

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

*Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**



## MỤC LỤC

----- oOo -----

---

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Hội đồng Quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

### 1. Thông tin chung

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

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

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

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

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

**Mã chứng khoán:** DTA

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

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

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ 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 kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính gồm có:

#### Hội đồng Quản trị

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

#### Ban Kiểm soát

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

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

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

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

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

#### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học MOORE AISIC ("MOORE AISIC") được chọn là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 của Công ty.

#### 5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023. 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 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.

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



**Trần Đức Lợi**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2023

Số: A0623260-SX/MOORE AISC-DN7

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ****KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Đệ Tam** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 6 năm 2023; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023, 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 giữa niên độ.

### **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.



**Nguyễn Văn Tuyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

Kiểm toán số: 0111-2023-005-1

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 12 tháng 8 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>216.476.971.052</b>	<b>232.207.867.469</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.373.835.967</b>	<b>9.287.822.126</b>
1. Tiền	111		4.205.007.243	5.340.343.881
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.168.828.724	3.947.478.245
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>3.340.000.000</b>	<b>17.038.508.671</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3.340.000.000	17.038.508.671
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>52.435.380.043</b>	<b>42.634.121.863</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	44.530.072.948	36.769.609.791
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	7.962.268.568	5.160.856.345
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	633.038.527	863.655.727
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(690.000.000)	(160.000.000)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.6a</b>	<b>143.091.029.825</b>	<b>151.091.912.246</b>
1. Hàng tồn kho	141		143.091.029.825	151.091.912.246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12.236.725.217</b>	<b>12.155.502.563</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	7.331.341.182	4.634.037.005
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.773.282.188	7.521.465.558
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12a	132.101.847	-
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 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>513.185.676.402</b>	<b>516.804.321.079</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>45.562.495.280</b>	<b>48.408.484.280</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	45.562.495.280	48.408.484.280
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>20.513.057.489</b>	<b>21.069.792.983</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	12.238.417.489	12.795.152.983
- Nguyên giá	222		18.551.966.711	18.551.966.711
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.313.549.222)	(5.756.813.728)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8.274.640.000	8.274.640.000
- Nguyên giá	228		8.274.640.000	8.274.640.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>433.798.062.076</b>	<b>431.085.715.843</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.6b	433.798.062.076	431.085.715.843
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>12.540.000.000</b>	<b>11.950.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.950.000.000	9.950.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.590.000.000	2.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>772.061.557</b>	<b>4.290.327.973</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	772.061.557	4.290.327.973
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>729.662.647.454</b>	<b>749.012.188.548</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>526.588.853.184</b>	<b>547.256.877.175</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>435.472.715.782</b>	<b>365.522.549.098</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.10	23.938.960.475	44.434.574.617
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.194.774.181	2.553.603.457
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12b	1.923.023.524	65.271.817
4. Phải trả người lao động	314		37.000.000	672.906.592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	4.214.923.777	4.006.249.464
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.14a	321.230.585.545	194.447.729.819
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	15.615.151.171	15.851.013.519
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	65.441.983.644	101.787.410.302
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1.876.313.465	1.703.789.511
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>91.116.137.402</b>	<b>181.734.328.077</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.14b	33.815.617.136	134.157.803.293
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	36.126.400.000	1.126.400.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	21.174.120.266	46.450.124.784
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**  
**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>203.073.794.270</b>	<b>201.755.311.373</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>203.073.794.270</b>	<b>201.755.311.373</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		180.598.320.000	180.598.320.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.134.155.481	892.213.034
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		21.341.318.789	20.264.778.339
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19.821.217.187	12.200.030.118
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.520.101.602	8.064.748.221
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>729.662.647.454</b>	<b>749.012.188.548</b>



**Đoàn Thị Kim Ty**  
 Người lập biểu

Ngày 12 tháng 8 năm 2023



**Trần Thị Hào**  
 Kế toán trưởng



**Phạm Thị Kim Xuân**  
 Tổng Giám đốc

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		45.657.643.802	69.000.622.471
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.361.225.137
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	45.657.643.802	67.639.397.334
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	35.684.725.454	56.287.257.374
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9.972.918.348	11.352.139.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	135.334.559	1.374.531.554
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.611.023.193	2.667.365.526
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.611.023.193	2.667.365.526
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	1.057.179.147	2.993.994.188
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	4.467.453.629	3.785.931.921
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		972.596.938	3.279.379.879
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.756.317.837	4.501.716.505
12. Chi phí khác	32	VI.7	312.456.080	381.168.722
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.443.861.757	4.120.547.783
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.416.458.695	7.399.927.662
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	896.357.093	1.224.663.421
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.520.101.602	6.175.264.241
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	84	331
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.11	78	331

Đoàn Thị Kim Ty

Người lập biểu

Ngày 12 tháng 8 năm 2023

Trần Thị Hào

Kế toán trưởng

Phạm Thị Kim Xuân

Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.416.458.695	7.399.927.662
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7	556.735.494	556.735.494
- Các khoản dự phòng	03		530.000.000	-
- 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		(130.858.613)	(1.298.417.818)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	3.611.023.193	2.667.365.526
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		6.983.358.769	9.325.610.864
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(4.814.923.510)	(19.325.914.417)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		5.288.536.188	(28.993.366.385)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		49.443.495.088	55.559.244.129
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		820.962.239	3.494.590.687
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.405.892.528)	(2.459.057.308)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(1.029.768.107)	(1.601.918.283)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	548.254.942
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(29.094.751)	(123.233.422)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>53.256.673.388</b>	<b>16.424.210.807</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(14.712.171.825)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		13.108.508.671	29.170.930.768
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		208.696.313	412.409.575
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>13.317.204.984</b>	<b>14.871.168.518</b>


**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	30.000.000.000	15.649.469.937
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(100.487.864.531)	(28.540.605.757)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(70.487.864.531)</b>	<b>(12.891.135.820)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>(3.913.986.159)</b>	<b>18.404.243.505</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>9.287.822.126</b>	<b>42.990.537.987</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>5.373.835.967</b>	<b>61.394.781.492</b>


  
 Đoàn Thị Kim Ty

Người lập biểu

Ngày 12 tháng 8 năm 2023


  
 Trần Thị Hảo

Kế toán trưởng


  
 Phạm Thị Kim Xuân

Tổng Giám đốc



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Kinh doanh Bất động sản - Dịch vụ.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; điện cơ; điện lạnh; dụng cụ thể thao; hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa ô tô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý bán vé máy bay.

Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng. Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki ốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sản 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**

Trong 6 tháng đầu năm 2023, thị trường bất động sản đang gặp khó khăn do các chính sách tín dụng bất động sản siết chặt, thị trường trái phiếu doanh nghiệp gặp khó khăn, lãi suất tăng cao... nên tình hình kinh doanh của Công ty cũng bị ảnh hưởng và gặp một số khó khăn nhất định so với cùng kỳ năm trước.

**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 6 năm 2023: 43 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2022: 42 nhân viên)****7. Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- 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.

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 cổ 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: được ghi nhận căn cứ vào đơn giá dự toán ban đầu trên cơ sở thực tế hoàn thành, và sẽ được hiệu chỉnh lại sau khi quyết toán toàn dự án.

- 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:**

**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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao 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.

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:*

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

*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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Chi phí trả trước (tiếp theo)**

**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 mỗi 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 tồn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**9. Vay và nợ thuê tài chính**

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

**10. Các khoản chi phí đi vay**

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

**11. Chi phí phải trả**

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

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

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

**13. Doanh thu chưa thực hiện**

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán trong trường hợp Công ty đã giao hàng hóa cho người mua và người mua chấp nhận thanh toán.

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

**14. Vốn chủ sở hữu**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (thanh lý các khoản đầu tư vốn khác; lãi chuyển nhượng vốn)...

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

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

**16. Giá vốn hàng bán**

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

**17. Chi phí tài chính**

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

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

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

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

**b. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

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

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

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoãn 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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có 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 kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 kỳ 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 tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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	30/6/2023	01/01/2023
<b>Tiền</b>	<b>4.205.007.243</b>	<b>5.340.343.881</b>
Tiền mặt	2.184.924.328	1.457.002.716
Tiền gửi ngân hàng	2.020.082.915	3.883.341.165
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>1.168.828.724</b>	<b>3.947.478.245</b>
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng (*)	1.168.828.724	3.947.478.245
<b>Cộng</b>	<b>5.373.835.967</b>	<b>9.287.822.126</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng, với lãi suất 3,1%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính (trang 34)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Hải Âu	5.969.802.044	-	11.743.109.725	-
Phải thu khách hàng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	12.268.744.379	-	13.317.987.000	-
Phải thu khách hàng - Dự án Vsip Bắc Ninh	23.959.790.177	-	9.486.512.813	-
Phải thu là Bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3b)	189.819.000	-	118.408.500	-
Các đối tượng khác	2.141.917.348	-	2.103.591.753	-
<b>Cộng</b>	<b>44.530.072.948</b>	<b>-</b>	<b>36.769.609.791</b>	<b>-</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Khánh Trường	963.000.000	-	963.000.000	-
Công ty TNHH Du lịch Xây dựng BĐS Công Minh	3.106.655.914	-	3.106.655.914	-
Trả trước người bán là bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	2.790.397.927	-	350.000.000	-
Các đối tượng khác	1.102.214.727	(160.000.000)	741.200.431	(160.000.000)
<b>Cộng</b>	<b>7.962.268.568</b>	<b>(160.000.000)</b>	<b>5.160.856.345</b>	<b>(160.000.000)</b>

**5. Phải thu khác**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>633.038.527</b>	<b>(210.000.000)</b>	<b>863.655.727</b>	-
Phải thu lãi tiền gửi	269.758.527	-	347.596.227	-
Phải thu tiền cho mượn đến các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	300.000.000	(210.000.000)	368.010.000	-
Các khoản tạm ứng	61.000.000	-	145.769.500	-
Các khoản phải thu khác	2.280.000	-	2.280.000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>45.562.495.280</b>	<b>(320.000.000)</b>	<b>48.408.484.280</b>	-
Tạm ứng nhân viên liên quan để thực hiện dự án	45.034.162.080	-	47.234.151.080	-
Tạm ứng các Bên liên quan (xem thuyết minh mục VIII.3)	320.000.000	(320.000.000)	966.000.000	-
Khoản ký quỹ thuê văn phòng	12.000.000	-	12.000.000	-
Ký quỹ quản lý bất động sân	196.333.200	-	196.333.200	-
<b>Cộng</b>	<b>46.195.533.807</b>	<b>(530.000.000)</b>	<b>49.272.140.007</b>	-

**6. Hàng tồn kho**

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>143.091.029.825</b>	-	<b>151.091.912.246</b>	-
Nguyên vật liệu	340.827.300	-	340.827.300	-
Thành phẩm (*)	139.383.989.529	-	147.384.871.950	-
Hàng hóa	3.366.212.996	-	3.366.212.996	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Hàng tồn kho (tiếp theo)	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>b. Dài hạn</b>	<b>433.798.062.076</b>	<b>-</b>	<b>431.085.715.843</b>	<b>-</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (**)	433.798.062.076	-	431.085.715.843	-
<b>Cộng</b>	<b>576.889.091.901</b>	<b>-</b>	<b>582.177.628.089</b>	<b>-</b>
<b>(*) Bao gồm:</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>30/6/2023</b>
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)	33.509.892.000	1.172.320.000	4.098.795.421	30.583.416.579
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh	113.874.979.950	-	5.074.407.000	108.800.572.950
<b>Cộng</b>	<b>147.384.871.950</b>	<b>1.172.320.000</b>	<b>9.173.202.421</b>	<b>139.383.989.529</b>
<b>(**) Bao gồm:</b>	<b>01/01/2023</b>	<b>Tăng</b>	<b>Giảm</b>	<b>30/6/2023</b>
Dự án KDC xã Phước An (Detaco) (1*)	312.461.963.772	23.745.890.968	26.511.523.033	309.696.331.707
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco) (2*)	18.170.282.848	638.530.877	1.172.320.000	17.636.493.725
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh (3*)	78.907.337.825	4.418.681.947	-	83.326.019.772
Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc (4*)	21.447.620.097	1.593.085.474	-	23.040.705.571
Các dự án khác	98.511.301	-	-	98.511.301
<b>Cộng</b>	<b>431.085.715.843</b>	<b>30.396.189.266</b>	<b>27.683.843.033</b>	<b>433.798.062.076</b>

(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 30/6/2023 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 lũy kế đến 30/6/2023 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 6 tháng đầu năm 2023 là 3.449.721.917 VND và lũy kế đến 30/6/2023 là 30.146.896.194 VND. Hiện tại, thủ tục hồ sơ pháp lý đã hoàn chỉnh và đang triển khai thi công để hoàn thành bàn giao cho khách hàng.

(4\*) Trong tổng chi phí phát sinh của dự án này đã bao gồm chi phí lãi vay được vốn hóa phát sinh lũy kế đến 30/6/2023 là 3.502.375.828 VND. Dự án này đã đạt được chấp nhận chủ trương và đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc đền bù cho dự án.

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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**8. Tài sản cố định vô hình (Quyền sử dụng đất)**

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

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

**9. Chi phí trả trước**

30/6/2023

01/01/2023

**a. Ngắn hạn**

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	21.339.107	22.584.016
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	7.310.002.075	4.611.452.989
<b>Cộng</b>	<b>7.331.341.182</b>	<b>4.634.037.005</b>

**b. Dài hạn**

Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	29.304.802	47.441.770
Chi phí môi giới chờ kết chuyển	742.756.755	4.242.886.203
<b>Cộng</b>	<b>772.061.557</b>	<b>4.290.327.973</b>

**10. Phải trả người bán**

30/6/2023

01/01/2023

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Hải Âu	3.360.625.278	3.360.625.278	4.150.294.133	4.150.294.133
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư & Xây dựng Sáng tạo Việt	2.864.075.109	2.864.075.109	4.888.217.005	4.888.217.005
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Thương mại Tân Tiến	15.267.260.445	15.267.260.445	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	2.446.999.643	2.446.999.643	2.663.119.786	2.663.119.786
<b>Cộng</b>	<b>23.938.960.475</b>	<b>23.938.960.475</b>	<b>44.434.574.617</b>	<b>44.434.574.617</b>

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

30/6/2023

01/01/2023

Khách hàng - khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)	1.194.674.821	2.553.603.457
Các khách hàng khác	99.360	-
<b>Cộng</b>	<b>1.194.774.181</b>	<b>2.553.603.457</b>

**12. Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà nước**

01/01/2023

Số phải nộp trong kỳ

Số đã thực nộp trong kỳ

30/6/2023

**a. Phải thu**

Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	132.101.847	132.101.847
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132.101.847</b>	<b>132.101.847</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Thuế và các khoản phải nộp/ phải thu Nhà nước	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/6/2023
<b>b. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	-	1.864.882.889	-	1.864.882.889
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.309.167	896.357.093	897.666.260	-
Thuế thu nhập cá nhân	63.962.650	366.982.825	372.804.840	58.140.635
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>65.271.817</b>	<b>3.134.222.807</b>	<b>1.276.471.100</b>	<b>1.923.023.524</b>
<b>13. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân là bên liên quan (xem thuyết minh VIII.3)			-	171.369.335
Chi phí lãi vay còn phải trả cho các cá nhân			1.111.241.667	734.741.667
Chi phí lãi hợp tác kinh doanh còn phải trả cho các cá nhân			217.500.000	-
Trích trước chi phí xây dựng các căn hộ đã hoàn thành			2.886.182.110	3.100.138.462
<b>Cộng</b>			<b>4.214.923.777</b>	<b>4.006.249.464</b>
<b>14. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn:</b> Doanh thu chưa thực hiện liên quan đến:				
Khu chung cư - dự án KDC xã Phước An (Detaco)			6.052.104.163	14.765.906.845
Dự án KDC xã Phước An (Detaco)			84.894.379.218	89.905.879.020
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh			230.284.102.164	89.775.943.954
<b>Cộng</b>			<b>321.230.585.545</b>	<b>194.447.729.819</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh			33.815.617.136	134.157.803.293
<b>Cộng</b>			<b>33.815.617.136</b>	<b>134.157.803.293</b>
<b>15. Các khoản phải trả khác</b>			<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>				
Kinh phí công đoàn và các khoản bảo hiểm bắt buộc			-	16.804.104
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án Garden House - VSIP Bắc Ninh			550.000.000	550.000.000
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Khu chung cư - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)			5.763.627.404	4.957.876.964
Khoản nhận đặt cọc giữ chỗ liên quan đến việc chuyển nhượng - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)			6.016.985.861	7.067.955.545
Nhận ký quỹ của các đơn vị môi giới			1.960.000.000	1.950.000.000
Các khoản phải trả khác			1.324.537.906	1.308.376.906
<b>Cộng</b>			<b>15.615.151.171</b>	<b>15.851.013.519</b>
<b>b. Dài hạn</b>				
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân cho dự án Khu dân cư xã Phước An (Detaco) tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai			826.400.000	826.400.000
Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân (*)			35.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác			300.000.000	300.000.000
<b>Cộng</b>			<b>36.126.400.000</b>	<b>1.126.400.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Các khoản phải trả khác (tiếp theo)**

- (\*) Khoản tiền nhận hợp tác kinh doanh từ các Cá nhân theo 03 hợp đồng hợp tác kinh doanh để đầu tư vào Dự án bệnh viện với quy mô 5,6 ha thuộc Dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Thời hạn hợp tác là 60 tháng. Vào cuối thời hạn hợp tác, tỷ lệ lợi nhuận hợp tác sẽ được phân chia cho các Cá nhân theo tỷ lệ vốn góp vào dự án. Trường hợp Công ty đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn hoặc Công ty vi phạm hợp đồng và các Cá nhân đề nghị chấm dứt trước hạn hợp đồng: Công ty có trách nhiệm hoàn trả cho các Cá nhân toàn bộ vốn hợp tác và lợi nhuận hợp tác kinh doanh theo tỷ lệ 9%/năm tính trên số vốn hợp tác mà các Cá nhân đã thanh toán cho Công ty.

**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>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
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
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>180.598.320.000</b>

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

	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180.598.320.000	180.598.320.000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	180.598.320.000	180.598.320.000
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	180.598.320.000	180.598.320.000

**Cổ tức, lợi nhuận đã chia**

<b>d. Cổ phiếu</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18.059.832	18.059.832
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.059.832	18.059.832
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18.059.832	18.059.832
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	18.059.832	18.059.832
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Quỹ đầu tư phát triển	1.134.155.481	892.213.034
<b>Cộng</b>	<b>1.134.155.481</b>	<b>892.213.034</b>

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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>1. Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
<b>a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>45.657.643.802</b>	<b>69.000.622.471</b>
Doanh thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	32.434.292.125	4.518.506.202
Doanh thu bán căn hộ - Khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	8.206.554.094	29.883.820.575
Doanh thu bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	4.950.797.583	29.474.141.944
Doanh thu bán hàng hóa	-	4.946.153.750
Doanh thu khác	66.000.000	178.000.000
<b>b. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>(1.361.225.137)</b>
Hàng bán bị trả lại	-	(1.361.225.137)
<b>Cộng</b>	<b>45.657.643.802</b>	<b>67.639.397.334</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	26.511.523.033	3.213.154.235
Giá vốn bán căn hộ - Khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	4.098.795.421	23.257.626.250
Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	5.074.407.000	24.988.001.189
Giá vốn bán hàng hóa	-	4.828.475.700
<b>Cộng</b>	<b>35.684.725.454</b>	<b>56.287.257.374</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi ngân hàng	135.334.559	1.374.531.554
<b>Cộng</b>	<b>135.334.559</b>	<b>1.374.531.554</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	3.611.023.193	2.667.365.526
<b>Cộng</b>	<b>3.611.023.193</b>	<b>2.667.365.526</b>
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
<b>a. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	255.598.785	272.973.756
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	102.568.089
Chi phí dịch vụ môi giới bán hàng	801.580.362	2.469.282.240
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	149.170.103
<b>Cộng</b>	<b>1.057.179.147</b>	<b>2.993.994.188</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp (tiếp theo)</b>		
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.745.206.885	1.174.856.572
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	37.364.058	302.039.298
Chi phí khấu hao TSCĐ	556.735.494	556.735.494
Thuế, phí, lệ phí	6.000.000	156.567.361
Dự phòng (hoàn nhập) phải thu khó đòi	530.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.444.324.436	1.318.762.892
Chi phí khác bằng tiền	147.822.756	276.970.304
<b>Cộng</b>	<b>4.467.453.629</b>	<b>3.785.931.921</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
<b>6. Thu nhập khác</b>		
Thu phí dịch vụ tư vấn chuyển nhượng	450.000.000	2.844.361.542
Thu nhập do khách hàng không thực hiện thỏa thuận cọc	508.597.850	473.294.217
Thu hộ tiền điện, nước	608.640.379	812.479.046
Thu nhập khác	189.079.608	371.581.700
<b>Cộng</b>	<b>1.756.317.837</b>	<b>4.501.716.505</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
<b>7. Chi phí khác</b>		
Tiền điện, nước chi hộ	312.456.080	361.939.927
Các khoản khác	-	19.228.795
<b>Cộng</b>	<b>312.456.080</b>	<b>381.168.722</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.364.058	404.607.387
Chi phí nhân công	5.049.411.354	4.607.405.138
Chi phí khấu hao tài sản cố định	556.735.494	556.735.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.689.226.980	67.635.626.493
Chi phí khác bằng tiền	206.748.156	454.650.905
<b>Cộng</b>	<b>37.539.486.042</b>	<b>73.659.025.417</b>
	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2.416.458.695</b>	<b>7.399.927.662</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:</b>	<b>2.065.326.769</b>	<b>293.435.159</b>
Các khoản điều chỉnh tăng	2.065.326.769	293.435.159
+ Chi phí không được trừ	2.065.326.769	293.435.159
Chuyển lỗ trong kỳ	-	(1.570.045.714)
Thu nhập chịu thuế	4.481.785.464	6.123.317.107
Thuế suất	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>896.357.093</b>	<b>1.224.663.421</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.520.101.602	6.175.264.241
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	(201.618.705)
- Các khoản điều chỉnh giảm (trích vào quỹ khen thưởng, phúc lợi)	-	(201.618.705)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (*)	1.520.101.602	5.973.645.536
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.059.832	18.059.832
<b>Lãi (lỗ) cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>84</b>	<b>331</b>

(\*): Khoản lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được tính trừ phần trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi theo quy định hiện hành. Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu của năm 2023 sẽ được điều chỉnh và trình bày lại (nếu có) sau khi Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua phương án phân phối lợi nhuận.

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.520.101.602	5.973.645.536
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	1.520.101.602	5.973.645.536
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18.059.832	18.059.832
Cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành thêm có yếu tố suy giảm	1.444.786	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	19.504.618	18.059.832
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>78</b>	<b>331</b>

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

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

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

**12.1 Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản Tiền, phải thu khách hàng, phải 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 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022.

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

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 30 tháng 6 năm 2023 và ngày 30 tháng 6 năm 2022.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế (VND)
<b>Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023</b>		
VND	+100	(795.172.752)
VND	-100	795.172.752
<b>Kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022</b>		
VND	+100	(951.161.300)
VND	-100	951.161.300

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

**12.2 Rủi ro tín dụng**

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

*Phải thu khách hàng*

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

*Tiền gửi ngân hàng*

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

**12.3 Rủi ro thanh khoản**

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

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

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 30 tháng 6 năm**

2023	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Các khoản vay và nợ	65.441.983.644	21.174.120.266	-	86.616.103.910
Phải trả người bán	23.938.960.475	-	-	23.938.960.475
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	19.830.074.948	36.126.400.000	-	55.956.474.948
<b>Cộng</b>	<b>109.211.019.067</b>	<b>57.300.520.266</b>	<b>-</b>	<b>166.511.539.333</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Ngày 31 tháng 12 năm

2022

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

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

**Tài sản đảm bảo**

Công ty đã sử dụng hàng tồn kho và tài sản cố định làm tài sản thế chấp nhằm đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (thuyết minh số 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 30 tháng 6 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

	06 tháng đầu năm 2023	06 tháng đầu năm 2022
<b>1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	30.000.000.000	15.649.469.937
<b>2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	100.487.864.531	28.540.605.757

**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 30/6/2023 là 150 triệu đồng. Số vốn cam kết Công ty còn phải góp thêm là 2,85 tỷ đồng.

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có bất kỳ khoản nợ tiềm tàng và cam kết nào có ảnh hưởng trọng yếu mà cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 là trong năm 2022 - 2023.

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

Ngoài vấn đề như đã nêu trên, Công ty không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc 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**

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	Đầu tư khác
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc
Ông Trần Kiệt Phát	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Hồng Mai	Thành viên HĐQT đến ngày 25/4/2023
Bà Vũ Thị Thanh Vân	Thành viên HĐQT đến ngày 25/4/2023
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên HĐQT từ ngày 26/4/2023
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên HĐQT từ ngày 26/4/2023
Bà Trần Thị Hào	Kế toán trưởng

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

<b>Cung cấp dịch vụ</b>	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	104.010.000	220.770.000
<b>Cộng</b>	<b>104.010.000</b>	<b>220.770.000</b>
<b>Nhận cung cấp dịch vụ</b>	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	30.844.256.411
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>30.844.256.411</b>

**c. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Công ty có số dư với các bên liên quan như sau:**

<b>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</b>	<b>30/6/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	189.819.000	118.408.500
<b>Cộng</b>	<b>189.819.000</b>	<b>118.408.500</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/6/2023	01/01/2023
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	2.440.397.927	-
Ông Trần Đức Lợi	350.000.000	350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.790.397.927</b>	<b>350.000.000</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>		
Bà Nguyễn Hồng Mai	300.000.000	300.000.000
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	68.010.000
<b>Cộng</b>	<b>300.000.000</b>	<b>368.010.000</b>
<b>Khoản tạm ứng dài hạn</b>		
Ông Trần Đức Lợi	-	378.000.000
Bà Phạm Thị Kim Xuân	-	268.000.000
Bà Nguyễn Hồng Mai	320.000.000	320.000.000
<b>Cộng</b>	<b>320.000.000</b>	<b>966.000.000</b>
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA	-	2.259.602.073
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>2.259.602.073</b>
<b>Chi phí phải trả</b>		
Ông Trần Đức Lợi	-	75.833.335
Bà Phạm Thị Kim Xuân	-	95.536.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>171.369.335</b>
<b>d. Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban điều hành</b>	<b>Thù lao và lương, thưởng</b>	
	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
Ông Trần Đức Lợi	751.384.614	828.045.102
Bà Phạm Thị Kim Xuân	587.281.716	658.155.569
Ông Trần Kiệt Phát	30.000.000	30.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà	10.000.000	-
Ông Trần Minh Ngọc	10.000.000	-
Bà Nguyễn Hồng Mai	20.000.000	30.000.000
Bà Vũ Thị Thanh Vân	20.000.000	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.428.666.330</b>	<b>1.576.200.671</b>
<b>e. Thu nhập Ban Kiểm soát</b>	<b>06 tháng đầu năm 2023</b>	<b>06 tháng đầu năm 2022</b>
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa	183.000.000	199.000.000
Ông Trần Văn Hùng	12.000.000	18.000.000
Bà Hoàng Thị Thu Hà	12.000.000	18.000.000
Ông Trần Minh Ngọc	12.000.000	18.000.000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên	6.000.000	-
Ông Cung Văn Tư	6.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>231.000.000</b>	<b>253.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**


Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022 được trình bày lại liên quan đến việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi sau kỳ lập báo cáo tài chính và phân loại lại các khoản chi phí cho phù hợp với hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp áp dụng cho năm hiện hành.

Chỉ tiêu	Mã số	06 tháng đầu năm	06 tháng đầu năm	Chênh lệch
		2022	2022	
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
<b>Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Chi phí quản lý doanh nghiệp	Mã số 26	4.147.871.848	3.785.931.921	(361.939.927)
Chi phí khác	Mã số 32	19.228.795	381.168.722	361.939.927
Khoản mục "Lãi cơ bản trên cổ phiếu"	Mã số 71	342	331	(14)
Khoản mục "Lãi suy giảm trên cổ phiếu"	Mã số 71	342	331	(14)

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

  
Đoàn Thị Kim Ty

Người lập biểu

Ngày 12 tháng 8 năm 2023


  
Trần Thị Hảo

Kế toán trưởng


  
Phạm Thị Kim Xuân

Tổng Giám đốc



## V.2. Các khoản đầu tư tài chính

## 2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
a. Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.340.000.000	17.038.508.671
3.340.000.000	3.340.000.000	17.038.508.671
b. Dài hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn (**)	2.590.000.000	2.000.000.000
- Trái phiếu trên 12 tháng (***)	590.000.000	-
2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.930.000.000</b>	<b>19.038.508.671</b>
		<b>19.038.508.671</b>

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

(\*\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 24 tháng, với lãi suất 6,8%/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

	30/6/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào đơn vị khác		
Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây	9.950.000.000	9.950.000.000
dựng Investco - DTA (***)	-	-
Đơn vị khác	9.800.000.000	9.800.000.000
150.000.000	150.000.000	150.000.000
<b>Cộng</b>	<b>9.950.000.000</b>	<b>9.950.000.000</b>
		<b>9.950.000.000</b>

(\*\*\*) Đầu tư vào Công ty CP Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Investco - DTA ("Investco - DTA"): Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của Công ty chiếm 49%/tổng vốn điều lệ (20 tỷ đồng) tương đương 9,8 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo Biên bản họp Đại hội cổ đông của Investco - DTA thì tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Investco - DTA là 19% nên được phân loại sang khoản mục "Đầu tư vào đơn vị khác". Hoạt động chính của Công ty là thi công xây dựng. Hiện tại, Công ty này đang hoạt động có lãi theo Báo cáo tài chính năm 2022 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.7. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	12.192.866.287	6.323.998.424	35.102.000	18.551.966.711
Số dư cuối kỳ	<b>12.192.866.287</b>	<b>6.323.998.424</b>	<b>35.102.000</b>	<b>18.551.966.711</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	3.219.183.947	2.502.527.781	35.102.000	5.756.813.728
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	279.480.042	277.255.452	-	556.735.494
Số dư cuối kỳ	<b>3.498.663.989</b>	<b>2.779.783.233</b>	<b>35.102.000</b>	<b>6.313.549.222</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số dư đầu năm	8.973.682.340	3.821.470.643	-	12.795.152.983
Số dư cuối kỳ	<b>8.694.202.298</b>	<b>3.544.215.191</b>	-	<b>12.238.417.489</b>

Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.953.095.443 VND.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.16 Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2023		Phát sinh trong kỳ		30/6/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>101.787.410.302</b>	<b>101.787.410.302</b>			<b>65.441.983.644</b>	<b>65.441.983.644</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	24.892.000.000	24.892.000.000	-	24.892.000.000	-	-
(1) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	10.703.681.243	10.703.681.243	-	-	10.703.681.243	10.703.681.243
(2) Vay cá nhân	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả	66.191.729.059	66.191.729.059	-	-	24.738.302.401	24.738.302.401
<b>b. Dài hạn</b>	<b>46.450.124.784</b>	<b>46.450.124.784</b>			<b>21.174.120.266</b>	<b>21.174.120.266</b>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn	65.000.000.000	65.000.000.000	-	65.000.000.000	-	-
(3) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Nam Đồng Nai	31.866.666.666	31.866.666.666	-	7.966.666.666	23.900.000.000	23.900.000.000
(4) Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng	15.775.187.177	15.775.187.177	8.866.433.355	2.629.197.865	22.012.422.667	22.012.422.667
- Nợ dài hạn đến hạn trả	(66.191.729.059)	(66.191.729.059)			(24.738.302.401)	(24.738.302.401)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.237.535.086</b>	<b>148.237.535.086</b>	<b>38.866.433.355</b>	<b>100.487.864.531</b>	<b>86.616.103.910</b>	<b>86.616.103.910</b>

**Chi tiết các khoản vay như sau:**

(1) 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 30/6/2023 từ 9,7% đến 10,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/6/2023 là **10.703.681.243 VND**.

(2) Khoản vay ngắn hạn các Cá nhân theo 6 hợp đồng vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động; khoản vay này không có tài sản đảm bảo; thời hạn vay 12 tháng; lãi suất vay là 12%/năm. Tiền lãi được thanh toán lúc đáo hạn thanh toán gốc, chấm dứt hợp đồng. Số dư nợ vay đến ngày 30/6/2023 là **30.000.000.000 VND**.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- (3) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Nam Đồng Nai theo các hợp đồng tín dụng số 5911-LAV-202002146 ngày 23/7/2020 với tổng hạn mức vay là 60 tỷ VND; mục đích vay: đầu tư xây dựng mới 03 block nhà ở xã hội khu chung cư DETACO Nhơn Trạch; Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản là bất động sản hình thành trong tương lai với tổng giá trị đảm bảo là 86.582.000.000 đồng; thời hạn vay: 48 tháng; thời gian ân hạn cho khoản vay trong năm đầu tiên là: 12 tháng. Lãi suất tại ngày 30/6/2023 là 10%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/6/2023 là 23.900.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 15.933.333.333 VND.
- (4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Mỹ Hưng theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng vay trung hạn số 02/2020/7204256/HĐTĐ 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 30/6/2023 là: 7,5%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/6/2023 là 1.025.000.000 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 410.000.000 VND.
  - Hợp đồng vay trung hạn số 01/2022/7204256/HĐTĐ ngày 27/5/2022 với tổng số tiền vay là 23.731.000.000 VND; mục đích vay: bảo lãnh, cho vay thanh toán các chi phí đầu tư hạ tầng dự án Detaco Nhơn Trạch; Khoản vay này được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2021/7204256/HĐTC ngày 26/4/2021 với giá trị đảm bảo là 31.240.000.000 VND; thời hạn vay: 36 tháng. Lãi suất tại ngày 30/6/2023 là: 9,7%/năm. Số dư nợ vay đến ngày 30/6/2023 là 20.987.422.667 VND. Trong đó, nợ dài hạn đến hạn trả là 8.394.969.068 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	Quỹ Đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2022</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	180.598.320.000	593.164.884	12.748.285.060	193.939.769.944
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	6.175.264.241	6.175.264.241
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)	-
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2022</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>892.213.034</b>	<b>18.375.294.359</b>	<b>199.865.827.393</b>
<b>Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023</b>				
Ngày 01 tháng 01 năm 2023	180.598.320.000	892.213.034	20.264.778.339	201.755.311.373
Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	1.520.101.602	1.520.101.602
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi năm 2022	-	-	(201.618.705)	(201.618.705)
Trích quỹ đầu tư phát triển năm 2022	-	241.942.447	(241.942.447)	-
<b>Ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>180.598.320.000</b>	<b>1.134.155.481</b>	<b>21.341.318.789</b>	<b>203.073.794.270</b>

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi số			Giá trị hợp lý		
	30/6/2023		31/12/2022	30/6/2023		31/12/2022
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Dự phòng	
<b>Tài sản tài chính</b>						
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.930.000.000	-	19.038.508.671	-	5.930.000.000	19.038.508.671
Phải thu khách hàng	44.530.072.948	-	36.769.609.791	-	44.530.072.948	36.769.609.791
Phải thu khác	780.371.727	(690.000.000)	926.219.427	(160.000.000)	90.371.727	766.219.427
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.373.835.967	-	9.287.822.126	-	5.373.835.967	9.287.822.126
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.614.280.642</b>	<b>(690.000.000)</b>	<b>66.022.160.015</b>	<b>(160.000.000)</b>	<b>55.924.280.642</b>	<b>65.862.160.015</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
Vay và nợ thuê tài chính	86.616.103.910	-	148.237.535.086	-	86.616.103.910	148.237.535.086
Phải trả người bán	23.938.960.475	-	44.434.574.617	-	23.938.960.475	44.434.574.617
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	55.956.474.948	-	20.983.662.983	-	55.956.474.948	20.983.662.983
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>166.511.539.333</b>	<b>-</b>	<b>213.655.772.686</b>	<b>-</b>	<b>166.511.539.333</b>	<b>213.655.772.686</b>

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: bán nền đất, nhà phố, bán căn hộ và bán hàng hóa. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh khác	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>45.591.643.802</b>	<b>66.000.000</b>	<b>45.657.643.802</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	45.591.643.802	66.000.000	45.657.643.802
<b>Chi phí</b>	<b>35.684.725.454</b>	-	<b>41.209.358.230</b>
Giá vốn từ bán hàng	35.684.725.454	-	35.684.725.454
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			5.524.632.776
Lỗ từ hoạt động tài chính			(3.475.688.634)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			972.596.938
Lợi nhuận từ hoạt động khác			1.443.861.757
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			<b>2.416.458.695</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>			<b>729.662.647.454</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>			<b>526.588.853.184</b>

Cho kỳ 6 tháng đầu năm 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	Cộng
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>62.515.243.584</b>	<b>5.124.153.750</b>	<b>67.639.397.334</b>
Doanh thu thuần từ hàng bán ra bên ngoài	62.515.243.584	5.124.153.750	67.639.397.334
<b>Chi phí</b>	<b>51.458.781.674</b>	<b>4.828.475.700</b>	<b>63.067.183.483</b>
Giá vốn từ bán hàng	51.458.781.674	4.828.475.700	56.287.257.374
Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp			6.779.926.109
Lỗ từ hoạt động tài chính			(1.292.833.972)
Lỗ từ hoạt động kinh doanh			3.279.379.879
Lỗ từ hoạt động khác			4.120.547.783
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>			<b>7.399.927.662</b>
<b>Tài sản bộ phận</b>			<b>717.942.757.189</b>
<b>Nợ phải trả bộ phận</b>			<b>518.076.929.796</b>