12/2020 với tổng số tiền vay là 2.050.000.000 VND; mục đích vay: đầu tư mua 01 xe ô tô; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay; thời hạn vay: 60 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 820 triệu VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 410 triệu VND.
  - Hợp đồng vay trung hạn số 01/2022/7204256/HĐTD ngày 27/5/2022 với tổng số tiền vay là 23.731.000.000 VND; mục đích vay: bảo lãnh, cho vay thanh toán các chi phí đầu tư hạ tầng dự án Detaco tại Nhơn Trạch; khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/7204256/HĐTC ngày 26/4/2021 với giá trị đảm bảo là 31.240.000.000 VND; thời hạn vay: 36 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 16.787.422.667 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 8,4 tỷ VND.
  - Hợp đồng vay trung hạn số 01/2023/7204256/HĐTD ngày 09/8/2023 với tổng số tiền vay là 105 tỷ VND; mục đích vay: thực hiện dự án tài trợ xây dựng nhà phố liền kề khu A thuộc dự án Detaco tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2023/7204256/HĐTC ngày 13/9/2023; thời hạn vay: 36 tháng. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2023 là 13.512.184.672 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 900.812.311 VND.
- Lãi suất vay ngân hàng và cá nhân tại ngày 31/12/2023 từ 8,8%/năm đến 12%/năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.930.000.000	-	19.038.508.671	-
Phải thu khách hàng	33.619.569.474	-	36.769.609.791	-
Phải thu khác	1.067.919.025	(300.000.000)	926.219.427	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.571.033.155	-	9.287.822.126	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>48.188.521.654</b>	<b>(300.000.000)</b>	<b>66.022.160.015</b>	<b>-</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ thuê tài chính	110.996.981.072	-	148.237.535.086	-
Phải trả người bán	16.168.262.657	-	44.434.574.617	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	54.356.858.646	-	20.983.662.983	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>181.522.102.375</b>	<b>-</b>	<b>213.655.772.686</b>	<b>-</b>

Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành các Báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà Công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu khác	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>96.878.614.147</b>	<b>2.925.777.015</b>	<b>132.000.000</b>	<b>99.936.391.162</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	96.878.614.147	2.925.777.015	132.000.000	99.936.391.162
<b>Chi phí</b>	<b>75.341.125.542</b>	<b>2.786.454.300</b>	-	<b>89.619.111.710</b>
Giá vốn từ bán hàng	75.341.125.542	2.786.454.300	-	78.127.579.842
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				11.491.531.868
<b>Lỗ từ hoạt động tài chính</b>				<b>(9.670.212.345)</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>647.067.107</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động khác</b>				<b>2.386.595.168</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>3.033.662.275</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>				<b>708.894.621.126</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				<b>506.008.207.328</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh vật tư hàng hóa	Doanh thu khác	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>117.945.984.466</b>	<b>11.210.018.660</b>	<b>256.200.000</b>	<b>129.412.203.126</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	117.945.984.466	11.210.018.660	256.200.000	129.412.203.126
<b>Chi phí</b>	<b>100.290.020.857</b>	<b>10.818.745.300</b>	-	<b>123.496.777.113</b>
Giá vốn từ bán hàng	100.290.020.857	10.818.745.300	-	111.108.766.157
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				12.388.010.956
<b>Lỗ từ hoạt động tài chính</b>				<b>(2.182.123.666)</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>3.733.302.347</b>
<b>Lợi nhuận từ hoạt động khác</b>				<b>6.443.788.398</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>				<b>10.177.090.745</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>				<b>749.012.188.548</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>				<b>547.256.877.175</b>