

(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: 01/01/2022-CBTT

Tp.HCM, ngày 20 tháng 01 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 Quý IV/2021 của Công ty Cổ phần Đệ Tam.
2. Giải trình chênh lệch lợi nhuận

Báo cáo tài chính Quý 4/2021 của CTCP Đệ Tam.

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	QUÝ 4/ 2021	QUÝ 4/ 2020		
TỔNG DOANH THU	71.149.874.334	20.801.632.619	342.04%	
TỔNG CHI PHÍ	63.688.363.041	19.403.998.048	328.22%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	7.461.511.293	1.397.634.571	533.87%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	5.942.592.249	1.397.634.571	425.19%	

*Nguyên nhân*: Do công ty đã hoàn thành xây dựng và đang đưa vào bàn giao 1 block chung cư và nhà phố VSIP Bắc Ninh.

**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 20/01/2022 tại đường dẫn : <http://www.detamland.com>

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 20/01/2022 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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Quý 4 - Năm 2021

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>239,162,752,985</b>	<b>112,740,996,731</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>42,990,537,987</b>	<b>47,946,339,176</b>
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
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>48,535,207,126</b>	<b>2,000,000,000</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		48,535,207,126	2,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57,775,702,753</b>	<b>51,682,042,082</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		28,997,859,602	17,649,334,188
2. Trả trước cho người bán	132		27,384,692,608	33,472,935,904
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		1,393,150,543	559,771,990
8. Tài sản thiếu cần xử lý				-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>78,348,892,996</b>	<b>1,342,711,096</b>
1. Hàng tồn kho	141		78,348,892,996	1,342,711,096
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>11,512,412,123</b>	<b>9,769,904,377</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		9,049,874,451	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		237,708,798	
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>429,967,141,579</b>	<b>422,280,587,427</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>38,444,728,579</b>	<b>34,975,349,163</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		1,783,299,683	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		36,661,428,896	34,975,349,163
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>22,183,263,971</b>	<b>15,555,229,162</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		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			

<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>		<b>8,274,640,000</b>	<b>8,274,640,000</b>
- Nguyên giá	228		8,274,640,000	8,274,640,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>353,251,534,152</b>	<b>356,569,483,119</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		353,251,534,152	351,744,144,371
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			4,825,338,748
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>12,770,000,000</b>	<b>11,950,000,000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9,950,000,000	9,950,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,820,000,000	2,000,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,317,614,877</b>	<b>3,230,525,983</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		3,317,614,877	3,230,525,983
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>669,129,894,564</b>	<b>535,021,584,158</b>
<b>C - Nợ phải trả</b>	<b>300</b>		<b>474,887,397,914</b>	<b>351,050,085,880</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>329,639,811,254</b>	<b>131,377,703,064</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		101,203,939,090	56,430,000,000
2. Phải trả người bán ngắn hạn	312		3,354,432,038	5,322,761,082
3. Người mua trả tiền trước	313		6,655,402,542	2,273,625,877
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		8,500,000	2,214,724,559
5. Phải trả người lao động	315		593,482,575	553,981,111
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1,536,111,002	2,345,173,799
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		197,591,573,431	33,532,800,726
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		17,062,249,635	26,946,914,969
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,634,120,941	1,757,720,941
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>145,247,586,660</b>	<b>219,672,382,816</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		71,224,186,660	103,453,312,816
6. Phải trả dài hạn khác	336		1,126,400,000	31,539,070,000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		72,897,000,000	84,680,000,000
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>194,242,496,650</b>	<b>183,971,498,278</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

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>13,051,011,766</b>	<b>2,780,013,394</b>
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2,780,013,394	6,593,492,015
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10,270,998,372	(3,813,478,621)
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>669,129,894,564</b>	<b>535,021,584,158</b>

Lập, ngày 19 tháng 1 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

  
Đoàn Thị Kim Quy

  
Trần Thị Hào



  
Phạm Thị Kim Xuân

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Quý 4 - Năm 2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 4		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	68,976,227,378	22,825,400,856	108,838,675,058	47,445,137,871
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			3,290,446,088		4,298,029,496
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>68,976,227,378</b>	<b>19,534,954,768</b>	<b>108,838,675,058</b>	<b>43,147,108,375</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	56,296,910,750	15,016,913,950	85,718,291,586	35,840,993,950
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>12,679,316,628</b>	<b>4,518,040,818</b>	<b>23,120,383,472</b>	<b>7,306,114,425</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	1,271,547,312	269,051,654	2,598,460,854	967,027,950
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	1,475,384,778	2,037,028,968	4,861,521,744	4,437,004,554
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24		4,280,120,856	1,082,132,140	6,849,628,505	3,324,651,032
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1,634,919,945	1,265,364,593	5,989,461,916	5,099,400,060
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= {20+(21-22) -(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>6,560,438,361</b>	<b>402,566,771</b>	<b>8,018,232,161</b>	<b>(4,587,913,271)</b>
11. Thu nhập khác	31		902,099,644	997,626,197	4,401,222,937	1,381,203,769
12. Chi phí khác	32		1,026,712	2,558,397	214,267,799	606,769,119
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>901,072,932</b>	<b>995,067,800</b>	<b>4,186,955,138</b>	<b>774,434,650</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>7,461,511,293</b>	<b>1,397,634,571</b>	<b>12,205,187,299</b>	<b>(3,813,478,621)</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	1,518,919,044		1,934,188,927	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>5,942,592,249</b>	<b>1,397,634,571</b>	<b>10,270,998,372</b>	<b>(3,813,478,621)</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		329	77	569	(211)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Ngày 19 tháng 1 năm 2022

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

  
Đoàn Thị Kim Quy

  
Trần Thị Hào



  
Phạm Thị Kim Xuân

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

Quý 4- Năm 2021

Đơn vị tính: đồng.

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			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		251,730,401,472	121,685,700,502
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(168,558,047,269)	(60,722,066,370)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(8,518,064,312)	(7,392,017,123)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(14,509,955,536)	(13,028,540,049)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(2,533,317,882)	(1,685,216,594)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		27,688,546,936	44,192,456,873
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(77,814,212,910)	(56,521,087,751)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>7,485,350,499</b>	<b>26,529,229,488</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		(110,796,820,488)	(64,689,779,919)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24		73,789,877,858	42,975,147,853
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		556,151,834	529,423,007
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(36,450,790,796)</b>	<b>(21,185,209,059)</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		56,872,153,370	17,050,000,000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(23,881,214,280)	(13,014,531,000)
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>32,990,939,090</b>	<b>4,035,469,000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>4,025,498,793</b>	<b>9,379,489,429</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>12,743,470,439</b>	<b>3,363,981,010</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>16,768,969,232</b>	<b>12,743,470,439</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 19 tháng 01 năm 2022

Tổng giám đốc

Đoàn Thị Kim Quy

Trần Thị Hào



Đoàn Thị Kim Quy

## THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

Cho báo cáo quý 4 năm 2021

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính quý 4 năm 2021

### 1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

### 3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

### 4 Các chính sách áp dụng

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

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

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

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

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



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

* Nhà cửa, vật kiến trúc	5- 30 năm
* Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05- 09 năm
* Quyền sử dụng đất:	Vô thời hạn

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

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

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

- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

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

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

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

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

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

Các khoản vay được ghi nhận ban đầu theo giá gốc không bao gồm các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Công ty trình bày chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính theo kỳ hạn phải trả, các khoản vay và nợ có thời hạn 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	2,993,318,943	3,016,906,718
2 Tiền gửi ngân hàng VND	13,775,650,289	9,726,563,721

	3 Các khoản tương đương tiền	26,221,568,755	35,202,868,737
	<b>CỘNG</b>	<b>42,990,537,987</b>	<b>47,946,339,176</b>
<b>5.2</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	1 Phải thu khách hàng	28,997,859,602	17,649,334,188
	2 Trả trước người bán	27,384,692,608	33,472,935,904
	3 Khoản phải thu khác	1,393,150,543	559,771,990
	<b>Cộng</b>	<b>57,775,702,753</b>	<b>51,682,042,082</b>
<b>1.1</b>	<b>Chi tiết khoản phải thu của khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Khách hàng chuyển nhượng nền đất, căn hộ dự án Nhơn Trạch	12,151,736,302	7,762,224,298
	Khách hàng mua bán hàng hóa sắt thép các loại	12,747,207,520	9,482,512,347
	Khách hàng chuyển nhượng nhà đất dự án V.sip	4,072,192,959	
	Khách hàng mua bán hàng hóa khác	26,722,821	404,597,543
	<b>Cộng</b>	<b>28,997,859,602</b>	<b>17,649,334,188</b>
<b>2.1</b>	<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, công trình phụ trợ của dự án khu dân cư Detaco và nhà ở xã hội, dự án V.sip Bắc Ninh		
	* Cty CP HGAn :		4,545,999,400
	* Cty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA	18,502,442,828	10,458,400,078
	* Cty CP Đức Lộc 68	2,261,763,967	5,494,336,412
	* Cty CP KT XD Hải Âu	2,377,060,320	10,232,790,274
	* Cty tư vấn thiết kế Khánh Tường	813,000,000	
	* Cty TNHH BD9S Công Minh	1,912,523,800	
	* Các nhà cung cấp khác	1,517,901,693	2,741,409,740
	<b>Cộng</b>	<b>27,384,692,608</b>	<b>33,472,935,904</b>
<b>3.1</b>	<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	452,279,500	149,330,000
	- Khoản thu khác	940,871,043	410,441,990
	<b>Cộng</b>	<b>1,393,150,543</b>	<b>559,771,990</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	36,453,095,696	34,518,904,413
	- Khoản ký quỹ, ký cược	208,333,200	456,444,750
	<b>Cộng</b>	<b>36,661,428,896</b>	<b>34,975,349,163</b>
<b>5.3</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Nguyên vật liệu	340,827,300	762,952,400
	- Hàng hóa	579,758,696	579,758,696
	<b>Cộng</b>	<b>920,585,996</b>	<b>1,342,711,096</b>

#### 5.4 Tăng giảm tài sản cố định

##### 1 Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện	Thiết bị, dụng cụ	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				0
1. Số dư đầu kỳ	4,623,648,703	6,323,998,424	35,102,000	10,982,749,127
2. Tăng trong kỳ	7,569,217,584	0	0	7,569,217,584
- Mua sắm mới				0
- Tăng do XDCB hoàn thành	7,569,217,584			7,569,217,584
3. Giảm trong kỳ		0		0
- Giảm do thanh lý				0
4. Số dư cuối kỳ	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
<b>II. Giá trị hao mòn</b>				0
1. Số dư đầu kỳ	2,276,477,144	1,393,505,973	32,176,848	3,702,159,965

2. Tăng trong kỳ	383,746,719	554,510,904	2,925,152	941,182,775
3. Giảm trong kỳ				0
4. Số dư cuối kỳ	2,660,223,863	1,948,016,877	35,102,000	4,643,342,740
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	2,347,171,559	4,930,492,451	2,925,152	7,280,589,162
2. Tại ngày cuối kỳ	9,532,642,424	4,375,981,547	0	13,908,623,971

## 2 Tài sản cố định vô hình

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Gồm: - Dự án khu dân cư DTA	204,317,721,122	190,409,839,322
- Dự án chung cư DETACO	32,660,270,852	47,243,497,345
- Dự án khu biệt thự DTA Phú Quốc	23,671,589,801	21,627,997,852
- Dự án DTA Garden House - v.sip	92,503,441,076	92,259,753,098
- Dự án khác	98,511,301	203,056,754
<b>Cộng</b>	<b>353,251,534,152</b>	<b>351,744,144,371</b>

## 5.6 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/ : Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:		
Ngắn hạn: Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng	48,535,207,126	2,000,000,000
b/Dài hạn :		
-Tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng	820,000,000	
-Khoản đầu tư mua trái phiếu	2,000,000,000	2,000,000,000
-Đầu tư vào đơn vị khác	9,950,000,000	9,950,000,000
<b>Cộng</b>	<b>12,770,000,000</b>	<b>11,950,000,000</b>
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	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 91/12/2016 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. và khoản tiền gửi 24 tháng với LS 4,9%/năm

## 5.7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	42,275,755	4,763,000
- Chi phí chờ kết chuyển	9,007,598,696	8,275,195,792
<b>Cộng</b>	<b>9,049,874,451</b>	<b>8,279,958,792</b>
* Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	168,046,382	229,369,025
- Chi phí chờ kết chuyển	3,149,568,495	3,001,156,958
<b>Cộng</b>	<b>3,317,614,877</b>	<b>3,230,525,983</b>

## 5.8 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Công ty TNHH XD - Nam Phan		157,352,197
- CTY TNHH Hoàng Long	82,423,960	82,423,960
- CTY TNHH Đặng Thái Hà		4,411,218,840
- CTY CPĐT TM Kim Bảo	3,027,831,235	
- Phải trả đối tượng khác	244,176,843	671,766,085
<b>Cộng</b>	<b>3,354,432,038</b>	<b>5,322,761,082</b>

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.9	<b>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</b>		
	- Trích trước khoản lãi vay phải trả	1,624,528,922.00	2,345,173,799
	<b>Cộng</b>	<b>1,624,528,922</b>	<b>2,345,173,799</b>
5.10	<b>Khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	BHXXH phải nộp	88,417,920	16,345,100
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng nhà, đất dự án N, Trạch	3,589,376,000	3,992,200,000
	- Khoản phải trả quỹ bảo trì căn hộ chung cư DETACO	4,050,295,715	
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng nhà đất dự án Vsip Bắc Ninh	6,150,000,000	8,122,000,000
	- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới	2,230,000,000	232,000,000
	- Khoản phải trả khác	954,160,000	2,212,436,645
	<b>Cộng</b>	<b>17,062,249,635</b>	<b>14,574,981,745</b>
5.11	<b>Khoản phải trả dài hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc DA Vsip - BN		12,431,750,000
	- Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc DA khu đô thị Detaco Nhơn Trạch, Đồng Nai	1,126,400,000	17,311,000,000
	- Nhận ký quỹ của khách hàng		14,168,253,224
	<b>Cộng</b>	<b>1,126,400,000</b>	<b>43,911,003,224</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.			
5.12	<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 và văn bản sửa đổi ngày 10//5/2020,hạn mức 30 tỷ, mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động. LS: 8.50%/năm, lãi trả hàng tháng. Kỳ hạn trả gốc: Cuối kỳ	25,000,000,000	25,000,000,000
	-HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201900747 ngày 14/10/2019, Mục đích vay: Bổ sung 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/HĐTD ngày 14/12/2020, LS: 7,5%/năm, Mục đích vay : Bổ sung vốn lưu động	27,460,939,090	0
	HĐTD: 01/2020/7204256/HĐTD ngày 26/4/2021		
	Mục đích: vay bổ xung vốn lưu động, LS 7.5%		
	- Nợ đến hạn trả	33,743,000,000	16,430,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>101,203,939,090</b>	<b>56,430,000,000</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	80,000,000,000
	- Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai	40,000,000,000	15,000,000,000
	- Ngân hàng Đông Á	0	4,060,000,000
	- Ngân hàng BIDV	1,640,000,000	2,050,000,000
	- Nợ đến hạn trả	(33,743,000,000)	(16,430,000,000)
	<b>Cộng</b>	<b>72,897,000,000</b>	<b>84,680,000,000</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	80,000,000,000

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

40,000,000,000

15,000,000,000

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

### 3/ Ngân hàng TMCP Đông Á

HĐ số: H.0052/1217, ngày 29/09/2017

0

4,060,000,000

Hạn mức :39 tỷ, Thời hạn: 60 tháng, LS: 9.0%/năm

Thời gian ân hạn cho khoản vay trong năm đầu tiên là 12 tháng

Mục đích vay : Tài trợ thi công hạ tầng tại dự án

Tài sản đảm bảo: Bằng tài sản là Bất động sản với tổng giá trị thế chấp là: 55.922.000.000đ

### 4/ Ngân hàng TMCP BIDV

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

Hạn mức: 2.050.000.000đ

1,640,000,000

2,050,000,000

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 8.0%/năm

Mục đích: Mua xe ô tô

### 4/Nợ đến hạn trả

(33,743,000,000)

(16,430,000,000)

**Cộng**

**72,897,000,000**

**84,680,000,000**

## 5.13 Doanh thu chưa thực hiện

### \* Ngắn hạn

Số cuối kỳ

Số đầu năm

- Doanh thu từ bán căn hộ - chung cư DETACO

42,349,271,983

33,532,800,726

- Doanh thu từ chuyển nhượng nhà đất nền dự án DETACO

15,923,457,612

- Doanh thu từ bán nhà dự án Vsip Bắc Ninh

139,318,843,836

**Cộng**

**197,591,573,431**

**33,532,800,726**

### \* Dài hạn

Số cuối kỳ

Số đầu năm

- Doanh thu từ chuyển nhượng nhà đất nền dự án DETACO

9,494,369,574

- Doanh thu từ bán căn hộ chung cư DETACO

11,807,081,867

- Doanh thu từ chuyển nhượng nhà đất - Dự án Vsip

71,224,186,660

82,151,861,376

**Cộng**

**71,224,186,660**

**103,453,312,817**

## 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	2,780,013,394	10,270,998,370		13,051,011,764
<b>Cộng</b>	<b>183,971,498,278</b>	<b>10,270,998,370</b>	<b>0</b>	<b>194,242,496,648</b>

b/Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn góp của cổ đông

Số cuối kỳ

Số đầu năm

180,598,320,000

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 4 Năm 2021 ( Từ 01/10/2021- 31/12/2021),

ĐVT: VND

Chỉ tiêu

Số quý 4

	Năm nay	Năm trước
<b>1/ Doanh thu</b>		
- D.thu chuyển nhượng nhà, đất dự án DETACO	1,527,272,729	
- D.thu bán căn hộ chung cư DETACO- Nhơn Trạch E	24,554,004,858	16,707,446,617
- D.thu bán nhà đất DA Vsip- BN	37,034,098,091	
- D.thu hàng hóa khác (sắt thép)	5,788,851,700	6,117,954,239
- D.thu khác	72,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>68,976,227,378</b>	<b>22,825,400,856</b>
* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại		3,290,446,088
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>68,976,227,378</b>	<b>19,534,954,768</b>
<b>2/ Giá vốn</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Giá vốn xd nhà, đất dự án DETACO	1,500,000,000	
- Giá vốn căn hộ chung cư DETACO - Nhơn Trạch ĐN	19,683,788,000	11,402,910,000
- Giá vốn nhà đất DA Vsip- BN	29,563,353,600	
- Giá vốn hàng hóa sắt thép	5,549,769,150	6,035,950,700
- Khác		
<b>Cộng</b>	<b>56,296,910,750</b>	<b>17,438,860,700</b>
Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại		2,421,946,750
<b>Giá vốn hạch toán trong kỳ</b>	<b>56,296,910,750</b>	<b>15,016,913,950</b>
<b>3/ Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền gửi ngân hàng	1,271,547,312	269,051,654
- Lãi đầu tư tài chính		
<b>Cộng</b>	<b>1,271,547,312</b>	<b>269,051,654</b>
<b>4/ Chi phí tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền vay	1,475,384,778	2,037,028,968
- Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>1,475,384,778</b>	<b>2,037,028,968</b>
<b>5/ Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- khoản thu nhập bất thường	902,099,644	997,626,197
<b>Cộng</b>	<b>902,099,644</b>	<b>997,626,197</b>
<b>6/ Chi phí khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Là khoản chi bất thường trong kỳ	1,026,712	2,558,397
<b>Cộng</b>	<b>1,026,712</b>	<b>2,558,397</b>
<b>7/ Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lương	124,892,816	93,222,506
Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	4,116,308,470	958,336,080
Chi phí khác	38,919,570	52,732,798
<b>Cộng</b>	<b>4,280,120,856</b>	<b>1,104,291,384</b>
<b>8/ Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Chi phí lương nhân viên	612,849,815	394,299,057
Chi phí dụng cụ quản lý	57,728,937	27,792,940
Chi phí khấu hao tài sản cố định	278,367,747	70,330,419
Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	610,807,742	746,150,434
Chi phí khác bằng tiền	75,165,704	115,428,720
<b>Cộng</b>	<b>1,634,919,945</b>	<b>1,354,001,570</b>
<b>9/ Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7,461,511,293	1,286,838,350
- Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	261,697,277	
- Chuyển lỗ từ năm trước	128,613,350	

- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)	7,594,595,220	1,286,838,350
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0.20	0.20
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<b>1,518,919,044</b>	<b>0</b>
<b>10/ 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	5,942,592,249	1,286,838,350
- 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	329.05	71.25

**C Thông tin khác**

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

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

**2 Thông tin về các bên liên quan**

**a/ Các bên liên quan**

Cty CPXLKD VLXD Invesco DTA

Ông Trần Đức Lợi

Bà Phạm Thị Kim Xuân

Bà Nguyễn Hồng Mai

Bà Vũ Thanh Vân

Ông Trần Kiến Phát

Bà Trần Thị Hào

**b/ Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan**

Ông Trần Đức Lợi - CT HĐQT

Bà Phạm Thị Kim Xuân - TV HĐQT - TGD

Bà Nguyễn Hồng Mai - TV HĐQT

Bà Trần Thị Hào - Kế toán trưởng

**mối liên hệ**

Cty liên kết

Chủ tịch HĐQT

T.V HĐQT kiêm Tổng giám đốc

Thành viên

Thành viên

Thành viên mới

Kế toán trưởng

<b>Nội dung</b>	<b>P.sinh trong kỳ</b>	<b>Số cuối kỳ</b>
Tạm ứng		378,000,000
Lương	343,769,231	
Tạm ứng		268,000,000
Lương	268,640,858	
Tạm ứng		320,000,000
Khoản thu khác		300,000,000
Lương		
Lương	92,222,222	

Lập, ngày 19 tháng 1 năm 2022  
Tổng Giám đốc



Người lập biểu

Kế toán trưởng

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*Đoàn Thị Kim Quy*

*Trần Thị Hào*

*[Handwritten signature]*  
*Phạm Thị Kim Xuân*