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 TGĐ 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: 01/3/2023-CBTT

Tp.HCM, *ngày 30 tháng 3 năm 2023*

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

DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES COMMISION'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 2022 của CTCP Đệ Tam đã được kiểm toán.

2. Giải trình biến động lợi nhuận:

Báo cáo tài chính năm 2022 của CTCP Đệ Tam.

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	2022	2021		
TỔNG DOANH THU	139.272.087.126	116.158.930.502	119,90%	
TỔNG CHI PHÍ	129.094.996.381	103.818.274.206	124,35%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	10.177.090.745	12.340.656.296	82,47%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	8.064.748.221	9.968.271.666	80,90%	

Nguyên nhân: Do công ty đang thực hiện việc xây dựng bàn giao nhà phố tại dự án Nhơn Trạch cũng như tiếp tục bàn giao các căn nhà phố tại dự án VSIP Bắc Ninh

3. Lợi nhuận sau thuế sau kiểm toán.

	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	TỶ LỆ GIẢM	GHI CHÚ
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	8.064.748.221	8.598.821.651	-6,21%	

Nguyên nhân: Do chi phí tăng và các khoản chi phí loại trừ làm tăng thuế TNDN dẫn đến lợi nhuận sau thuế giảm.

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 30/3/2023 tại đường dẫn : http://www.detamland.com

This information was disclosed on Company/Fund's Potral on date 30/3/2023 Available at: http:// 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 mispresentation.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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 - 40

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam trân trọng đệ 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 2022.

1. Thông tin chung

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần.

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

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

Mã chứng khoán: DTA

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên
Ông	Trần Kiến Phát	Thành viên
Bà	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 Hảo	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 MOORE AISC ("MOORE AISC") được chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 2022.

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

Thay mặt Hội đồng Quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Trần Đức Lợi
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Thành phố Hồ Chí Minh
Ngày 28 tháng 3 năm 2023

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0622357_R/MOORE AISC-DN7

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Branch in Ha Noi: 6th floor, 36 Hoa Binh 4 Str., Minh Khai Ward, Hai Ba Trung Dist., Ha Noi City T: (84.24) 3782 0045 F: (84.24) 3782 0048 E: hanoi@aisc.com.vn
Branch in Da Nang: 350 Hai Phong Str., Chinh Gian Ward, Thanh Khe Dist., Da Nang City T: (84.236) 374 7619 F: (84.236) 374 7620 E: danang@aisc.com.vn

MOORE AISC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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.

Vấn đề nhấn mạnh

Như thuyết minh tại mục V.2.2 - phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, đối với giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác chưa đại chúng, Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định trình bày giá trị hợp lý bằng giá trị sổ sách dựa theo phương pháp giá gốc. Giá trị sổ sách được xác định theo báo cáo tài chính chưa được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022 của đơn vị nhận đầu tư.

M.S.D.N:0300513041 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC - QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Tuyên
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 0111-2023-005-1

Phan Đức Danh
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
Kiểm toán số: 2080-2023-005-1

Thay mặt và đại diện
Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISC

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**232.207.867.469**	**240.645.998.870**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**9.287.822.126**	**42.990.537.987**
1. Tiền	111		5.340.343.881	16.768.969.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.947.478.245	26.221.568.755
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	V.2	**17.038.508.671**	**48.535.207.126**
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		17.038.508.671	48.535.207.126
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**42.634.121.863**	**59.054.657.436**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	36.769.609.791	30.596.814.285
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	5.160.856.345	27.384.692.608
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	863.655.727	1.073.150.543
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(160.000.000)	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.6a	**151.091.912.246**	**78.348.892.996**
1. Hàng tồn kho	141		151.091.912.246	78.348.892.996
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**12.155.502.563**	**11.716.703.325**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	4.634.037.005	9.491.874.451
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.521.465.558	2.224.828.874
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**516.804.321.079**	**428.197.310.893**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**48.408.484.280**	**36.981.428.896**
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	48.408.484.280	36.981.428.896
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	**220**		**21.069.792.983**	**22.183.263.971**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.795.152.983	13.908.623.971
- Nguyên giá	*222*		*18.551.966.711*	*18.551.966.711*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(5.756.813.728)*	*(4.643.342.740)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ 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 luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**431.085.715.843**	**352.945.003.149**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6b	431.085.715.843	352.945.003.149
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	V.2	**11.950.000.000**	**12.770.000.000**
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		2.000.000.000	2.820.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.290.327.973**	**3.317.614.877**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	4.290.327.973	3.317.614.877
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**749.012.188.548**	**668.843.309.763**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**547.256.877.175**	**474.903.539.819**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**365.522.549.098**	**266.301.181.089**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	44.434.574.617	3.354.432.038
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.553.603.457	6.471.057.542
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	65.271.817	208.986.905
4. Phải trả người lao động	314		672.906.592	593.482.575
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	4.006.249.464	1.536.111.002
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	194.447.729.819	139.436.468.028
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	15.851.013.519	17.062.249.635
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	101.787.410.302	96.004.272.423
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.703.789.511	1.634.120.941
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	**330**		**181.734.328.077**	**208.602.358.730**
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	134.157.803.293	129.379.292.063
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	1.126.400.000	1.126.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	46.450.124.784	78.096.666.667
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		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**201.755.311.373**	**193.939.769.944**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	V.17	**201.755.311.373**	**193.939.769.944**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		892.213.034	593.164.884
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.264.778.339	12.748.285.060
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*12.200.030.118*	*2.780.013.394*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*8.064.748.221*	*9.968.271.666*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**749.012.188.548**	**668.843.309.763**

Đoàn Thị Kim Ty	**Trần Thị Hảo**	**Phạm Thị Kim Xuân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		131.158.631.689	108.838.675.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		1.746.428.563	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	129.412.203.126	108.838.675.058
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	111.108.766.157	85.718.291.586
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**18.303.436.969**	**23.120.383.472**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.376.074.930	2.598.460.854
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4.558.198.596	4.861.521.744
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*4.558.198.596*	*4.861.521.744*
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	5.044.014.006	6.695.439.618
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	7.343.996.950	6.328.753.459
10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**3.733.302.347**	**7.833.129.505**
11. Thu nhập khác	31	VI.6	7.483.809.070	4.721.794.590
12. Chi phí khác	32	VI.7	1.040.020.672	214.267.799
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**6.443.788.398**	**4.507.526.791**
14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**10.177.090.745**	**12.340.656.296**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	2.112.342.524	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**		**8.064.748.221**	**9.968.271.666**
18. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**447**	**538**
19. Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.11	**447**	**538**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Đoàn Thị Kim Ty	Trần Thị Hảo	Phạm Thị Kim Xuân
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**10.177.090.745**	**12.340.656.296**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	1.113.470.988	941.182.775
- Các khoản dự phòng	03		160.000.000	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.351.745.639)	(2.587.980.967)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	4.558.198.596	4.861.521.744
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**13.657.014.690**	**15.555.379.848**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(737.284.228)	(9.491.854.416)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(140.537.390.395)	(78.207.040.678)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		88.629.908.979	90.714.141.827
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		3.885.124.350	(1.299.004.553)
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.188.198.596)	(4.428.615.470)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12a,b	(2.311.520.262)	(2.533.317.882)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(179.538.222)	(123.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(42.781.883.684)**	**10.186.088.676**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(2.743.878.836)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(55.764.090.510)	(119.854.705.967)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		89.606.168.603	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		1.100.493.734	675.877.990
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**34.942.571.827**	**(48.132.828.955)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
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	40.898.338.357	56.872.153.370
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(66.761.742.361)	(23.881.214.280)
5. Tiền trả nợ gốc thuê 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**		**(25.863.404.004)**	**32.990.939.090**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**(33.702.715.861)**	**(4.955.801.189)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**42.990.537.987**	**47.946.339.176**
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	**9.287.822.126**	**42.990.537.987**

Đoàn Thị Kim Ty	**Trần Thị Hảo**	**Phạm Thị Kim Xuân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

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 thuỷ 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 2022: 42 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2021: 40 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

1. Niên độ kế toán

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 MỰC 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.

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 làm 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.

- Thành phẩm: giá trị nhập kho căn cứ vào thực tế hoàn thành sản phẩm bất động sản và trên đơn giá tạm tính đã được dự toán trên giá trị công trình.

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình thực hiện xây lắp các dự án, công trình xây dựng cơ bản dở dang.

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.

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, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

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

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:

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

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.

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 dựa theo hợp đồng lao động và quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó công ty thực hiện việc trích lập các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp theo đúng qui định (thông tư) của Bộ lao động Thương binh Xã hội ban hành và thay đổi theo từng thời điểm trong năm 2022.

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.

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

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

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.

14. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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.

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 phần 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 phần 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 thoả 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 thoả 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.

15. Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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.

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 hoàn nhập 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 hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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

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.

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		31/12/2022	01/01/2022
Tiền		**5.340.343.881**	**16.768.969.232**
Tiền mặt		1.457.002.716	2.993.318.943
Tiền gửi ngân hàng		3.883.341.165	13.775.650.289
Các khoản tương đương tiền		**3.947.478.245**	**26.221.568.755**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	(*)	3.947.478.245	26.221.568.755
Cộng		**9.287.822.126**	**42.990.537.987**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng, với lãi suất từ 4,8% đến 4,9%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 34)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	11.743.109.725	-	12.693.839.497	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	13.317.987.000	-	11.967.391.301	-
Phải thu khách hàng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	9.486.512.813	-	5.855.492.642	-
Phải thu là Bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	118.408.500	-	72.000.000	-
Các đối tượng khác	2.103.591.753	-	8.090.845	-
Cộng	**36.769.609.791**	-	**30.596.814.285**	-

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh	3.106.655.914	-	1.912.523.800	-
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Khánh Tường	963.000.000		813.000.000	
Trả trước người bán là Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	350.000.000	-	18.502.442.828	-
Các đối tượng khác	741.200.431	(160.000.000)	6.156.725.980	-
Cộng	**5.160.856.345**	**(160.000.000)**	**27.384.692.608**	**-**

5. Phải thu khác	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**863.655.727**	**-**	**1.073.150.543**	**-**
Phải thu lãi tiền gửi	347.596.227	-	621.723.960	-
Phải thu tiền đến các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	368.010.000	-	300.000.000	-
Các khoản tạm ứng	145.769.500	-	132.279.500	-
Các khoản phải thu khác	2.280.000	-	19.147.083	-
b. Dài hạn	**48.408.484.280**	**-**	**36.981.428.896**	**-**
Tạm ứng nhân viên liên quan để thực hiện dự án	47.234.151.080	-	35.807.095.696	-
Tạm ứng các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	966.000.000	-	966.000.000	-
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	12.000.000	-	12.000.000	-
Ký quỹ quản lý bất động sản	196.333.200	-	196.333.200	-
Cộng	**49.272.140.007**	**-**	**38.054.579.439**	**-**

6. Hàng tồn kho	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a. Ngắn hạn	**151.091.912.246**	-	**78.348.892.996**	-
Nguyên vật liệu	340.827.300	-	340.827.300	-
Hàng hóa	3.366.212.996	-	579.758.696	-
Thành phẩm (*)	147.384.871.950	-	77.428.307.000	-
b. Dài hạn	**431.085.715.843**	-	**352.945.003.149**	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	431.085.715.843	-	352.945.003.149	-
Cộng	**582.177.628.089**	-	**431.293.896.145**	-

(*) Bao gồm:	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)	22.793.843.000	46.526.280.000	35.810.231.000	33.509.892.000
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	54.634.464.000	94.628.658.750	35.388.142.800	113.874.979.950
Cộng	**77.428.307.000**	**141.154.938.750**	**71.198.373.800**	**147.384.871.950**

(**) Bao gồm:	01/01/2022	Tăng	Giảm	31/12/2022
Dự án KDC xã Phước An (Detaco) (1*)	208.560.377.019	133.404.898.171	29.503.311.418	312.461.963.772
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco) (2*)	33.528.993.973	30.506.010.125	45.864.721.250	18.170.282.848
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (3*)	92.354.278.000	81.554.645.364	95.001.585.539	78.907.337.825
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (4*)	18.402.842.856	3.044.777.241	-	21.447.620.097
Các dự án khác	98.511.301	-	-	98.511.301
Cộng	**352.945.003.149**	**248.510.330.901**	**170.369.618.207**	**431.085.715.843**

(1*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 31/12/2022 là 40.500.613.936 VND.

(2*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh trong năm 2022 là 3.690.382.646 VND và lũy kế đến 31/12/2022 là 13.439.476.049 VND.

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

(3*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh trong năm 2022 là 6.655.958.903 VND và lũy kế đến 31/12/2022 là 26.697.174.277 VND. Hiện tại, thủ tục hồ sơ pháp lý đã hoàn chỉnh và đang triển khai thi công để hoàn thành bàn giao cho khách hàng.

(4*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 31/12/2022 là 3.502.375.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp nhận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

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

7. Tài sản cố định hữu hình (trang 35)

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**	**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	8.274.640.000
Số dư cuối năm	-	**8.274.640.000**	**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.

9. Chi phí trả trước	**31/12/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	22.584.016	42.275.755
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	4.611.452.989	9.449.598.696
Cộng	**4.634.037.005**	**9.491.874.451**
b. Dài hạn	**4.290.327.973**	**3.317.614.877**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	47.441.770	168.046.382
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	4.242.886.203	3.149.568.495
Cộng	**4.290.327.973**	**3.317.614.877**

10. Phải trả người bán ngắn hạn	**31/12/2022**		**01/01/2022**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	4.150.294.133	4.150.294.133	-	-
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	4.888.217.005	4.888.217.005	-	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến	30.473.341.620	30.473.341.620	-	-
Phải trả người bán là Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	2.259.602.073	2.259.602.073	-	-
Các đối tượng khác	2.663.119.786	2.663.119.786	3.354.432.038	3.354.432.038
Cộng	**44.434.574.617**	**44.434.574.617**	**3.354.432.038**	**3.354.432.038**

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
Khách hàng - khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)	2.553.603.457	3.287.761.692
Khách hàng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	-	3.183.295.001
Các khách hàng khác	-	849
Cộng	**2.553.603.457**	**6.471.057.542**

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng	-	4.271.700.719	4.271.700.719	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	200.486.905	1.773.454.072	1.972.631.810	1.309.167
Thuế thu nhập cá nhân	8.500.000	870.495.535	815.032.885	63.962.650
Các loại thuế khác	-	150.567.361	150.567.361	-
Cộng	**208.986.905**	**7.066.217.687**	**7.209.932.775**	**65.271.817**

b. Phải thu

Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	338.888.452	338.888.452	-
Cộng	**-**	**338.888.452**	**338.888.452**	**-**

13. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
Chi phí lãi vay còn phải trả cho ngân hàng	-	630.000.000
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)	171.369.335	171.369.335
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân khác	734.741.667	734.741.667
Trích trước chi phí xây dựng dự án	3.100.138.462	-
Cộng	**4.006.249.464**	**1.536.111.002**

14. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2022	01/01/2022
a. Ngắn hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến		
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)	14.765.906.845	42.349.271.983
Khu dân cư xã Phước An (Detaco)	89.905.879.020	15.923.457.612
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	89.775.943.954	81.163.738.433
Cộng	**194.447.729.819**	**139.436.468.028**
b. Dài hạn: Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến		
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	134.157.803.293	129.379.292.063
Cộng	**134.157.803.293**	**129.379.292.063**

15. Các khoản phải trả khác	**31/12/2022**	**01/01/2022**
a. Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc	16.804.104	88.417.920
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	550.000.000	6.150.000.000
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Khu chung cư - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	4.957.876.964	4.050.295.715
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng và các khoản chi phí khác - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	7.067.955.545	3.589.376.000
Nhận ký quỹ của các đơn vị môi giới	1.950.000.000	1.950.000.000
Các khoản phải trả khác	1.308.376.906	1.234.160.000
Cộng	**15.851.013.519**	**17.062.249.635**
b. Dài hạn		
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư xã Phước An (Detaco) tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai	826.400.000	826.400.000
Các khoản phải trả khác	300.000.000	300.000.000
Cộng	**1.126.400.000**	**1.126.400.000**

16. Vay và nợ thuê tài chính (trang 36 - 37)

17. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (trang 38)

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Phạm Thị Kim Xuân	10,06%	18.174.960.000	18.174.960.000
Trần Đức Lợi	9,66%	17.443.860.000	17.443.860.000
Phạm Thị Bình	6,69%	12.075.000.000	12.075.000.000
Bùi Đình Mẫn	6,75%	12.193.120.000	12.193.120.000
Đặng Minh Truyền	5,64%	10.185.000.000	10.185.000.000
Các cổ đông khác	61,20%	110.526.380.000	110.526.380.000
Cộng	**100%**	**180.598.320.000**	**180.598.320.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
Vốn góp đầu năm	*180.598.320.000*	*180.598.320.000*
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	*180.598.320.000*	*180.598.320.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	*18.059.832*	*18.059.832*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông	*18.059.832*	*18.059.832*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

17. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Quỹ đầu tư phát triển	892.213.034	593.164.884
Cộng	**892.213.034**	**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.

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 2022**	**Năm 2021**
a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		**131.158.631.689**	**108.838.675.058**
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)		33.006.445.072	14.266.712.582
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)		45.407.843.122	45.622.607.985
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh		41.278.124.835	37.034.098.091
Doanh thu bán hàng hóa		11.210.018.660	11.843.256.400
Doanh thu khác		256.200.000	72.000.000
b. Các khoản giảm trừ doanh thu		**(1.746.428.563)**	-
Hàng bán bị trả lại		(1.746.428.563)	-
Cộng	(*)	**129.412.203.126**	**108.838.675.058**
(*) Trong đó, Doanh thu thuần đối với các bên liên quan (mục VIII.3b)		*324.780.000*	-

2. Giá vốn hàng bán	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	30.454.733.566	7.695.983.183
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	35.148.672.250	37.126.513.753
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	35.638.037.189	29.563.353.600
Giá vốn bán hàng hóa	10.818.745.300	11.332.441.050
Giá vốn hàng bán bị trả lại	(951.422.148)	-
Cộng	**111.108.766.157**	**85.718.291.586**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Lãi tiền gửi ngân hàng	2.376.074.930	2.598.460.854
Cộng	**2.376.074.930**	**2.598.460.854**

4. Chi phí tài chính	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Chi phí lãi vay	4.558.198.596	4.861.521.744
Cộng	**4.558.198.596**	**4.861.521.744**

5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2022	Năm 2021
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	563.302.361	536.239.144
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	3.163.769.389	6.003.133.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.316.942.256	156.066.780
Cộng	**5.044.014.006**	**6.695.439.618**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	2.748.089.652	2.333.432.203
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	455.553.158	207.405.860
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.113.470.988	941.182.775
Thuế, phí, lệ phí	156.567.361	64.989.726
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu khó đòi	160.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.332.574.528	2.528.373.839
Chi phí khác bằng tiền	377.741.263	253.369.056
Cộng	**7.343.996.950**	**6.328.753.459**

6. Thu nhập khác	Năm 2022	Năm 2021
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	4.289.941.000	2.665.959.882
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	1.584.554.844	1.383.946.530
Thu nhập khác	1.609.313.226	671.888.178
Cộng	**7.483.809.070**	**4.721.794.590**

7. Chi phí khác	Năm 2022	Năm 2021
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	50.754.579	14.267.799
Chi phí khác	989.266.093	-
Cộng	**1.040.020.672**	**214.267.799**

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2022	Năm 2021
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.453.643.690	1.502.203.910
Chi phí nhân công	10.489.956.794	9.091.068.725
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.113.470.988	941.182.775
Chi phí dịch vụ mua ngoài	247.002.816.121	155.877.903.635
Chi phí khác bằng tiền	555.421.864	407.473.325
Cộng	**260.615.309.457**	**167.819.832.370**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2022	Năm 2021
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**10.177.090.745**	**12.340.656.296**
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	**384.621.877**	**(773.470.530)**
Các khoản điều chỉnh tăng	384.621.877	(773.470.530)
+ Chi phí không được trừ	*311.167.311*	*274.680.531*
+ Chi phí lãi vay không được trừ (được trừ) theo nghị định 132	*73.454.566*	*(1.048.151.061)*
Thu nhập chịu thuế	**10.561.712.622**	**11.567.185.766**
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**2.112.342.524**	**2.313.437.153**
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	-	58.947.477
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải nộp trong năm	**2.112.342.524**	**2.372.384.630**

10. Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2022	Năm 2021
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**8.064.748.221**	**9.968.271.666**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	**-**	**(249.206.792)**
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	*(249.206.792)*
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	**8.064.748.221**	**9.719.064.874**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu	**447**	**538**

(*): 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 2022 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 2022	Năm 2021
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.064.748.221	9.719.064.874
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	**8.064.748.221**	**9.719.064.874**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**18.059.832**	**18.059.832**
Lãi (lỗ) suy giảm trên cổ phiếu	**447**	**538**

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 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

12.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2022		
VND	+100	(1.199.112.043)
VND	-100	1.199.112.043
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021		
VND	+100	(797.551.940)
VND	-100	797.551.940

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

12.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

12.3 Rủi ro thanh khoản

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

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 2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	101.787.410.302	46.450.124.784	-	148.237.535.086
Phải trả người bán	44.434.574.617	-	-	44.434.574.617
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.857.262.983	1.126.400.000	-	20.983.662.983
Cộng	**166.079.247.902**	**47.576.524.784**	-	**213.655.772.686**

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**

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 39)

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 2022 và 31 tháng 12 năm 2021. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	Năm 2022	Năm 2021
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	40.898.338.357	56.872.153.370
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	66.761.742.361	23.881.214.280

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 31/12/2022 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 31/12/2022.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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

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

3. Thông tin về các bên liên quan

a. Các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	Đầu tư khác
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Trần Kiết Phát	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên HĐQT
Bà Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Hảo	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	Trưởng Ban kiểm soát

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

Cung cấp dịch vụ	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	324.780.000	-
Cộng	**324.780.000**	-

Nhận cung cấp dịch vụ	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	67.301.019.774	73.914.506.591
Cộng	**67.301.019.774**	**73.914.506.591**

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

c. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:

Phải thu khách hàng là các bên liên quan	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	118.408.500	72.000.000
Cộng	**118.408.500**	**72.000.000**

Phải thu ngắn hạn khác	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Bà Nguyễn Hồng Mai	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	68.010.000	-
Cộng	**368.010.000**	**300.000.000**

Khoản tạm ứng dài hạn	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Ông Trần Đức Lợi	378.000.000	378.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	268.000.000	268.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai	320.000.000	320.000.000
Cộng	**966.000.000**	**966.000.000**

Phải trả cho người bán	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	2.259.602.073	-
Cộng	**2.259.602.073**	**-**

Trả trước cho người bán	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Ông Trần Đức Lợi	350.000.000	-
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	18.502.442.828
Cộng	**350.000.000**	**18.502.442.828**

Chi phí phải trả	**31/12/2022**	**01/01/2022**
Ông Trần Đức Lợi	75.833.335	75.833.335
Bà Phạm Thị Kim Xuân	95.536.000	95.536.000
Cộng	**171.369.335**	**171.369.335**

d. Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban điều hành	Thù lao và lương, thưởng	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Ông Trần Đức Lợi		1.594.429.716	1.241.533.538
Bà Phạm Thị Kim Xuân		1.260.437.285	1.147.402.716
Ông Trần Kiết Phát		60.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai		60.000.000	60.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Vân		60.000.000	60.000.000
Bà Trần Thị Hảo		445.698.718	383.306.837
Cộng		**3.480.565.719**	**2.952.243.091**

e. Thu nhập Ban Kiểm soát	Thù lao và lương, thưởng	**Năm 2022**	**Năm 2021**
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa		398.000.000	363.580.076
Ông Trần Văn Hùng		36.000.000	36.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà		36.000.000	36.000.000
Ông Trần Minh Ngọc		36.000.000	36.000.000
Cộng		**506.000.000**	**471.580.076**

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận (xem trang 40)

5. Thông tin so sánh

Một số chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày lại liên quan đến việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi sau kỳ lập báo cáo tài chính cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2021 Số đã trình bày	Năm 2021 Số trình bày lại	Chênh lệch
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	70	552	538	(14)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	71	552	538	(14)

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

Đoàn Thị Kim Ty	**Trần Thị Hảo**	**Phạm Thị Kim Xuân**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 3 năm 2023

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn	**17.038.508.671**	**17.038.508.671**	**48.535.207.126**	**48.535.207.126**
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	17.038.508.671	17.038.508.671	48.535.207.126	48.535.207.126
b. Dài hạn	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**	**2.820.000.000**	**2.820.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	820.000.000	820.000.000
- Trái phiếu trên 12 tháng (**)	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**19.038.508.671**	**19.038.508.671**	**51.355.207.126**	**51.355.207.126**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng, với lãi suất từ 3,9% đến 4,9%/năm.

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

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	**9.950.000.000**	-	**9.950.000.000**	**9.950.000.000**	-	**9.950.000.000**
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA (***)	9.800.000.000	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-	9.800.000.000
Đơn vị khác	150.000.000	-	150.000.000	150.000.000	-	150.000.000
Cộng	**9.950.000.000**	-	**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. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty này chưa được kiểm toán.

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.

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	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Số dư cuối năm	**12.192.866.287**	**6.323.998.424**	**35.102.000**	**18.551.966.711**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.660.223.863	1.948.016.877	35.102.000	4.643.342.740
Khấu hao trong năm	*558.960.084*	*554.510.904*	-	1.113.470.988
Số dư cuối năm	**3.219.183.947**	**2.502.527.781**	**35.102.000**	**5.756.813.728**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	9.532.642.424	4.375.981.547	-	13.908.623.971
Số dư cuối năm	**8.973.682.340**	**3.821.470.643**	**-**	**12.795.152.983**

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.

V.16 Vay và nợ thuê tài chính

		01/01/2022		Phát sinh trong năm		31/12/2022	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	a. Ngắn hạn	**96.004.272.423**	**96.004.272.423**	**21.353.151.180**	**53.218.409.027**	**101.787.410.302**	**101.787.410.302**
(1a)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	40.000.000.000	40.000.000.000	-	15.108.000.000	24.892.000.000	24.892.000.000
(2)	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	27.460.939.090	27.460.939.090	21.353.151.180	38.110.409.027	10.703.681.243	10.703.681.243
	- Nợ dài hạn đến hạn trả	28.543.333.333	28.543.333.333			66.191.729.059	66.191.729.059
	b. Dài hạn	**78.096.666.667**	**78.096.666.667**	**19.545.187.177**	**13.543.333.334**	**46.450.124.784**	**46.450.124.784**
(1b)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-	65.000.000.000	65.000.000.000
(3)	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Đồng Nai	40.000.000.000	40.000.000.000	5.000.000.000	13.133.333.334	31.866.666.666	31.866.666.666
(4)	Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	1.640.000.000	1.640.000.000	14.545.187.177	410.000.000	15.775.187.177	15.775.187.177
	- Nợ dài hạn đến hạn trả	(28.543.333.333)	(28.543.333.333)			(66.191.729.059)	(66.191.729.059)
	TỔNG CỘNG	**174.100.939.090**	**174.100.939.090**	**40.898.338.357**	**66.761.742.361**	**148.237.535.086**	**148.237.535.086**

Chi tiết các khoản vay như sau:

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

(1a) Khoản vay ngắn hạn theo 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 ngày 04/5/2022 và ngày 18/5/2022 với tổng hạn mức vay là 30 tỷ VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; thời hạn trả nợ: ngày 04/5/2023 và 16/5/2023; lãi suất tại ngày 31/12/2022 là 8%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: cuối kỳ. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 24.892.000.000 VND.

(1b) Khoản vay dài hạn 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 ; thời hạn vay: 60 tháng; thời gian ân hạn cho khoản vay trong năm đầu tiên là: 12 tháng. Lãi suất tại ngày 31/12/2022 là 10%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 65 tỷ VND . Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 45 tỷ 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 283.892.200.000 VND.

V.16 Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

(2) Khoản vay ngắn hạn **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 và các hợp đồng tín dụng cụ thể đính kèm 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 31/12/2022 từ 7% đến 8%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 10.703.681.243 VND.

(3) Khoản vay dài hạn **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 31/12/2022 là 10%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 31.866.666.666 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 15.933.333.333 VND.

(4) ***Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo các hợp đồng sau:***

Khoản vay 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 31/12/2022 là: 7,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 1.435.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 410.000.000 VND.

Khoản vay theo hợp đồng vay trung hạn số 01/2022/7204256/HĐTD ngày 27/05/2022 với tổng hạn mức tín dụng là 24.204.554.561 VND; mục đích vay: bổ sung vốn lưu động; Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/7204256/HDTC ngày 26/04/2021 với giá trị 31.240.000.000 VND; giá trị phân bổ cho dự án hạ tầng theo Quyết định số 655/QD-BIDV.PMH ngày 29/08/2022 là 29.700.000.000 VND'; thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất tại ngày 31/12/2022 là: 9,7%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 14.545.187.177 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 4.848.395.726 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 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**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022						
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	**180.598.320.000**	-	-	**593.164.884**	**12.748.285.060**	**193.939.769.944**
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	8.064.748.221	8.064.748.221
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2021	-	-	-	-	(249.206.792)	(249.206.792)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2021	-	-	-	299.048.150	(299.048.150)	-
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	**180.598.320.000**	-	-	**892.213.034**	**20.264.778.339**	**201.755.311.373**

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	
	31/12/2022		31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	19.038.508.671	-	51.355.207.126	-	19.038.508.671	51.355.207.126
Phải thu khách hàng	36.769.609.791	-	30.596.814.285	-	36.769.609.791	30.596.814.285
Phải thu khác	926.219.427	-	1.149.204.243	-	926.219.427	1.149.204.243
Tiền và các khoản tương đương tiền	9.287.822.126	-	42.990.537.987	-	9.287.822.126	42.990.537.987
TỔNG CỘNG	**66.022.160.015**	**-**	**126.091.763.641**	**-**	**66.022.160.015**	**126.091.763.641**
Nợ phải trả tài chính						
Vay và nợ thuê tài chính	148.237.535.086	-	174.100.939.090	-	148.237.535.086	174.100.939.090
Phải trả người bán	44.434.574.617	-	3.354.432.038	-	44.434.574.617	3.354.432.038
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	20.983.662.983	-	19.724.760.637	-	20.983.662.983	19.724.760.637
TỔNG CỘNG	**213.655.772.686**	**-**	**197.180.131.765**	**-**	**213.655.772.686**	**197.180.131.765**

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

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

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)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh				**7.833.129.505**
Lỗ 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**