

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
ORGANIZATION NAME

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

Số: 01/01/2024-CBTT

No.: .../...

TPHCM, ngày 20 tháng 01 năm 2024

... , day...month ... year...

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/ Broker code: DTA

- Địa chỉ/Address: 2/6 – 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM

- Điện thoại liên hệ/Tel.: 028.3997.4668 Fax: 028.3997.4679

- E-mail: info@detamland.com

2. Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính Quý 4/2023 của CTCP Đệ Tam.

- Giải trình biến động lợi nhuận

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %
	QUÝ 4/ 2023	QUÝ 4/ 2022	
TỔNG DOANH THU	29.152.727.023	35.522.549.504	82.07
TỔNG CHI PHÍ	28.039.118.537	33.010.449.529	84.94
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	1.113.608.486	2.512.099.975	44.33
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	668.596.291	2.069.601.487	32.30

Nguyên nhân: Khó khăn chung của thị trường Bất động sản trong nước ảnh hưởng đến việc bán hàng.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2024 tại đường dẫn <http://www.detamland.com>/This information was published on the company's website on .../.../... (date), as in the link...

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

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

(*Signature, full name, position, and seal*)



Trần Thị Quỳnh Trang

Đơn vị báo cáo: Công ty CP Đệ Tam

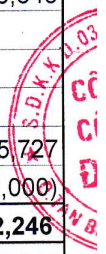
Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, P13, Q.Tân bình, HCM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 - Năm 2023

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - Tài sản ngắn hạn	100		188,130,462,905	232,207,867,469
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7,571,033,155	9,287,822,126
1. Tiền	111		3,384,449,629	5,340,343,881
2. Các khoản tương đương tiền	112		4,186,583,526	3,947,478,245
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3,930,000,000	17,038,508,671
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		3,930,000,000	17,038,508,671
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40,957,160,235	42,634,121,863
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		33,619,569,474	36,769,609,791
2. Trả trước cho người bán	132		5,550,004,936	5,160,856,345
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ K.H hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		2,477,585,825	863,655,727
8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(690,000,000)	(160,000,000)
IV. Hàng tồn kho	140		124,308,037,316	151,091,912,246
1. Hàng tồn kho	141		124,308,037,316	151,091,912,246
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,364,232,199	12,155,502,563
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		6,104,677,573	4,634,037,005
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,259,554,626	7,521,465,558
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		522,252,812,690	516,804,321,079
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		38,478,266,280	48,408,484,280
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu về cho vay dài hạn	214		-	-
3. Phải thu dài hạn khác	215		38,478,266,280	48,408,484,280
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		19,956,321,995	21,069,792,983
1. Tài sản cố định hữu hình	221		11,681,681,995	12,795,152,983
- Nguyên giá	222		18,551,966,711	18,551,966,711
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(6,870,284,716)	(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		8,274,640,000	8,274,640,000
- Nguyên giá	228		8,274,640,000	8,274,640,000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229			
III. Bất động sản đầu tư	230			-
- Nguyên giá	231			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		450,786,204,805	431,085,715,843
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		450,786,204,805	431,085,715,843
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		11,950,000,000	11,950,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9,950,000,000	9,950,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2,000,000,000	2,000,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,082,019,610	4,290,327,973
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,082,019,610	4,290,327,973
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
Tổng cộng tài sản (270 = 100 + 200)	270		710,383,275,595	749,012,188,548
C – Nợ phải trả	300		506,406,867,011	547,256,877,175
I. Nợ ngắn hạn	310		375,323,251,682	365,522,549,098
1. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	311		49,993,333,333	101,787,410,302
2. Phải trả người bán ngắn hạn	312		16,168,262,657	44,434,574,617
3. Người mua trả tiền trước	313		431,318,432	2,553,603,457
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314		511,212,834	65,271,817
5. Phải trả người lao động	315		306,648,193	672,906,592
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		4,053,222,259	4,006,249,464
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	318			
9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		287,808,904,122	194,447,729,819
10. Phải trả ngắn hạn khác	320		14,177,236,387	15,851,013,519
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,873,113,465	1,703,789,511
II. Nợ dài hạn	330		131,083,615,329	181,734,328,077
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Chi phí phải trả dài hạn	332			
3. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	333			
4. Phải trả nội bộ dài hạn	334			
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	335		33,953,567,590	134,157,803,293
6. Phải trả dài hạn khác	336		36,126,400,000	1,126,400,000
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	337		61,003,647,739	46,450,124,784
8. Trái phiếu chuyển đổi	338			

492
CÔNG TY
CÁNH
TAM
HỒ C


9. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	339			
10. Dự phòng phải trả dài hạn	340			
11. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	341			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		203,976,408,584	201,755,311,373
I. Vốn chủ sở hữu	410		181,732,475,481	181,490,533,034
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180,598,320,000	180,598,320,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		1,134,155,481	892,213,034
9. Quỹ hỗ trợ dự phòng tài chính	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22,243,933,103	20,264,778,339
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		19,821,217,187	12,200,030,118
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,422,715,916	8,064,748,221
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		710,383,275,595	749,012,188,548

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc


Đoàn Thị Kim Tuyền


Huỳnh Thanh Huệ



Phạm Thị Kim Xuân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 - Năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3				7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	28,140,723,793	33,764,696,792	100,007,683,374	131,158,631,689
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		71,292,212	160,913,613	71,292,212	1,746,428,563
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		28,069,431,581	33,603,783,179	99,936,391,162	129,412,203,126
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	21,096,149,985	28,999,695,872	78,127,579,842	111,108,766,157
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		6,973,281,596	4,604,087,307	21,808,811,320	18,303,436,969
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	235,926,043	607,222,013	424,089,588	2,376,074,930
7. Chi phí tài chính	22	VI.28	2,890,267,175	638,479,893	8,981,531,058	4,558,198,596
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,890,267,175	638,479,893	8,981,531,058	4,558,198,596
8. Chi phí bán hàng	24		1,034,978,187	1,271,925,090	2,332,434,875	5,044,014,006
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,413,445,112	2,069,390,534	8,783,213,399	7,343,996,950
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= { 20+(21-22)-(24+25)}	30		870,517,165	1,231,513,803	2,135,721,576	3,733,302,347
11. Thu nhập khác	31		847,369,399	1,311,544,312	3,138,862,277	7,483,809,070
12. Chi phí khác	32		604,278,078	30,958,140	1,081,523,378	1,040,020,672
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		243,091,321	1,280,586,172	2,057,338,899	6,443,788,398
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1,113,608,486	2,512,099,975	4,193,060,475	10,177,090,745
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	445,012,195	442,498,488	1,770,344,559	2,112,342,524
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		668,596,291	2,069,601,487	2,422,715,916	8,064,748,221
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		37.02	114.60	134.15	446.56
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

Đoàn Thị Kim Tuyền

Huỳnh Thanh Huệ

Phạm Thị Kim Xuân



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

Từ ngày 01/01/2023- đến 31/12/2023

Đơn vị tính: đồng.

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		110,672,593,316	218,075,550,045
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(100,800,697,708)	(189,382,203,661)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(10,041,948,902)	(9,774,188,932)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(11,953,411,495)	(24,385,905,145)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(1,361,800,762)	(2,311,520,262)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		35,943,238,505	17,807,349,634
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(35,149,842,737)	(49,078,764,790)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12,691,869,783)	(39,049,683,111)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ T.lý, nhượng bán TSCĐ và các T.sản khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,000,000,000)	(33,490,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24		15,921,823,839	89,606,168,603
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55,190,039	727,893,546
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12,977,013,878	56,844,062,149
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		138,363,274,232	37,538,737,972
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(140,604,312,579)	(66,761,742,361)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2,241,038,347)	(29,223,004,389)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(1,955,894,252)	(11,428,625,351)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5,340,343,881	16,768,969,232
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	VII.34	3,384,449,629	5,340,343,881

Người lập biểu

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2024

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đoàn Thị Kim Toy

Huỳnh Thanh Huệ



Phạm Thị Kim Xuân

THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

Cho báo cáo quý 4 năm 2023

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

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

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

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

3 CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

- 3.1 Chế độ kế toán áp dụng
- * Công ty áp dụng Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam theo Quyết định số 15/2006/QĐ-
- 3.2 Cam kết kế toán

Chúng tôi: Ban tổng Giám đốc công ty Cổ phần Đệ Tam cam kết tuân thủ đúng luật kế toán. Chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành trong hệ thống kế toán và báo cáo kế toán do Nhà nước Việt Nam quy định

- 3.3 Hình thức kế toán áp dụng: Chứng từ ghi sổ.

4 Các chính sách áp dụng

4.1 Nguyên tắc xác định các khoản tiền

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

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

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

4.3 Nguyên tắc kê toán nợ phải thu:



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

4.4 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;
Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền
Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kế khai thường xuyên.

4.5 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Nguyên tắc đánh giá

- * Tài sản cố định được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế
- * Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh
- * Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi/(lỗ) nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh

Phương pháp khấu hao áp dụng:

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

- * Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định
- * Nhà cửa, vật kiến trúc 5- 30 năm
- * Phương tiện vận tải, truyền dẫn 05- 09 năm
- * Quyền sử dụng đất: Vô thời hạn

4.6 Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:

- Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.
- Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào KQKD trong kỳ: Chi phí sửa chữa 1 lần quá lớn. Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá lớn, Chi phí trước hoạt động ...
- Phương pháp phân bổ: Theo phương pháp đường thẳng

4.7 Nguyên tắc kế toán nợ phải trả:

- Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả
- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại ngắn hạn
- Các khoản nợ phải trả có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại dài hạn

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

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

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

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

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

- * Chi phí đi vay gồm lãi tiền vay và các chi phí khác P.sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của cty
- * Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất KD trong năm P/S, trừ các khoản CP lãi vay được vốn hóa theo quy định chuẩn mực kế toán
- * Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

4.11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

4.12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ công ty.
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có)
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

4.13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc kiểm soát hàng hóa
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Công ty đã thu hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính:

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

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

4.14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

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

4.15 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

- Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ bao gồm lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác
- Chi phí quản lý DN: Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm lương quản lý, BHXH, YT, TN, Công đoàn, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, KHTS dùng cho quản lý, thuế môn bài, tiền thuê đất, khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài (Xăng xem cầu đường, điện nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, cháy nổ), chi bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng)

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

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế TNDN 10% đối với chuyển nhượng căn hộ NOXH. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ và điều chỉnh cho các khoản không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang nếu có.
- Ngoài thuế TNDN công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo quy định về thuế hiện hành.
- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ
- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

4.18 Bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

1 Tiền mặt

2 Tiền gửi ngân hàng VND

Số cuối kỳ

576,275,014

2,808,174,615

Số đầu năm

1,457,002,716

3,883,341,165

	3 Các khoản tương đương tiền	4,186,583,526	3,947,478,245
	CỘNG	7,571,033,155	9,287,822,126
2.1	Tiền gửi ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	Ngân hàng TMCP Đông Á 00146138004:	15,184,331	10,900,959
2	Ngân hàng TMCP Quốc dân	1,805,782	95,337,998
3	N.hàng bưu Pvcombank	8,211,623	8,188,554
4	Ngân hàng AgRIBANK chợ lớn	91,307,466	292,864,393
5	Ngân hàng ARIBANK CN Tân Bình	248,354,123	1,775,396,210
6	Ngân hàng ARIBANK CN Nam ĐN	167,906,149	77,253,516
7	Ngân hàng ARIBANK CN Ntrach	3,999,190	193,920,290
8	Ngân hàng ACB	51,967,621	353,264,609
9	Ngân hàng Vietcombank	28,749,687	28,432,728
10	Ngân hàng BIDV	2,189,688,479	1,046,013,019
11	Ngân hàng BIDV - PT	1,000,164	1,768,889
	Cộng	2,808,174,615	3,883,341,165
5.2	Các khoản phải thu ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	Phải thu khách hàng	33,619,569,474	36,769,609,791
2	Trả trước người bán	5,550,004,936	5,160,856,345
3	Khoản phải thu khác	2,477,585,825	863,655,727
	Cộng	41,647,160,235	42,794,121,863
	* Dự phòng nợ khó đòi	(690,000,000)	(160,000,000)
1.1	Chi tiết khoản phải thu của khách hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Phải thu khách hàng dự án KDC xã Phước An (Detaco)	11,374,057,436	13,317,987,000
	Phải thu khách hàng dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	18,745,290,177	9,486,512,813
	Khách hàng mua bán hàng hóa sắt thép các loại	3,376,093,158	13,846,701,478
	Khách hàng mua bán hàng hóa khác	124,128,703	118,408,500
		33,619,569,474	36,769,609,791
2.1	Chi tiết trả trước người bán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Là các khoản ứng trước tiền thi công hạ tầng, xây dựng nhà ở, công trình phụ trợ của dự án khu dân cư xã Phước An (Detaco) và thi công hạ tầng, xây nhà dự án Garden house Vsip Bắc Ninh		
	* Cty CP TNHH tư vấn TK XD Khánh Tường	963,000,000	963,000,000
	* Cty TNHH du lịch XD BĐS Công Minh	2,106,655,914	3,106,655,914
	* Cty TNHH Vsip Bắc Ninh	475,398,000	
	* Cty CP TNHH MTUD Thanh Tân	230,990,000	
	* Cty CP TNHH thiết kế XD Hoàng Gia Phát	250,000,000	
	* Các nhà cung cấp khác	1,523,961,022	1,091,200,431
	Cộng	5,550,004,936	5,160,856,345
3.1	Khoản thu khác	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	a/Ngắn hạn		
	- Khoản tạm ứng của nhân viên	43,000,000	145,769,500
	- LN trích trước lãi tiết kiệm	306,138,527	347,596,227
	- LN ứng trước theo hợp đồng góp vốn	1,881,750,000	244,417,298
	- Khoản thu khác	246,697,298	370,290,000
	Cộng	2,477,585,825	1,108,073,025
	b/Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án	37,949,933,080	47,234,151,080
	- Khoản ký quỹ thuê văn phòng, Quản lý BĐS	208,333,200	208,333,200
	- Khoản ứng chi khác cho các bên liên quan	320,000,000	966,000,000
	Cộng	38,478,266,280	48,408,484,280
5.3	Hàng tồn kho	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	a/Ngắn hạn		

- Nguyên vật liệu	-	340,827,300
- Hàng hóa	579,758,696	3,366,212,996
- Thành phẩm	123,728,278,620	147,384,871,950
Cộng	124,308,037,316	151,091,912,246
b/Chi phí dở dang dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Dự án khu dân cư xã Phước An (Detaco)	309,488,092,955	312,461,963,772
- Khu chung cư - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	14,423,588,609	18,170,282,848
- Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc	24,739,530,854	21,447,620,097
- Dự án DTA Garden House - v.sip bắc Ninh	102,036,481,086	78,907,337,825
- Dự án khác	98,511,301	98,511,301
Cộng	450,786,204,805	431,085,715,843

5.4 Tăng giảm tài sản cố định

1 Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện vận	Thiết bị, dụng	Tổng cộng
I. Nguyên giá				0
1. Số dư đầu kỳ	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
2. Tăng trong kỳ	0	0	0	0
- Mua sắm mới				0
- Tăng do XDCB hoàn thành				0
3. Giảm trong kỳ		0	0	0
- Giảm do thanh lý				
4. Số dư cuối kỳ	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
II. Giá trị hao mòn				0
1. Số dư đầu kỳ	3,219,183,947	2,502,527,781	35,102,000	5,756,813,728
2. Tăng trong kỳ	558,960,084	554,510,904		1,113,470,988
3. Giảm trong kỳ				0
4. Số dư cuối kỳ	3,778,144,031	3,057,038,685	35,102,000	6,870,284,716
III. Giá trị còn lại				
1. Tại ngày đầu kỳ	8,973,682,340	3,821,470,643	0	12,795,152,983
2. Tại ngày cuối kỳ	8,414,722,256	3,266,959,739	0	11,681,681,995

2 Tài sản cố định vô hình

- Là giá trị Quyền sử dụng đất căn nhà số 2/8 (số cũ 360/28 bis) đường Núi Thành, phường 13, quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh) của Công ty Cổ phần Đệ Tam diện tích 163.4 m².

5.6 Các khoản đầu tư tài chính

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
a/Ngắn hạn: là các khoản tiền gửi kỳ hạn 6 đến 12 t	3,340,000,000	17,038,508,671
b/Dài hạn: Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	590,000,000	
* Trái phiếu trên 12 tháng	2,000,000,000	2,000,000,000
Cộng	5,930,000,000	19,038,508,671
5.6.2 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
Chi tiết		
- Công ty CP XLKD VLXD - invesco DTA	9,800,000,000	9,800,000,000
- Cty cấp nước ĐNA - Mê Kông Rạch Giá Kiên Gian	150,000,000	150,000,000
Cộng	9,950,000,000	9,950,000,000

- C.ty Cổ phần cấp thoát nước Đông Nam Á - Mê Kông Rạch Giá : là khoản vốn góp đầu tư theo Theo Quyết định số 01/2009/QĐ/DETACO ngày 08/12/2009 của Công ty Cổ phần Đệ Tam

- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% (vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 31/12/2016 theo biên bản họp ĐHCĐ của Invesco-DTA thì tỷ lệ biểu quyết của công ty là 19%.

* Khoản đầu tư mua trái phiếu của Cty CPOK Agribank phát hành ngày 24/9/2019, Số lượng 2.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000đ/TP. Kỳ hạn 7 năm, lãi suất theo LS tham chiếu +1,2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 1 lần/năm. Hình thức TP: Ghi sổ. Tổng giá trị trái phiếu là 2 tỷ đồng.

5.7 Chi phí trả trước		Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Ngắn hạn		7,362,593	22,584,016
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		6,097,314,980	4,611,452,989
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển		6,104,677,573	4,634,037,005
Cộng		Số cuối kỳ	Số đầu năm
* Dài hạn		16,169,193	47,441,770
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ		1,065,850,417	4,242,886,203
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển		1,082,019,610	4,290,327,973
Cộng		Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.8 Phải trả người bán ngắn hạn		2,536,485,707	4,150,294,133
- Công ty CP KT xây dựng Hải Âu		2,864,075,109	4,888,217,005
- Công ty TNHH TVĐT & XD Sáng tạo Việt		434,205,240	868,126,860
- Công ty TNHH TMDV PCCC Thủy An		7,074,992,069	30,473,341,620
- Công ty CP tư vấn XDTM Tân Tiến		1,943,220,073	2,259,602,073
- Công ty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA		940,828,393	940,828,393
- Công ty CP ĐT&PT điện năng Việt Nam		374,456,066	854,164,533
- Phải trả các đối tượng khác		16,168,262,657	44,434,574,617
Cộng		Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.9 Chi phí phải trả ngắn hạn khác		4,053,222,259	4,006,249,464
- Trích trước khoản lãi vay phải trả		4,053,222,259	4,006,249,464
Cộng		Số cuối kỳ	Số đầu năm
5.10 Khoản phải trả ngắn hạn khác		-	16,804,104
BHXH phải nộp			
- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)		4,266,876,561	12,065,011,309
- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng căn hộ CC dự án KDC xã Phước An (Detaco)		5,479,614,191	
- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng nhà phố dự án Garden house - Vspil Bắc Ninh		435,004,600	98,275,800
- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới		1,950,000,000	1,950,000,000
- Khoản phải trả liên quan đến chuyển nhượng dự		550,000,000	
- Khoản phải trả khác		1,495,741,035	1,720,922,306
Cộng		14,177,236,387	15,851,013,519
5.11 Khoản phải trả dài hạn		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc KDC xã Phước An - Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.		36,126,400,000	1,126,400,000
Cộng		36,126,400,000	1,126,400,000
* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.			
5.12 Vay và nợ thuê tài chính		Số cuối kỳ	Số đầu năm
a/ Vay ngắn hạn			
- HĐ vay NH AGRikank số : 6220LAV201900356 ngày 02/5/2019 , Tổng mức vay là 30 ty. Mục đích vay: Bổ xung vốn lưu động. LS: 8.50%/năm, lãi trả hàng tháng. Kỳ hạn trả gốc: Cuối kỳ		-	24,892,000,000
- HĐ vay NH BIDV: 01/2020/7204256/HĐTĐ ngày 14/12/2020, LS: 7,5%/năm, Mục đích vay : Bổ xung vốn lưu động		-	10,703,681,243
- HĐ vay các cá nhân		14,000,000,000	
- Nợ đến hạn trả		35,993,333,333	66,191,729,059

Cộng	49,993,333,333	101,787,410,302
b/ Vay dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Ngân hàng AGRIBANK - CN Chợ Lớn	-	20,000,000,000
- Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai	-	15,933,333,333
- Ngân hàng BIDV	22,309,607,339	10,516,791,451
- Ngân hàng AGRIBANK - CN Tân Bình	38,694,040,400	-
Cộng	61,003,647,739	46,450,124,784

Chi tiết

1/ Ngân hàng ARGRIBANK- CN Chợ lớn

*/ H.đồng số: 6220-LAV-201900519, Ngày 17/7/2019 0 65,000,000,000

Số nợ vay : 80 tỷ

Thời hạn: Từ 60 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10%

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

Mục đích vay : Tài trợ đầu tư dự án Vsip Bắc Ninh

Tài sản thế chấp: Khoản vay này được đảm bảo cùng với HĐ thế chấp tài sản cho khoản vay dài hạn và các nền đất thuộc dự án DETACO- Nhơn Trạch, Đồng Nai,

2/ Ngân hàng ARGRIBANK - CN Nam Đồng Nai

*/ H.đồng số: 5911-LAV-202002146, Ngày 23/7/2020 15,933,333,333 31,866,666,666

Thời hạn: 48 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10%/năm

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

3/ Ngân hàng TMCP BIDV 820,000,000 1,230,000,000

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

Hạn mức: 2.050.000.000đ

Thời hạn: 60 tháng, L/S: 8.0%/năm

Mục đích: Mua xe ô tô

*/ HĐ số: 01/2022/7204256/HĐTD ký ngày 27/5/2022 16,787,422,667 14,545,187,177

Hạn mức: 29.700.000.000đ

Thời hạn: 36 tháng, L/S: 9.7%/năm

Mục đích: Thanh toán tiền thi công

*/ HĐ số: 01/2023/7204256/HĐTD ký ngày 09/08/2023 13,512,184,673

Thời hạn: 36 tháng đầu , L/S: 8.8%/năm

Mục đích: XD nhà liền kề khu A

4/ NH Agribank CN Tân Bình

*/ H.đồng số: 6360-LAV-202300453, Ngày 20/6/2023 25,000,000,000

Thời hạn: 60 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10.5%/năm

Mục đích vay : Bổ đắp chi phí TCXD trụ sở và VPCN

*/ H.đồng số: 6360-LAV-202300623, Ngày 24/11/2023 24,944,040,400

Thời hạn: 48 tháng, L/S 12 tháng đầu là 10.5%/năm

Mục đích vay : Đầu tư xây dựng nhà phố DA Bắc Ninh

4/Nợ đến hạn trả (35,993,333,333) (66,191,729,059)

Cộng **61,003,647,740** **46,450,124,784**

5.13 Doanh thu chưa thực hiện

*** Ngắn hạn**

Số cuối kỳ **Số đầu năm**

- D.thu từ bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco) 71,767,831,468 89,905,879,019

- D.thu từ bán căn hộ khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco) 6,293,580,346 14,765,906,845

- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	209,418,236,039	89,775,943,954
- D.thu khác	329,256,269	
Cộng	287,808,904,122	194,447,729,818
* Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	33,953,567,590	134,157,803,293
Cộng	33,953,567,590	134,157,803,293

5.14 Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	180,598,320,000			180,598,320,000
- Quỹ đầu tư phát triển	892,213,034	241,942,447		1,134,155,481
- Lợi nhuận chưa phân phối	20,264,778,339	2,422,715,916	443,561,152	22,243,933,103
Cộng	201,755,311,373	2,664,658,363	443,561,152	203,976,408,584

b/Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của cổ đông	180,598,320,000	180,598,320,000
Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu	180,598,320,000	180,598,320,000

c/ Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	18,059,832	18,059,832
+ Cổ phiếu phổ thông	18,059,832	18,059,832
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại		0
Cổ phiếu thường		0
Cổ phiếu ưu đãi		0
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	18,059,832	18,059,832
+ Cổ phiếu phổ thông	18,059,832	18,059,832
+ Cổ phiếu ưu đãi	0	0
- Mệnh giá cổ phiếu lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

Quý 4 năm 2023 (Từ 01/10/2023- 31/12/2023),

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Số quý 4	
	Năm nay	Năm trước
1/ Doanh thu	Năm nay	Năm trước
- D.thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	8,473,083,828	16,127,647,651
- D.thu bán căn hộ chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	400,000,000	11,340,184,231
- D.thu bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	19,245,639,965	0
- D.thu bán hàng hóa (sắt thép các loại)		6,274,864,910
- D.thu khác	22,000,000	22,000,000
Cộng	28,140,723,793	33,764,696,792
* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại	71,292,212	160,913,613
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28,069,431,581	33,603,783,179
2/ Giá vốn	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An(Detaco)	7,131,279,276	13,856,036,272
- Giá vốn bán căn hộ chung cư - KDC xã Phước An	445,060,000	9,153,390,000
- Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	13,519,810,709	-
- Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại		5,990,269,600
- Giá vốn khác		

	Cộng	21,096,149,985	28,999,695,872
	Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại		
	Giá vốn hạch toán trong kỳ	21,096,149,985	28,999,695,872
3/	Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay	Năm trước
	- Lãi tiền gửi ngân hàng	235,926,043	607,222,013
	- Lãi đầu tư tài chính		
	Cộng	235,926,043	607,222,013
4/	Chi phí tài chính	Năm nay	Năm trước
	- Lãi tiền vay	2,890,267,175	638,479,893
	- Chi phí tài chính khác		
	Cộng	2,890,267,175	638,479,893
5/	Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
	- khoản thu nhập bất thường	847,369,399	1,311,544,312
	Cộng	847,369,399	1,311,544,312
6/	Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	Là khoản chi bất thường trong kỳ	604,278,078	30,958,140
	Cộng	604,278,078	30,958,140
7/	Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lương	138,534,749	148,925,482
	Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	896,443,438	1,098,919,582
	Chi phí khác		24,080,026
	Cộng	1,034,978,187	1,271,925,090
8/	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	Chi phí lương nhân viên	1,026,721,702	774,161,686
	Chi phí dụng cụ quản lý	10,807,186	64,021,920
	Chi phí khấu hao tài sản cố định	278,367,747	278,367,747
	Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	981,254,326	824,016,423
	Chi phí khác bằng tiền	116,294,151	128,822,758
	Cộng	2,413,445,112	2,069,390,534
9/	Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay	Năm trước
	- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1,113,608,486	2,512,099,975
	- Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1,111,452,490	
	- Chuyển lỗ từ năm trước		
	- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)	2,225,060,976	2,512,099,975
	- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0.20	0.20
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	445,012,195	442,498,488
10/	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Số năm nay	Số năm trước
	- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	668,596,291	2,069,601,487
	- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận, hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu		
	- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	18,059,832	18,059,832
	- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37.02	114.60

C Thông tin khác

1 Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

2 Thông tin về các bên liên quan

a/ Các bên liên quan

Cty CPXLKD VLXD Invesco DTA
 Ông Trần Đức Lợi
 Bà Phạm Thị Kim Xuân
 Bà Hoàng Thị Thu Hà
 Ông Trần Minh Ngọc
 Ông Trần Kiến Phát

mối liên hệ

Cty liên kết
 Chủ tịch HĐQT
 T.viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
 Thành viên mới
 Thành viên mới
 Thành viên

b/	Ông Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng		Số cuối kỳ
		Nội dung	P.sinh trong kỳ	
b.1/	Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan			
	Lương, thù lao hội đồng quản trị và ban điều hành			
	Ông Trần Đức Lợi - CT HĐQT	Lương	375,692,307	-
	Bà Phạm Thị Kim Xuân - TV HĐQT - TGD	Lương	293,640,858	-
	Bà Hoàng Thị Thu Hà - TV HĐQT	Lương	15,000,000	-
	Ông Trần Minh Ngọc - TV HĐQT	Lương	15,000,000	-
	Ông Trần Kiến Phát - TV HĐQT	Lương	15,000,000	-
	Ông Huỳnh Thanh Huệ - Kế toán trưởng mới	Lương	25,000,000	-
b.2/	Lương, thù lao của Ban kiểm soát			
	Ông Nguyễn Hữu Nghĩa - Trưởng ban KS	Lương	91,500,000	
	Ông Cung Văn Tư - Thành viên ban KS	Lương	9,000,000	
	Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên - Thành viên ban KS	Lương	9,000,000	

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 11 tháng 01 năm 2024
Tổng Giám đốc




Đoàn Thị Kim Lý

Huỳnh Thanh Huệ



Phạm Thị Kim Xuân

