

Mẫu CBTT/SGDHCM-02  
Appendix CBTT/SGDHCM-02

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
2/6-2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM

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

Số: 01/10/2022-CBTT

Tp.HCM, ngày 19 tháng 10 năm 2022

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

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

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

- Tên tổ chức / *Organization name*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
- Mã chứng khoán/ *Securities Symbol*: DTA
- Địa chỉ trụ sở chính/ *Address*: 2/6 - 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM
- Điện thoại/ *Telephone*: 028.3997.4668
- Fax: 028.3997.4679
- Người thực hiện công bố thông tin/ *Submitted by*: TRẦN THỊ QUỲNH TRANG  
Chức vụ/ *Position*: Trưởng phòng Pháp Chế Công ty.

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

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

1. Công bố thông tin báo cáo tài chính Quý 3 năm 2022 của CTCP Đệ Tam.
2. Giải trình biến động lợi nhuận.

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	QUÝ 3/ 2022	QUÝ 3/ 2021		
TỔNG DOANH THU	30.165.878.970	14.768.777.939	204,25%	
TỔNG CHI PHÍ	29.706.940.052	14.897.391.289	199,41%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	458.938.918	-128.613.350	456,84%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	353.955.922	-128.613.350	375,21%	

*Nguyên nhân:* Tiếp tục thực hiện bàn giao thêm các căn hộ thuộc block chung cư DETACO mới và nhà phố VSIP Bắc Ninh và doanh thu xây dựng nhà phố dự án DETACO Nhơn Trạch.

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

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

Lý do/ Reason:

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty/quỹ vào ngày 19/10/2022 tại đường dẫn : <http://www.detamland.com>

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 19/10/2022 Available at: <http://www.detamland.com>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

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

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/Party authorized to disclose information

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

(Signature, full name, position, and seal)



TRẦN THỊ QUỲNH TRANG

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đệ Tam

Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, P13, Q.Tân bình, HCM

Mẫu số B 01 – DN  
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22 / 12 /2014 của Bộ Tài chính)

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 3 - Năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A - Tài sản ngắn hạn</b>	<b>100</b>		<b>291,044,979,866</b>	<b>240,645,998,870</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>39,374,315,570</b>	<b>42,990,537,987</b>
1. Tiền	111		8,086,500,977	16,768,969,232
2. Các khoản tương đương tiền	112		31,287,814,593	26,221,568,755
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>32,493,956,833</b>	<b>48,535,207,126</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		32,493,956,833	48,535,207,126
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>53,688,270,535</b>	<b>59,054,657,436</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		35,573,202,566	30,596,814,285
2. Trả trước cho người bán	132		17,536,469,812	27,384,692,608
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ K.H hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		578,598,157	1,073,150,543
8. Tài sản thiếu cần xử lý				-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>157,594,756,946</b>	<b>78,348,892,996</b>
1. Hàng tồn kho	141		157,594,756,946	78,348,892,996
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>7,893,679,982</b>	<b>11,716,703,325</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		4,765,810,175	9,491,874,451
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,676,358,222	2,224,828,874
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		451,511,585	
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>423,837,000,100</b>	<b>428,197,310,893</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>48,213,440,500</b>	<b>36,981,428,896</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
	213			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		48,213,440,500	36,981,428,896
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>21,378,797,093</b>	<b>22,183,263,971</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		13,104,157,093	13,908,623,971
- Nguyên giá	222		18,582,603,074	18,551,966,711
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(5,478,445,981)	(4,643,342,740)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			



<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>8,274,640,000</b>	<b>8,274,640,000</b>
- Nguyên giá	228		8,274,640,000	8,274,640,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			<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>337,995,979,288</b>	<b>352,945,003,149</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		337,995,979,288	352,945,003,149
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>11,950,000,000</b>	<b>12,770,000,000</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		2,000,000,000	2,820,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4,298,783,219</b>	<b>3,317,614,877</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4,298,783,219	3,317,614,877
2. Tài sản thuê thu.nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>714,881,979,966</b>	<b>668,843,309,763</b>
<b>C – Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>514,412,989,859</b>	<b>474,903,539,819</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>296,353,455,640</b>	<b>266,301,181,089</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		66,643,969,937	96,004,272,423
2. Phải trả người bán ngắn hạn	312		14,198,597,891	3,354,432,038
3. Người mua trả tiền trước	313		2,664,837,546	6,471,057,542
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		1,103,756,259	208,986,905
5. Phải trả người lao động	315		40,000,000	593,482,575
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		6,552,369,578	1,536,111,002
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		189,821,970,058	139,436,468,028
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		13,856,244,452	17,062,249,635
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,471,709,919	1,634,120,941
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>218,059,534,219</b>	<b>208,602,358,730</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Chi phí phải trả dài hạn	332			
3. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	333			
4. Phải trả nội bộ dài hạn	334			
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335		134,836,467,553	129,379,292,063
6. Phải trả dài hạn khác	336		1,126,400,000	1,126,400,000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		82,096,666,666	78,096,666,667
8. Trái phiếu chuyển đổi	338			
9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339			
10. Dự phòng phải trả dài hạn	340			
11. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341			
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>200,468,990,107</b>	<b>193,939,769,944</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>181,191,484,884</b>	<b>181,191,484,884</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180,598,320,000	180,598,320,000

1843  
G T  
PHÂN  
TÀI  
T.P.HỒ

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		593,164,884	593,164,884
9. Quỹ hỗ trợ phòng tài chính	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>		<b>19,277,505,223</b>	<b>12,748,285,060</b>
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12,748,285,060	2,780,013,394
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6,529,220,163	9,968,271,666
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>714,881,979,966</b>	<b>668,843,309,763</b>

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc





Đoàn Thị Kim Tuyền

Trần Thị Hào

Phạm Thị Kim Xuân



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 3 - Năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3				7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	28,381,112,426	15,065,958,985	97,381,734,897	41,134,397,986
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		224,289,813	1,271,950,306	1,585,514,950	1,271,950,306
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		28,156,822,613	13,794,008,679	95,796,219,947	39,862,447,680
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	25,821,812,911	11,423,357,140	82,109,070,285	29,421,380,836
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		2,335,009,702	2,370,651,539	13,687,149,662	10,441,066,844
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	394,321,362	467,992,137	1,768,852,916	1,326,913,542
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1,252,353,177	1,224,340,757	3,919,718,703	3,386,136,966
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24		908,513,975	1,201,597,297	3,902,508,163	2,569,507,649
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,723,387,108	1,047,838,266	5,871,258,956	4,354,541,971
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= { 20+(22)-(24+25)}	30		-1,154,923,196	-635,132,644	1,762,516,756	1,457,793,800
11. Thu nhập khác	31		1,614,734,995	506,777,123	6,116,451,500	3,499,123,293
12. Chi phí khác	32		872,881	257,829	20,101,676	213,241,087
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,613,862,114	506,519,294	6,096,349,824	3,285,882,206
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		458,938,918	-128,613,350	7,858,866,580	4,743,676,006
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	104,982,996		1,329,646,417	415,269,883
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		353,955,922	-128,613,350	6,529,220,163	4,328,406,123
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		19.60	(7.12)	361.53	239.67
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Đào Thị Kim Quy

Trần Thị Hảo

Phạm Thị Kim Xuân



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp) (\*)

Quý 3- Năm 2022

Đơn vị tính: đồng.

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		173,883,896,550	199,216,832,185
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(118,878,296,323)	(116,122,196,969)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(18,768,605,314)	(6,307,058,671)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(11,639,863,907)	(9,160,964,363)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(1,981,644,907)	(1,354,154,571)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		14,042,202,207	15,618,228,884
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(31,398,668,083)	(54,760,551,257)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>5,259,020,223</b>	<b>27,130,135,238</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ T.lý, nhượng bán TSCĐ và các T.sản khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-33,490,000,000	(103,926,820,488)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24		46,773,002,073	63,647,371,889
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		446,127,368	335,428,906
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13,729,129,441</b>	<b>(39,944,019,693)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		13,339,154,505	33,272,153,370
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(41,009,772,424)	(19,367,500,000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(27,670,617,919)</b>	<b>13,904,653,370</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(8,682,468,255)</b>	<b>1,090,768,915</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>16,768,969,232</b>	<b>12,743,470,439</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>VII.34</b>	<b>8,086,500,977</b>	<b>13,834,239,354</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2022

Tổng Giám đốc

  
Đoàn Thị Kim Quy

  
Trần Thị Hải

  
Phạm Thị Kim Xuân

**THUYẾT MINH TÀI CHÍNH**

Cho báo cáo quý 3 năm 2022

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính quý 3 năm 2022

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

- 1.1 Hình thức sở hữu vốn Là công ty cổ phần  
1.2 Lĩnh vực kinh doanh Địa ốc, xây dựng, thương mại và dịch vụ  
1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

**3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**4 Các chính sách áp dụng**

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

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

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

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

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



Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ KH và các khoản phải thu khác cùng với khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn

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

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

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

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

##### Nguyên tắc đánh giá

\* Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế

\* Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

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

Phương pháp khấu hao áp dụng:

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

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

5- 30 năm

\* Nhà cửa, vật kiến trúc

05- 09 năm

\* Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Vô thời hạn

\* Quyền sử dụng đất:

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

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

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

- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

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

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

##### Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### 4.14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.18 Bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Tiền mặt	4,778,116,718	2,993,318,943
2 Tiền gửi ngân hàng VND	3,308,384,259	13,775,650,289

	3 Các khoản tương đương tiền	31,287,814,593	26,221,568,755
	<b>CỘNG</b>	<b>39,374,315,570</b>	<b>42,990,537,987</b>
5.2	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	1 Phải thu khách hàng	35,573,202,566	30,596,814,285
	2 Trả trước người bán	17,536,469,812	27,384,692,608
	3 Khoản phải thu khác	578,598,157	1,073,150,543
	<b>Cộng</b>	<b>53,688,270,535</b>	<b>59,054,657,436</b>
1.1	<b>Chi tiết khoản phải thu của khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Phải thu khách hàng dự án KDC xã Phước An (Detaco)	13,797,227,108	11,967,391,301
	Phải thu khách hàng dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	11,076,667,678	5,855,492,642
	Khách hàng mua bán hàng hóa sắt thép các loại	10,672,585,145	12,693,839,497
	Khách hàng mua bán hàng hóa khác	26,722,635	80,090,845
	<b>Cộng</b>	<b>35,573,202,566</b>	<b>30,596,814,285</b>
2.1	<b>Chi tiết trả trước người bán</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Là các khoản ứng trước tiền thi công hạ tầng, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ của dự án khu dân cư xã Phước An (Detaco) và thi công hạ tầng, xây nhà dự án Garden house Vsip Bắc Ninh		
	* Cty CP-TNHH tư vấn TK XD Khánh Tường	913,000,000	
	* Cty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA	7,938,096,318	18,502,442,828
	* Cty CP Đức Lộc 68	2,150,895,967	2,261,763,967
	* Cty CP KT XD Hải Âu		2,377,060,320
	* Cty CP tư vấn XDTM Tân Tiến	2,105,748,000	
	* Cty TNHH du lịch XD BĐS Công Minh	3,106,655,914	
	* Các nhà cung cấp khác	1,322,073,613	4,243,425,493
	<b>Cộng</b>	<b>17,536,469,812</b>	<b>27,384,692,608</b>
3.1	<b>Khoản thu khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>a/Ngắn hạn</b>		
	- Khoản tạm ứng của nhân viên	161,069,500	132,279,500
	- Lãi tiền gửi trích trước	113,728,657	621,723,960
	- Khoản thu khác	303,800,000	319,147,083
	<b>Cộng</b>	<b>578,598,157</b>	<b>1,073,150,543</b>
	<b>b/Dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án	47,039,107,300	35,807,095,696
	- Khoản ký quỹ thuê văn phòng, Quản lý BĐS	208,333,200	208,333,200
	- Khoản ứng chi khác cho các bên liên quan	966,000,000	966,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>48,213,440,500</b>	<b>36,981,428,896</b>
5.3	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Nguyên vật liệu	340,827,300	340,827,300
	- Hàng hóa	579,758,696	579,758,696
	- Thành phẩm	156,674,170,950	77,428,307,000
	<b>Cộng</b>	<b>157,594,756,946</b>	<b>78,348,892,996</b>

#### 5.4 Tăng giảm tài sản cố định

##### 1 Tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận	Thiết bị, dụng cụ	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				0
<b>1. Số dư đầu kỳ</b>	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
<b>2. Tăng trong kỳ</b>	0	0	30,636,363	30,636,363
- Mua sắm mới			30,636,363	30,636,363
- Tăng do XDCB hoàn thành			0	0
<b>3. Giảm trong kỳ</b>				0
- Giảm do thanh lý				0
<b>4. Số dư cuối kỳ</b>	12,192,866,287	6,323,998,424	65,738,363	18,582,603,074

II. Giá trị hao mòn				0
1. Số dư đầu kỳ	2,660,223,863	1,948,016,877	35,102,000	4,643,342,740
2. Tăng trong kỳ	419,220,063	415,883,178		835,103,241
3. Giảm trong kỳ				0
4. Số dư cuối kỳ	3,079,443,926	2,363,900,055	35,102,000	5,478,445,981
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	9,532,642,424	4,375,981,547	0	13,908,623,971
2. Tại ngày cuối kỳ	9,113,422,361	3,960,098,369	30,636,363	13,104,157,093

## 2 Tài sản cố định vô hình

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

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>5.5 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>			
Gồm:			
- Dự án khu dân cư xã Phước An (Detaco)		252,127,670,554	208,560,377,019
- Khu chung cư - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)		10,858,818,028	33,528,993,973
- Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc		20,626,100,181	18,402,842,856
- Dự án DTA Garden House - v.sip bắc Ninh		54,284,879,224	92,354,278,000
- Dự án khác		98,511,301	98,511,301
<b>Cộng</b>		<b>337,995,979,288</b>	<b>352,945,003,149</b>
<b>5.6 Các khoản đầu tư tài chính</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
5.6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
a/Ngắn hạn: là các khoản tiền gửi kỳ hạn 6 đến 12 tháng		32,493,956,833	48,535,207,126
b/Dài hạn: Tiền gửi có kỳ hạn			820,000,000
Trái phiếu trên 12 tháng		2,000,000,000	2,000,000,000
5.6.2 - Đầu tư vào đơn vị khác			
Chi tiết			
- Công ty CP XLKD VLXD - invesco DTA		9,800,000,000	9,800,000,000
- Cty cấp nước ĐNA - Mê Kông Rạch Giá Kiên Giang		150,000,000	150,000,000
<b>Cộng</b>		<b>9,950,000,000</b>	<b>9,950,000,000</b>
*- C.ty Cổ phần cấp thoát nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam			
- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% ( vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 9/12/2016 theo biên bản họp ĐHCĐ của Invesco-DTA thì tỷ lệ biểu quyết của công ty là 19%.			
* Khoản đầu tư mua trái phiếu của Cty CPCK Agribank phát hành ngày 24/9/2019, Số lượng 2.000 trái phiếu , mệnh giá 1.000.000đ/TP. Kỳ hạn 7 năm, lãi suất theo LS tham chiếu +1,2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 1 lần/năm. Hình thức TP: Ghi sổ. Tổng giá trị trái phiếu là 2 tỷ đồng.			
<b>5.7 Chi phí trả trước</b>			
* Ngắn hạn		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		44,713,251	42,275,755
- Chi phí chờ kết chuyển		4,721,096,924	9,449,598,696
<b>Cộng</b>		<b>4,765,810,175</b>	<b>9,491,874,451</b>
* Dài hạn		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		40,980,456	168,046,382
- Chi phí chờ kết chuyển		4,257,802,763	3,149,568,495
<b>Cộng</b>		<b>4,298,783,219</b>	<b>3,317,614,877</b>
<b>5.8 Phải trả người bán ngắn hạn</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
- Công ty CP Đầu tư TM Kim Bảo		2,792,090,933	
- Công ty CP KT xây dựng Hải Âu		9,198,286,921	
- Công ty TNHH TVĐT & XD Sáng tạo Việt		2,208,220,037	326,600,803
- Phải trả các đối tượng khác			
<b>Cộng</b>		<b>14,198,597,891</b>	<b>3,354,432,038</b>
<b>5.9 Chi phí phải trả ngắn hạn khác</b>		<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>

	- Trích trước khoản lãi vay phải trả	1,584,741,140	1,536,111,002
	- Trích trước khoản chi phí phải trả	4,967,628,438	0
	<b>Cộng</b>	<b>6,552,369,578</b>	<b>1,536,111,002</b>
<b>5.10</b>	<b>Khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	BHXXH phải nộp	8,351,976	88,417,920
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng đất nền và nhà phố, căn hộ CC dự án KDC xã Phước An (Detaco)	10,130,135,170	7,639,671,715
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh		6,150,000,000
	- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới	3,143,506,000	1,950,000,000
	- Khoản phải trả khác	574,251,306	1,234,160,000
	<b>Cộng</b>	<b>13,856,244,452</b>	<b>17,062,249,635</b>
<b>5.11</b>	<b>Khoản phải trả dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc KDC xã Phước An - Nhơn Trạch Đồng Nai.	1,126,400,000	1,126,400,000
	<b>Cộng</b>	<b>1,126,400,000</b>	<b>1,126,400,000</b>
	* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.		
<b>5.12</b>	<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
	<b>a/ Vay ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201900356 ngày 02/5/2019 , mục đích vay: Bổ xung vốn lưu động. LS: 8.50%/năm, lãi trả hàng tháng. Kỳ hạn trả gốc: Cuối kỳ	24,892,000,000	25,000,000,000
	- HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201900747 ngày 14/10/2019, Mục đích vay: Bổ xung vốn lưu động. LS: 8.0%/năm, lãi trả hàng tháng. Kỳ hạn trả gốc: Cuối kỳ	15,000,000,000	15,000,000,000
	- HĐ vay NH BIDV: 01/2020/7204256/HĐTĐ ngày 14/12/2020, LS: 7,5%/năm, Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động	10,649,469,937	27,460,939,090
	- Nợ đến hạn trả	16,102,500,000	28,543,333,333
	<b>Cộng</b>	<b>66,643,969,937</b>	<b>96,004,272,423</b>
	<b>b/ Vay dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Ngân hàng AGRIBANK - CN Chợ Lớn	65,000,000,000	65,000,000,000
	- Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai	31,866,666,666	40,000,000,000
	- Ngân hàng BIDV	1,332,500,000	1,640,000,000
	- Nợ đến hạn trả	(16,102,500,000)	(28,543,333,333)
	<b>Cộng</b>	<b>82,096,666,666</b>	<b>78,096,666,667</b>
	<b>Chi tiết</b>		
	<b>1/ Ngân hàng AGRIBANK</b>		
	*/ H.đồng số: 6220-LAV-201900519, Ngày 17/7/2019	65,000,000,000	65,000,000,000
	Số nợ vay : 80 tỷ		
	Thời hạn: Từ 60 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10%		
	Thời gian ân hạn cho khoản vay năm đầu tiên là 12 tháng		
	Mục đích vay : Tài trợ đầu tư dự án Vsip Bắc Ninh		
	Tài sản thế chấp: Khoản vay này được đảm bảo cùng với HĐ thế chấp tài sản cho khoản vay dài hạn và các nền đất thuộc dự án DETACO huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai		
	*/ H.đồng số: 5911-LAV-202002146, Ngày 23/7/2020	31,866,666,666	40,000,000,000
	Thời hạn: 48 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10%/năm		

Mục đích vay : Đầu tư xây mới 03lock chung cư DETACO  
nhơn Trạch

**4/ Ngân hàng TMCP BIDV**

HĐ số: 02/2020/7204256/HĐTD ký ngày 28/12/2020.

Hạn mức: 2.050.000.000đ

1,332,500,000

1,640,000,000

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 8.0%/năm

Mục đích: Mua xe ô tô

**4/Nợ đến hạn trả**

(16,102,500,000)

(28,543,333,333)

**Cộng**

**82,096,666,666**

**78,096,666,667**

**5.13 Doanh thu chưa thực hiện**

**\* Ngắn hạn**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

- D.thu từ bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)

75,898,831,366

15,923,457,612

- D.thu từ bán căn hộ khu chung cư - KDC xã Phước An (Dei

27,376,777,509

42,349,271,983

- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh

86,546,361,183

81,163,738,433

**Cộng**

**189,821,970,058**

**139,436,468,028**

**\* Dài hạn**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh

134,836,467,553

129,379,292,063

**Cộng**

**134,836,467,553**

**129,379,292,063**

**5.14 Vốn chủ sở hữu**

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

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180,598,320,000			180,598,320,000
- Quỹ đầu tư phát triển	593,164,884			593,164,884
- Lợi nhuận chưa phân phối	12,748,285,060	6,529,220,163		19,277,505,223
<b>Cộng</b>	<b>193,939,769,944</b>	<b>6,529,220,163</b>	<b>0</b>	<b>200,468,990,107</b>

b/Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn góp của cổ đông

**Số cuối kỳ**

180,598,320,000

**Số đầu năm**

180,598,320,000

**Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu**

**180,598,320,000**

**180,598,320,000**

c/ Cổ phiếu

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

- 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

+ Cổ phiếu ưu đãi

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

18,059,832

18,059,832

+ Cổ phiếu phổ thông

18,059,832

18,059,832

+ Cổ phiếu ưu đãi

0

0

- Mệnh giá cổ phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)

10,000

10,000

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

**Quý 3- Năm 2022 ( Từ 01/07/2022- 30/09/2022),**

**ĐVT:VNĐ**

1/	Chỉ tiêu	Số quý 3	
		Năm nay	Năm trước
	<b>Doanh thu</b>		
	- D.thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	12,379,815,171	1,954,184,510
	- D.thu bán căn hộ khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	4,164,314,364	7,994,807,675
	- D.thu bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	11,803,982,891	
	- D.thu bán hàng hòa (sắt thép các loại)		5,116,966,800
	- D.thu khác	33,000,000	
	<b>Cộng</b>	<b>28,381,112,426</b>	<b>15,065,958,985</b>

	* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại	224,289,813	(1,271,950,306)
	<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>28,156,822,613</b>	<b>13,794,008,679</b>
2/	<b>Giá vốn</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	- Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (De'facó)	12,434,120,911	707,036,140
	- Giá vốn bán căn hộ chung cư - KDC xã Phước An (C)	2,737,656,000	6,837,492,000
	- Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house Vspì Bắc Ninh	10,650,036,000	
	- Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại		4,871,949,000
	- Giá vốn khác		
	<b>Cộng</b>	<b>25,821,812,911</b>	<b>12,416,477,140</b>
	Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại		(993,120,000)
	<b>Giá vốn hạch toán trong kỳ</b>	<b>25,821,812,911</b>	<b>11,423,357,140</b>
3/	<b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	394,321,362	467,992,137
	- Lãi đầu tư tài chính		
	<b>Cộng</b>	<b>394,321,362</b>	<b>467,992,137</b>
4/	<b>Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	- Lãi tiền vay	1,252,353,177	1,224,340,757
	- Chi phí tài chính khác		
	<b>Cộng</b>	<b>1,252,353,177</b>	<b>1,224,340,757</b>
5/	<b>Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	- khoản thu nhập bất thường	1,614,734,995	506,777,123
	<b>Cộng</b>	<b>1,614,734,995</b>	<b>506,777,123</b>
6/	<b>Chi phí khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Là khoản chi bất thường trong kỳ	872,881	257,829
	<b>Cộng</b>	<b>872,881</b>	<b>257,829</b>
7/	<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí lương	118,303,123	291,857,359
	Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	717,863,493	870,690,868
	Chi phí khác	72,347,359	39,049,070
	<b>Cộng</b>	<b>908,513,975</b>	<b>1,201,597,297</b>
8/	<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	Chi phí lương nhân viên	632,082,687	488,012,796
	Chi phí dụng cụ quản lý	65,766,940	47,091,069
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	278,367,747	278,367,747
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	690,253,889	223,886,154
	Chi phí khác bằng tiền	56,915,845	10,480,500
	<b>Cộng</b>	<b>1,723,387,108</b>	<b>1,047,838,266</b>
9/	<b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	458,938,918	-128,613,350
	- Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	65,976,064	
	- Chuyển lãi vay được phân bổ từ năm trước		
	- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)	524,914,982	-128,613,350
	- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0.20	0.20
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<b>104,982,996</b>	
10/	<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Số năm nay</b>	<b>Số năm trước</b>
	- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	353,955,922	-128,613,350
	- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận, hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu		
	- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18,059,832	18,059,832
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.60	(7.12)
C	Thông tin khác		
	<b>1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ</b>		

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

**2 Thông tin về các bên liên quan**

a/ Các bên liên quan		mối liên hệ		
Cty CPXLKD/LXD Invesco DTA		Cty liên kết		
Ông Trần Đức Lợi		Chủ tịch HĐQT		
Bà Phạm Thị Kim Xuân		T.viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc		
Bà Nguyễn Hồng Mai		Thành viên		
Bà Vũ Thanh Vân		Thành viên		
Ông Trần Kiến Phát		Thành viên mới		
Bà Trần Thị Hào		Kế toán trưởng		
b/ Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan		Nội dung	P.sinh trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>b.1/ Hội đồng quản trị</b>				
Ông Trần Đức Lợi	- CT HĐQT	Tạm ứng Lương	370,692,307	378,000,000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	- TV HĐQT - TGD	Tạm ứng Lương	288,640,858	268,000,000
Bà Nguyễn Hồng Mai	- TV HĐQT	Tạm ứng Lương	15,000,000	320,000,000
		Khoản khác		300,000,000
Ông Trần Kiến Phát	- TV HĐQT	Lương	15,000,000	
Bà Vũ Thị Thanh Vân	- TV HĐQT	Lương	15,000,000	
Bà Trần Thị Hào	- Kế toán trưởng	Lương	105,000,000	
<b>b.2/ Lương của Ban kiểm soát</b>				
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	- Trưởng ban KS	Lương	9,000,000	
Ông Trần Văn Hùng	- Thành viên ban KS	Lương	9,000,000	
Ông Trần Minh Ngọc	- Thành viên ban KS	Lương	9,000,000	
Bà Hoàng Thị Thu Hà	- Thành viên ban KS	Lương	9,000,000	

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2022  
Tổng Giám đốc

  
Phạm Thị Kim Xuân

  
Trần Thị Hào



  
Phạm Thị Kim Xuân