

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 SGDCK TPHCM về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCK 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: 03/3/2022-CBTT

Tp.HCM, ngày 31 tháng 3 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ
NƯỚC VÀ SGDCK 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. Báo cáo tài chính năm 2021 của CTCP Đệ Tam đã được kiểm toán.
2. Giải trình biến động lợi nhuận:

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	NĂM 2021	NĂM 2020		
TỔNG DOANH THU	116.158.930.502	45.495.340.094	255,32%	
TỔNG CHI PHÍ	103.818.274.206	49.308.818.715	210,55%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	12.340.656.296	(3.813.478.621)	423,61%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	9.968.271.666	(3.813.478.621)	361,40%	

Nguyên nhân: Do công ty đã hoàn thành xây dựng, đang bàn giao chung cư DETACO Nhơn Trạch và nhà phố VSIP Bắc Ninh cho khách hàng.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 - 38

M.Đ.Đ. 8/11
M.Đ.Đ. 8/11
M.Đ.Đ. 8/11

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Hội đồng Quản trị 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 2021.

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 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	Nguyễn Hồng Mai	Thành viên
Bà	Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng ban
Ông	Trần Văn Hùng	Thành viên
Bà	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên
Ông	Trần Minh Ngọc	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc
Bà	Trần Thị Hào	Kế toán trưởng

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
----	-------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp. HCM ("AISC") được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 2021, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021. 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 2021, 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 2021.

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

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị



Trần Đức Lợi

Chủ tịch Hội đồng Quản trị



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC TP. HCM

Auditing And Informatic Services Company Limited

Head Office: 389A Dien Bien Phu Str., Ward 4, Dist.3, Ho Chi Minh City

Tel: (84.28) 3832 9129 (10 Lines)

Fax: (84.28) 3834 2957

Email: info@aisc.com.vn

Website: www.aisc.com.vn

Số: A0621337_R/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 2022, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

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 2021, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		240,645,998,870	112,740,996,731
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	42,990,537,987	47,946,339,176
1. Tiền	111		16,768,969,232	12,743,470,439
2. Các khoản tương đương tiền	112		26,221,568,755	35,202,868,737
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	48,535,207,126	2,000,000,000
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		48,535,207,126	2,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		59,054,657,436	51,682,042,082
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	30,596,814,285	17,649,334,188
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	27,384,692,608	33,472,935,904
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	1,073,150,543	559,771,990
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6a	78,348,892,996	1,342,711,096
1. Hàng tồn kho	141		78,348,892,996	1,342,711,096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,716,703,325	9,769,904,377
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	9,491,874,451	8,279,958,792
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,224,828,874	1,489,945,585
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		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		428,197,310,893	422,280,587,427
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		36,981,428,896	34,975,349,163
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	36,981,428,896	34,975,349,163
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		22,183,263,971	15,555,229,162
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	13,908,623,971	7,280,589,162
- Nguyên giá	222		18,551,966,711	10,982,749,127
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4,643,342,740)	(3,702,159,965)
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.8	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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		352,945,003,149	356,569,483,119
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6b	352,945,003,149	351,744,144,371
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	4,825,338,748
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	12,770,000,000	11,950,000,000
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		2,820,000,000	2,000,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3,317,614,877	3,230,525,983
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	3,317,614,877	3,230,525,983
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		668,843,309,763	535,021,584,158

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		474,903,539,819	351,050,085,880
I. Nợ ngắn hạn	310		266,301,181,089	131,377,703,064
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	3,354,432,038	5,322,761,082
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	6,471,057,542	2,273,625,877
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	208,986,905	2,214,724,559
4. Phải trả người lao động	314		593,482,575	553,981,111
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1,536,111,002	2,345,173,799
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.14a	139,436,468,028	33,532,800,726
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	17,062,249,635	26,946,914,969
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	96,004,272,423	56,430,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,634,120,941	1,757,720,941
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		208,602,358,730	219,672,382,816
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.14b	129,379,292,063	103,453,312,816
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1,126,400,000	31,539,070,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	78,096,666,667	84,680,000,000
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		-	-

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		108.838.675.058	47.445.137.871
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.298.029.496
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	108.838.675.058	43.147.108.375
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	85.718.291.586	35.840.993.950
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		23.120.383.472	7.306.114.425
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.598.460.854	967.027.950
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.861.521.744	4.437.004.554
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.861.521.744	4.437.004.554
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	6.695.439.618	3.324.651.032
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	6.328.753.459	5.099.400.060
10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		7.833.129.505	(4.587.913.271)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.721.794.590	1.381.203.769
12. Chi phí khác	32	VI.7	214.267.799	606.769.119
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		4.507.526.791	774.434.650
14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.340.656.296	(3.813.478.621)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.372.384.630	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		9.968.271.666	(3.813.478.621)
18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	552	(216)
19. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	552	(216)

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đoàn Thị Kim Ty

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Hào

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2022



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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		12,340,656,296	(3,813,478,621)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	941,182,775	281,321,676
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- 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		(2,587,980,967)	(967,027,950)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	4,861,521,744	4,437,004,554
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15,555,379,848	(62,180,341)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(9,491,854,416)	3,239,876,386
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(78,207,040,678)	(34,951,030,143)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		90,714,141,827	72,991,520,384
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		(1,299,004,553)	(3,228,301,129)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,428,615,470)	(2,774,301,603)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12a,b	(2,533,317,882)	(1,685,216,594)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(123,600,000)	(99,650,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		10,186,088,676	33,430,716,960
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	V.7	(2,743,878,836)	(9,029,466,021)
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		(119,854,705,967)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		73,789,877,858	-
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		675,877,990	900,922,340
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(48,132,828,955)	(8,128,543,681)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2021	Năm 2020
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	56,872,153,370	17,050,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(23,881,214,280)	(13,014,531,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		32,990,939,090	4,035,469,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(4,955,801,189)	29,337,642,279
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		47,946,339,176	18,608,696,897
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	42,990,537,987	47,946,339,176

Tp. HCM, ngày 12 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI LẬP BIỂU

KÊ TOÁN TRƯỞNG




Đoàn Thị Kim Ty

Trần Thị Hào



Phạm Thị Kim Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 2021: 40 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2020: 39 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	Áp Vũng Gấm - xã Phước An - huyện Nhơn Trạch - Đồng Nai
Công ty Cổ phần Đệ Tam - Chi nhánh Phú Quốc	Tổ 1, Ấp Cây Thông Ngoài - xã Cửa Dương - huyện 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 - phường Phú Châu - thị xã Từ Sơn - Bắc Ninh

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư sửa đổi, bổ sung.

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các khoản tiền và tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm 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 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 ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ 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.

+ 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. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty Mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty Con).

3. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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.

- 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.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: bình quân gia quyền.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

5. Tài sản cố định (TSCĐ)**5.1 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1 TSCĐ hữu hình (tiếp theo)

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, chuyển giao 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.

5.2 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 là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ, ...

5.3 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:

<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 30 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>04 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>05 - 09 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

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.

7. 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. Chi phí trả trước của công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí mua bảo hiểm (bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm xe, bảo hiểm tài sản, ...), công cụ dụng cụ, chi phí sửa chữa TSCĐ, chi phí môi giới.

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. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng. Chi phí môi giới phân bổ theo doanh thu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

9. 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).

10. Các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

11. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí lãi tiền vay; chi phí lương, thưởng,... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Đối với chi phí lương, thưởng phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

12. 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.

13. 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.

14. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu: Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã 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 về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí 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 phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vốn khác; lãi chuyển nhượng vốn)...

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 thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoãn nộp thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chi bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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 và 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.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách Nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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.

21. 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.

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.

22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. 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.

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			31/12/2021	01/01/2021
Tiền			16.768.969.232	12.743.470.439
Tiền mặt			2.993.318.943	3.016.906.718
Tiền gửi ngân hàng			13.775.650.289	9.726.563.721
Các khoản tương đương tiền			26.221.568.755	35.202.868.737
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, lãi suất từ 3% đến 4,3%/năm			26.221.568.755	35.202.868.737
Cộng			42.990.537.987	47.946.339.176
2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 32)				
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng			31/12/2021	01/01/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	12.693.839.497	-	9.429.144.324	-
Phải thu khách hàng - Dự án Detaco	11.967.391.301	-	7.762.224.298	-
Phải thu khách hàng - Dự án VSIP Bắc Ninh	5.855.492.642	-	379.000.000	-
Các đối tượng khác	80.090.845	-	78.965.566	-
Cộng	30.596.814.285	-	17.649.334.188	-
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn			31/12/2021	01/01/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Đức Lộc 68	2.261.763.967	-	5.494.336.412	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	2.377.060.320	-	10.232.790.274	-
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	18.502.442.828	-	10.458.400.078	-
Các đối tượng khác	4.243.425.493	-	7.287.409.140	-
Cộng	27.384.692.608	-	33.472.935.904	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu khác	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	1.073.150.543	-	559.771.990	-
Phải thu lãi tiền gửi	621.723.960	-	66.105.610	-
Phải thu tiền đến các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	300.000.000	-	300.000.000	-
Các khoản tạm ứng	132.279.500	-	149.330.000	-
Các khoản phải thu khác	19.147.083	-	44.336.380	-
b. Dài hạn	36.981.428.896	-	34.975.349.163	-
Tạm ứng nhân viên liên quan để thực hiện dự án	35.807.095.696	-	33.582.904.413	-
Tạm ứng các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	966.000.000	-	936.000.000	-
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	12.000.000	-	260.111.550	-
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
Cộng	38.054.579.439	-	35.535.121.153	-
6. Hàng tồn kho	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	78.348.892.996	-	1.342.711.096	-
Nguyên vật liệu	340.827.300	-	762.952.400	-
Hàng hóa	579.758.696	-	579.758.696	-
Thành phẩm (*)	77.428.307.000	-	-	-
b. Dài hạn	352.945.003.149	-	351.744.144.371	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	352.945.003.149	-	351.744.144.371	-
Cộng	431.293.896.145	-	353.086.855.467	-
(*) Bao gồm:	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
Dự án chung cư Detaco	-	22.793.843.000	-	22.793.843.000
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	-	54.634.464.000	-	54.634.464.000
Cộng	-	77.428.307.000	-	77.428.307.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(**) Bao gồm:	01/01/2021	Tăng	Giảm	31/12/2021
Dự án khu dân cư Detaco (1*)	194.660.000.493	21.596.359.709	7.695.983.183	208.560.377.019
Dự án chung cư Detaco (2*)	47.243.497.346	46.205.853.380	59.920.356.753	33.528.993.973
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (3*)	92.259.753.097	84.292.342.503	84.197.817.600	92.354.278.000
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (4*)	17.377.836.680	1.025.006.176	-	18.402.842.856
Các dự án khác	203.056.755	(104.545.454)	-	98.511.301
Cộng	351.744.144.371	153.015.016.314	151.814.157.536	352.945.003.149

(1*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hóa cho dự án Khu dân cư Detaco phát sinh lũy kế đến 31/12/2021 là 40.500.613.936 VND.

(2*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hóa cho dự án phát sinh trong năm là 2.054.246.577 VND và lũy kế đến 31/12/2021 là 9.749.093.403 VND. Công ty đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 4180/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp.

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. Các tiểu mục của dự án đã hoàn thành thì Công ty đã triển khai bán hàng.

(3*) Trong đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hóa cho dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh phát sinh trong năm là 6.814.520.548 VND và lũy kế đến 31/12/2021 là 20.041.215.374 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 đó, bao gồm chi phí lãi vay đã vốn hóa cho dự án Biệt thự Detaco Phú Quốc phát sinh lũy kế đến 31/12/2021 là 3.502.375.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp nhận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất thủ tục liên quan đến quyết định giao đất.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp nhằm bảo đảm cho các khoản vay tại thời điểm cuối kỳ: thuyết minh V.16.

7. Tài sản cố định hữu hình (trang 33)**8. Tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	8.274.640.000	8.274.640.000
Số dư cuối năm	-	8.274.640.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	8.274.640.000
Số dư cuối năm	-	8.274.640.000

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: thuyết minh số V.16.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí trả trước			31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn				
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ			42.275.755	4.763.000
Chi phí môi giới chờ kết chuyển			9.449.598.696	8.275.195.792
Cộng			9.491.874.451	8.279.958.792
b. Dài hạn			3.317.614.877	3.230.525.983
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ			168.046.382	229.369.025
Chi phí môi giới chờ kết chuyển			3.149.568.495	3.001.156.958
Cộng			3.317.614.877	3.230.525.983
10. Phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	3.354.432.038	3.354.432.038	5.322.761.082	5.322.761.082
Nhà cung cấp trong nước	3.354.432.038	3.354.432.038	5.322.761.082	5.322.761.082
Công ty CP Đầu tư Thương mại Kim Bảo	3.027.831.235	3.027.831.235	-	-
Công ty TNHH Đặng Thái Hà	-	-	4.411.218.840	4.411.218.840
Các đối tượng khác	326.600.803	326.600.803	911.542.242	911.542.242
Cộng	3.354.432.038	3.354.432.038	5.322.761.082	5.322.761.082
11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2021	01/01/2021
Khách hàng - Dự án chung cư Detaco			3.287.761.692	2.264.490.422
Khách hàng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh			3.183.295.001	-
Các khách hàng khác			849	9.135.455
Cộng			6.471.057.542	2.273.625.877
12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2021
Thuế GTGT được khấu trừ	1.834.240.691	8.258.713.055	10.092.953.746	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	361.420.157	2.372.384.630	2.533.317.882	200.486.905
Thuế thu nhập cá nhân	19.063.711	623.948.032	634.511.743	8.500.000
Các loại thuế khác	-	64.989.726	64.989.726	-
Cộng	2.214.724.559	11.320.035.443	13.325.773.097	208.986.905

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2021	01/01/2021
13. Chi phí phải trả ngắn hạn		
Chi phí lãi vay còn phải trả cho ngân hàng	630.000.000	-
Chi phí lãi vay còn phải trả cho Công ty TNHH BĐS Công Minh	-	1.409.666.667
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân	906.111.002	935.507.132
Cộng	1.536.111.002	2.345.173.799
14. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến		
Dự án khu chung cư Detaco	42.349.271.983	33.532.800.726
Dự án khu dân cư Detaco	15.923.457.612	-
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	81.163.738.433	-
Cộng	139.436.468.028	33.532.800.726
b. Dài hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến		
Dự án khu dân cư Detaco	-	9.494.369.574
Dự án khu chung cư Detaco	-	11.807.081.866
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	129.379.292.063	82.151.861.376
Cộng	129.379.292.063	103.453.312.816
15. Các khoản phải trả khác	31/12/2021	01/01/2021
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	88.417.920	16.345.100
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	6.150.000.000	11.859.470.000
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án khu chung cư Detaco	4.050.295.715	3.335.000.000
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án khu dân cư Detaco	3.589.376.000	2.776.663.224
Nhận kỹ quỹ của các đơn vị môi giới	1.950.000.000	6.635.000.000
Các khoản phải trả khác	1.234.160.000	2.324.436.645
Cộng	17.062.249.635	26.946.914.969
b. Dài hạn		
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư Detaco tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.126.400.000	17.011.000.000
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh tại KCN VSIP Bắc Ninh, xã Phú Chấn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	-	12.431.750.000
Nhận kỹ quỹ của các đơn vị môi giới	-	1.796.320.000
Các khoản phải trả khác	-	300.000.000
Cộng	1.126.400.000	31.539.070.000
16. Vay và nợ thuê tài chính (trang 34 - 35)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (trung 36)

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

	Năm 2021	Năm 2020
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	180.598.320.000	172.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	8.598.320.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	180.598.320.000	180.598.320.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
d. Cổ phiếu	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.059.832	18.059.832
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.059.832	18.059.832
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2021	01/01/2021
Quỹ đầu tư phát triển	593.164.884	593.164.884
Cộng	593.164.884	593.164.884

* 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.

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2021	01/01/2021
Ngoại tệ - USD	\$ -	\$ 102.70

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 2021	Năm 2020
a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.838.675.058	47.445.137.871
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án khu dân cư Detaco	14.266.712.582	500.000.000
Doanh thu bán căn hộ - dự án khu chung cư Detaco	45.622.607.985	40.827.183.632
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	37.034.098.091	-
Doanh thu bán hàng hóa	11.843.256.400	6.117.954.239
Doanh thu khác	72.000.000	-
b. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	(4.298.029.496)
Hàng bán bị trả lại	-	(4.298.029.496)
Cộng	108.838.675.058	43.147.108.375

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án khu dân cư Detaco	7.695.983.183	270.000.000
Giá vốn bán căn hộ - dự án khu chung cư Detaco	37.126.513.753	32.897.070.000
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	29.563.353.600	-
Giá vốn bán hàng hóa	11.332.441.050	6.035.950.700
Giá vốn hàng bán bị trả lại	-	(3.362.026.750)
Cộng	85.718.291.586	35.840.993.950

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.598.460.854	967.027.950
Cộng	2.598.460.854	967.027.950
4. Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	4.861.521.744	4.437.004.554
Cộng	4.861.521.744	4.437.004.554
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	536.239.144	335.247.749
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	6.003.133.694	2.824.462.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	156.066.780	112.207.954
Chi phí khác bằng tiền	-	52.732.798
Cộng	6.695.439.618	3.324.651.032
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.333.432.203	1.460.708.499
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	207.405.860	111.375.469
Chi phí khấu hao TSCĐ	941.182.775	281.321.676
Thuế, phí, lệ phí	64.989.726	6.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.528.373.839	2.936.625.959
Chi phí khác bằng tiền	253.369.056	303.368.457
Cộng	6.328.753.459	5.099.400.060
6. Thu nhập khác		
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	2.665.959.882	193.058.332
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	1.383.946.530	469.364.002
Thu nhập từ thanh lý tài sản cố định	-	300.000.000
Thu nhập khác	671.888.178	418.781.435
Cộng	4.721.794.590	1.381.203.769
7. Chi phí khác		
Chi phí phải trả bên môi giới liên quan đến khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	200.000.000	-
Chi phí phạt hành chính, thuế	14.267.799	606.769.119
Cộng	214.267.799	606.769.119
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.502.203.910	248.700.121
Chi phí nhân công	9.091.068.725	8.012.061.494
Chi phí khấu hao tài sản cố định	941.182.775	281.321.676
Chi phí dịch vụ mua ngoài	155.877.903.635	52.243.312.195
Chi phí khác bằng tiền	407.473.325	6.739.094.400
Cộng	167.819.832.370	67.524.489.886

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2021	Năm 2020
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	12.340.656.296	(3.813.478.621)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	274.680.531	764.555.423
+ Chi phí không được trừ	274.680.531	764.555.423
Chuyển lỗ trong năm	(1.048.151.061)	-
Thu nhập chịu thuế	11.567.185.766	(3.048.923.198)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	2.313.437.153	-
Điều chỉnh thuế TNDN năm 2020	58.947.477	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp trong năm	2.372.384.630	-
10. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.968.271.666	(3.813.478.621)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	9.968.271.666	(3.813.478.621)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	17.629.916
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	552	(216)
(*) : 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 2021 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.		
11. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2021	Năm 2020
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	9.968.271.666	(3.813.478.621)
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	9.968.271.666	(3.813.478.621)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	17.629.916
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	18.059.832	17.629.916
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	552	(216)

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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 2021

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 đã 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 giá 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	(797.551.940)
VND	-100	797.551.940
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020		
VND	+100	(911.636.608)
VND	-100	911.636.608

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 đơn 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 2021

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
2021

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	96.004.272.423	78.096.666.667	-	174.100.939.090
Phải trả người bán	3.354.432.038	-	-	3.354.432.038
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	18.598.360.637	1.126.400.000	-	19.724.760.637
Cộng	117.957.065.098	79.223.066.667	-	197.180.131.765

Ngày 31 tháng 12 năm
2020

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	56.430.000.000	84.680.000.000	-	141.110.000.000
Phải trả người bán	5.322.761.082	-	-	5.322.761.082
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	29.292.088.768	31.539.070.000	-	60.831.158.768
Cộng	91.044.849.850	116.219.070.000	-	207.263.919.850

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 16 - Vay và nợ thuê tài chính).

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (trang 37)

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 2021 và 31 tháng 12 năm 2020. 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 CHUYÊN TIỀN TỆ

	Năm 2021	Năm 2020
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	56.872.153.370	17.050.000.000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	23.881.214.280	13.014.531.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 31/12/2021 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 31/12/2021.

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

Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác khác xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các 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
Bà Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Hào	Kế toán trưởng

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

Nhận cung cấp dịch vụ	Năm 2021	Năm 2020
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	(73.914.506.591)	(18.392.288.182)
Cộng	(73.914.506.591)	(18.392.288.182)

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu ngắn hạn khác	31/12/2021	01/01/2021
Bà Nguyễn Hồng Mai	300.000.000	300.000.000
Cộng	300.000.000	300.000.000
Khoản tạm ứng dài hạn	31/12/2021	01/01/2021
Ông Trần Đức Lợi	378.000.000	378.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	268.000.000	238.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai	320.000.000	320.000.000
Cộng	966.000.000	936.000.000
Trả trước cho người bán	31/12/2021	01/01/2021
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	18.502.442.828	10.458.400.078
Cộng	18.502.442.828	10.458.400.078

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)

d. Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban điều hành	Thù lao và lương, thưởng	Năm 2021	Năm 2020
		Ông Trần Đức Lợi	1.241.533.538
Bà Phạm Thị Kim Xuân	1.147.402.716	753.258.021	
Ông Trần Kiệt Phát	60.000.000	-	
Bà Nguyễn Hồng Mai	60.000.000	-	
Bà Vũ Thị Thanh Vân	60.000.000	-	
Bà Trần Thị Hào	383.306.837	346.736.837	
Cộng		2.952.243.091	1.739.992.291

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 38)**5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.**

NGƯỜI LẬP BIỂU



Đoàn Thị Kim Ty

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Thị Hào

Tp. HCM, ngày 25 tháng 3 năm 2022

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phạm Thị Kim Xuân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	48.535.207.126	48.535.207.126	2.000.000.000	2.000.000.000
	48.535.207.126	48.535.207.126	2.000.000.000	2.000.000.000
b. Dài hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	2.820.000.000	2.820.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
- Trái phiếu trên 12 tháng (***)	820.000.000	820.000.000	-	-
	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	51.355.207.126	51.355.207.126	4.000.000.000	4.000.000.000

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, với lãi suất từ 3,65% đến 5,65%/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 trả phiếu: ghi sổ.

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào đơn vị khác				
9.950.000.000	-	9.950.000.000	9.950.000.000	-
Cộng ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA				
9.800.000.000	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-
Đơn vị khác				
150.000.000	-	150.000.000	150.000.000	-
Cộng	9.950.000.000	-	9.950.000.000	9.950.000.000

(****) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	4.623.648.703	6.323.998.424	35.102.000	10.982.749.127
<i>Xây dựng cơ bản hình thành</i>	7.569.217.584	-	-	7.569.217.584
Số dư cuối năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.276.477.144	1.393.505.973	32.176.848	3.702.159.965
<i>Khấu hao trong năm</i>	383.746.719	554.510.904	2.925.152	941.182.775
Số dư cuối năm	2.660.223.863	1.948.016.877	35.102.000	4.643.342.740
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	2.347.171.559	4.930.492.451	2.925.152	7.280.589.162
Số dư cuối năm	9.532.642.424	4.375.981.547	-	13.908.623.971

Tài sản cố định đã được dùng để thế chấp cho các khoản vay tại thời điểm cuối năm: thuyết minh số V.16.

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 2021

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16 Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2021			31/12/2021			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh trong năm	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	56.430.000.000	56.430.000.000	31.872.153.370	4.411.214.280	96.004.272.423	96.004.272.423	
(1) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	40.000.000.000	40.000.000.000	-	-	40.000.000.000	40.000.000.000	
(2) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	16.430.000.000	16.430.000.000	31.872.153.370	4.411.214.280	27.460.939.090	27.460.939.090	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	84.680.000.000	84.680.000.000	25.000.000.000	19.470.000.000	78.096.666.667	78.096.666.667	
b. Dài hạn	80.000.000.000	80.000.000.000	-	15.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000	
(3) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	15.000.000.000	15.000.000.000	25.000.000.000	-	40.000.000.000	40.000.000.000	
(4) Ngân hàng Đông Á - Chi nhánh Tân Bình	2.050.000.000	2.050.000.000	-	410.000.000	1.640.000.000	1.640.000.000	
(5) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	(16.430.000.000)	(16.430.000.000)	-	-	(28.543.333.333)	(28.543.333.333)	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	141.110.000.000	141.110.000.000	56.872.153.370	23.881.214.280	174.100.939.090	174.100.939.090	
TỔNG CỘNG							

Chi tiết các khoản vay như sau:

(1) **Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn theo các hợp đồng sau:**

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201900356 ngày 02/5/2019, văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 10/5/2020 và tờ trình phê duyệt cơ cấu lại thời gian trả nợ số 605/TT-KHĐN ngày 03/5/2021 với tổng hạn mức vay là 30 tỷ VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn trả nợ: ngày 15/5/2022; lãi suất tại ngày 31/12/2021 là 7,65%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: cuối kỳ. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 25.000.000.000 VND.

Hợp đồng vay số 6220-LAV-201900747 ngày 14/10/2019 và văn bản sửa đổi, bổ sung ngày 22/10/2020 và tờ trình gia hạn gốc vay ngày 22/10/2021 với tổng hạn mức vay là 15 tỷ VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn trả nợ: ngày 31/12/2021 là 7,2%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: cuối kỳ. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 15.000.000.000 VND.

Các khoản vay này và khoản vay dài hạn được đảm bảo bằng tài sản và các nền đất thuộc dự án DETACO huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị đảm bảo là 527.919.350.000 VND

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 2021**Đơn vị tính: Đồng Việt Nam***V.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)**

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo hợp đồng tín dụng số 02/2021/7204256/HĐTD ngày 20/12/2021 với hạn mức là 34.000.000.000 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động. Thời hạn tối đa không quá 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 2/8 Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình và 20 thửa đất tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sở hữu của Công ty với tổng giá trị đảm bảo là 46.022.000.000 VND. Lãi suất tại ngày 31/12/2021 từ 7,5% đến 8%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 27.460.939.090 VND.
- (3) Khoản vay Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Chợ Lớn theo các hợp đồng vay số 6220-LAV-201900519/1 ngày 17/7/2019 với tổng hạn mức vay là 80 tỷ đồng; mục đích vay: đầu tư dự án VSIP Bắc Ninh; Khoản vay này và khoản vay ngắn hạn được đảm bảo bằng tài sản và các nền đất thuộc dự án DETACO huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với tổng giá trị đảm bảo là 527.919.350.000 VND; thời hạn vay: 60 tháng; thời gian ân hạn cho khoản vay trong năm đầu tiên là : 12 tháng. Lãi suất tại ngày 31/12/2021 là 9%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 65 tỷ VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 16 tỷ VND.
- (4) Khoản vay Ngân hàng NN 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. Lãi suất tại ngày 31/12/2021 là 9%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 40 tỷ VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 12.133.333.333 VND.
- (5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo 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. Lãi suất tại ngày 31/12/2021 là: 8%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2021 là 1.640.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 410.000.000 VND.

V.17. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020						
Ngày 01 tháng 01 năm 2020	172.000.000.000	-	-	4.702.881.994	11.239.263.980	187.942.145.974
Tăng vốn	8.598.320.000	-	-	(4.298.320.000)	(4.300.000.000)	-
Lỗ phát sinh trong năm	-	-	-	-	(3.813.478.621)	(3.813.478.621)
Trích quỹ trong năm	-	-	-	188.602.890	(345.771.965)	(157.169.075)
Ngày 31 tháng 12 năm 2020	180.598.320.000	-	-	593.164.884	2.780.013.394	183.971.498.278
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021						
Ngày 01 tháng 01 năm 2021	180.598.320.000	-	-	593.164.884	2.780.013.394	183.971.498.278
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	9.968.271.666	9.968.271.666
Ngày 31 tháng 12 năm 2021	180.598.320.000	-	-	593.164.884	12.748.285.060	193.939.769.944

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 sổ 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 sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021	31/12/2020
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	51.355.207.126	-	4.000.000.000	-	51.355.207.126	4.000.000.000
Phải thu khách hàng	30.596.814.285	-	17.649.334.188	-	30.596.814.285	17.649.334.188
Phải thu khác	1.149.204.243	-	866.886.740	-	1.149.204.243	866.886.740
Tiền và các khoản tương đương tiền	42.990.537.987	-	47.946.339.176	-	42.990.537.987	47.946.339.176
TỔNG CỘNG	126.091.763.641	-	70.462.560.104	-	126.091.763.641	70.462.560.104
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ thuê tài chính	174.100.939.090	-	141.110.000.000	-	174.100.939.090	141.110.000.000
Phải trả người bán	3.354.432.038	-	5.322.761.082	-	3.354.432.038	5.322.761.082
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.724.760.637	-	60.831.158.768	-	19.724.760.637	60.831.158.768
TỔNG CỘNG	197.180.131.765	-	207.263.919.850	-	197.180.131.765	207.263.919.850

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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 31/12/2021, 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
Doanh thu thuần	96.923.418.658	11.843.256.400	72.000.000	108.838.675.058
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	96.923.418.658	11.843.256.400	72.000.000	108.838.675.058
Chi phí	74.385.850.536	11.332.441.050	-	98.742.484.663
Giá vốn từ bán hàng	74.385.850.536	11.332.441.050	-	85.718.291.586
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				13.024.193.077
Lỗ từ hoạt động tài chính				(2.263.060.890)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				7.833.129.505
Lợi nhuận từ hoạt động khác				4.507.526.791
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				12.340.656.296
Tài sản bộ phận				668.843.309.763
Nợ phải trả bộ phận				474.903.539.819

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020, 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
Doanh thu thuần	37.029.154.136	6.117.954.239	-	43.147.108.375
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	37.029.154.136	6.117.954.239	-	43.147.108.375
Chi phí	29.805.043.250	6.035.950.700	-	44.265.045.042
Giá vốn từ bán hàng	29.805.043.250	6.035.950.700	-	35.840.993.950
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				8.424.051.092
Lỗ từ hoạt động tài chính				(3.469.976.604)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh				(4.587.913.271)
Lỗ từ hoạt động khác				774.434.650
Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế				(3.813.478.621)
Tài sản bộ phận				535.021.584.158
Nợ phải trả bộ phận				351.050.085.880