

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

Số: 04/4/2024-CBTT  
No.: .../...

TPHCM, ngày 20 tháng 4 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 1/2024 của CTCP Đệ Tam.
- Giải trình biến động lợi nhuận:

LIỆT KÊ	SO SÁNH		TỶ LỆ ĐẠT %	GHI CHÚ
	QUÝ 1/ 2024	QUÝ 1/ 2023		
TỔNG DOANH THU	34.713.460.029	26.178.640.141	132,60%	
TỔNG CHI PHÍ	34.107.668.445	25.319.931.542	134,71%	
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	605.791.584	858.708.599	70,55%	
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	120.825.610	504.107.077	23,97%	

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

(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 20/4/2024 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

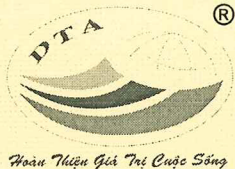
*Legal representative/ Person authorized to disclose information*

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

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



*Trần Thị Quỳnh Trang*



®

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẤT TAM (DTA)

Trụ sở: 2/6 -2/8 Núi Thành, phường 13, Q.Tân Bình, TPHCM

Điện thoại: 028.3997.4668 - Fax: 028.3997.4679

Website: [www.detamland.com](http://www.detamland.com) – Email: [info@detamland.com](mailto:info@detamland.com)

---

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 1/2024

NĂM 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Quý 01 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
<b>A . TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>259,220,595,775</b>	<b>186,752,969,756</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>2,335,066,529</b>	<b>7,571,033,155</b>
1. Tiền	111		1,142,198,148	3,384,449,629
2. Các khoản tương đương tiền	112		1,192,868,381	4,186,583,526
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>3,340,000,000</b>	<b>3,340,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		3,340,000,000	3,340,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>40,608,996,712</b>	<b>39,326,276,641</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		36,408,756,024	33,619,569,474
2. Trả trước cho người bán	132		4,263,683,081	5,550,004,936
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		682,441,201	902,585,825
8. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(745,883,594)	(745,883,594)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>200,770,068,526</b>	<b>124,308,037,316</b>
1. Hàng tồn kho	141		200,770,068,526	124,308,037,316
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>12,166,464,008</b>	<b>12,207,622,644</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5,746,537,260	6,948,068,018
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		6,419,926,748	5,259,554,626
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153			
4. Tài sản ngắn hạn khác	155			
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>427,156,286,160</b>	<b>522,141,651,370</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30,558,266,280</b>	<b>38,158,266,280</b>
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		-	-

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
3. Phải thu dài hạn khác	215		30,878,266,280	38,478,266,280
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(320,000,000)	(320,000,000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>19,677,954,248</b>	<b>19,956,321,995</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		11,403,314,248	11,681,681,995
- Nguyên giá	222		18,551,966,711	18,551,966,711
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(7,148,652,463)	(6,870,284,716)
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			
<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>363,084,297,180</b>	<b>451,248,433,930</b>
1. Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		363,084,297,180	451,248,433,930
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242			
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>12,540,000,000</b>	<b>12,540,000,000</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	2,590,000,000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,295,768,452</b>	<b>238,629,165</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1,295,768,452	238,629,165
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>686,376,881,935</b>	<b>708,894,621,126</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>483,369,642,527</b>	<b>506,008,207,328</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>378,158,758,249</b>	<b>409,778,971,900</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		21,293,896,145	16,168,262,657
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		840,743,103	431,318,432
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		544,034,096	441,809,420
4. Phải trả người lao động	314		33,300,000	306,648,193
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		3,763,488,858	4,053,222,259

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		289,705,468,552	321,433,215,443
9. Phải trả ngắn hạn khác	319		13,970,068,386	14,177,236,387
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		46,191,645,644	50,894,145,644
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,816,113,465	1,873,113,465
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>105,210,884,278</b>	<b>96,229,235,428</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			
7. Phải trả dài hạn khác	337		36,426,400,000	36,126,400,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		68,784,484,278	60,102,835,428
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			
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>203,007,239,408</b>	<b>202,886,413,798</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>181,732,475,481</b>	<b>181,732,475,481</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		180,598,320,000	180,598,320,000
- CP 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	1,134,155,481
9. Quỹ hỗ trợ dự phòng tài chính	419			

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
<b>11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>421</b>		<b>21,274,763,927</b>	<b>21,153,938,317</b>
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		21,153,938,317	19,821,217,187
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		120,825,610	1,332,721,130
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			-
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>686,376,881,935</b>	<b>708,894,621,126</b>

Lập, Ngày 20 tháng 04 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 1 năm 2024

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.25	34,179,903,109	25,170,779,598	34,179,903,109	25,170,779,598
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		438,726,556		438,726,556	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)</b>	<b>10</b>		<b>33,741,176,553</b>	<b>25,170,779,598</b>	<b>33,741,176,553</b>	<b>25,170,779,598</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	26,753,455,992	20,398,121,618	26,753,455,992	20,398,121,618
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)</b>	<b>20</b>		<b>6,987,720,561</b>	<b>4,772,657,980</b>	<b>6,987,720,561</b>	<b>4,772,657,980</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.26	120,021,716	22,264,378	120,021,716	22,264,378
7. Chi phí tài chính	*	VI.28	3,090,812,215	1,722,719,712	3,090,812,215	1,722,719,712
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,329,474,189	1,722,719,712	2,329,474,189	1,722,719,712
8. Chi phí bán hàng	24		1,701,197,702	1,159,462,889	1,701,197,702	1,159,462,889
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2,234,057,142	1,893,560,459	2,234,057,142	1,893,560,459
<b>10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh 30= {20+(21-22) -(24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>81,675,218</b>	<b>19,179,298</b>	<b>81,675,218</b>	<b>19,179,298</b>
11. Thu nhập khác	31		852,261,760	985,596,165	852,261,760	985,596,165
12. Chi phí khác	32		328,145,394	146,066,864	328,145,394	146,066,864
<b>13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)</b>	<b>40</b>		<b>524,116,366</b>	<b>839,529,301</b>	<b>524,116,366</b>	<b>839,529,301</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>605,791,584</b>	<b>858,708,599</b>	<b>605,791,584</b>	<b>858,708,599</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.30	484,965,974	354,601,522	484,965,974	354,601,522
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 – 51 - 52)</b>	<b>60</b>		<b>120,825,610</b>	<b>504,107,077</b>	<b>120,825,610</b>	<b>504,107,077</b>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		6.69	27.91	6.69	27.91
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Lập, ngày 20 tháng 04 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 31/3/2023

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		8,249,060,601	110,672,593,316
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(12,103,556,097)	(100,800,697,708)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(2,521,684,350)	(10,041,948,902)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(2,729,624,078)	(11,953,411,495)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(182,878,497)	(1,361,800,762)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		10,650,113,044	35,943,238,505
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(10,885,036,253)	(35,149,842,737)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(9,523,605,630)</b>	<b>(12,691,869,783)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, XD TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			
2. Tiền thu từ T.lý, nhượng bán TSCĐ và các T.sản khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(3,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ của đơn vị khác	24		3,000,000,000	15,921,823,839
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		2,205,299	55,190,039
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3,002,205,299</b>	<b>12,977,013,878</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		8,981,648,850	138,363,274,232
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(4,702,500,000)	(140,604,312,579)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4,279,148,850	(2,241,038,347)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(2,242,251,481)	(1,955,894,252)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		3,384,449,629	5,340,343,881
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	1,142,198,148	3,384,449,629

Lập, ngày 20 tháng 4 năm 2024

Người lập biểu



Đoàn Thị Kim Ly

Kế toán trưởng



Huỳnh Thanh Huệ

Tổng Giám đốc




Phạm Thị Kim Xuân



## THUYẾT MINH TÀI CHÍNH

Cho báo cáo Quý 1 năm 2024

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm Báo cáo tài chính 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 hành nội địa. Mua bán sửa chữa xe ô tô. Hoạt động thể thao;  
\* Kinh doanh: Khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vé máy bay. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư;  
\* Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng - ngành nông - lâm nghiệp - văn phòng  
\* Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki-ốt, trung tâm thương mại);

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

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

### 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 kế toán nợ phải thu:

Các khoản phải thu được trình bày trên BCTC theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ KH và các khoản phải thu khác cùng với khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi  
Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu

Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán trên 1 năm được phân loại là tài sản dài hạn  
Các khoản phải thu có thời hạn thu hồi thanh toán dưới 1 năm được phân loại là tài sản ngắn hạn

#### 4.4 Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Theo nguyên tắc giá gốc;  
Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Bình quân gia quyền  
Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê 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 dựa vào trong kỳ dựa theo quy chế lương của công ty, theo đó BHXH, YT, TN được trích lập với tỷ lệ tương ứng 26%, 4.5%, 2% tương ứng tiền lương của người lao động, 22% được đưa vào chi phí BHXH, YT, TN trong kỳ, 10.5% sẽ trích từ lương của người lao động.

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

\* Chi phí đi vay gồm lãi tiền vay và các chi phí khác P.sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của cty

\* Chi phí đi vay được hạch toán vào chi phí hoạt động sản xuất KD trong năm P/S, trừ các khoản CP lãi vay được vốn hóa theo quy định chuẩn mực kế toán

\* Chi phí đi vay được vốn hóa khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai cho việc sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay được xác định một cách đáng tin cậy.

#### 4.11 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:

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

#### 4.12 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý và phân phối theo quy định tại điều lệ công ty.

- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: Là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước (nếu có)

- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo điều lệ Công ty

#### 4.13 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ:

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

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

##### Doanh thu hoạt động tài chính:

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

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

#### 4.14 Nguyên tắc giá vốn hàng bán

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

#### 4.15 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

- Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ bao gồm lương cho nhân viên, và các chi phí liên quan khác

- Chi phí quản lý DN: Phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm lương quản lý, BHXH, YT, TN, Công đoàn, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, KHTS dùng cho quản lý, thuế môn bài, tiền thuê đất, khoản lập dự phòng khoản phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài ( Xăng xem cầu đường, điện nước, điện thoại, bảo hiểm tài sản, cháy nổ), chi bằng tiền khác ( tiếp khách, hội nghị khách hàng ....)

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

- Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thuế TNDN 10% đối với chuyển nhượng căn hộ NOXH. Thu nhập chịu thuế được tính dựa trên kết quả hoạt động trong kỳ và điều chỉnh cho các khoản không được khấu trừ và các khoản lỗ do các năm trước mang sang nếu có.

- Ngoài thuế TNDN công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế khác theo quy định về thuế hiện hành.

- Thuế giá trị gia tăng: Theo phương pháp khấu trừ

- Khoản thuế phải nộp thể hiện trên sổ sách kế toán là số liệu do công ty ước tính. Số thuế phải nộp cụ thể sẽ được ghi nhận theo kiểm tra quyết toán thuế của cơ quan thuế.

#### 4.18 Bên liên quan

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Tiền mặt	360,247,922	576,275,014
2 Tiền gửi ngân hàng VND	781,950,226	2,808,174,615
3 Các khoản tương đương tiền	1,192,868,381	4,186,583,526
<b>CỘNG</b>	<b>2,335,066,529</b>	<b>7,571,033,155</b>
2.1 Tiền gửi ngân hàng	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1 Ngân hàng TMCP Đông Á	-	15,184,331
2 Ngân hàng TMCP Quốc dân	1,510,374	1,805,782
3 N.hàng bưu Pvcombank	-	8,211,623
4 Ngân hàng AgRIBANK chợ lớn	132,139,540	91,307,466

	5 Ngân hàng ARIBANK CN Tân Bình	66,744,064	248,354,123
	6 Ngân hàng ARIBANK CN Nam ĐN	28,157,909	167,906,149
	7 Ngân hàng ARIBANK CN Ntrach	3,935,190	3,999,190
	8 Ngân hàng ACB	4,390,615	51,967,621
	9 Ngân hàng Vietcombank	189,398,142	28,749,687
	10 Ngân hàng BIDV	354,674,233	2,189,688,479
	11 Ngân hàng BIDV - PT	1,000,159	1,000,164
	<b>Cộng</b>	<b>781,950,226</b>	<b>2,808,174,615</b>
<b>5.2</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	1 Phải thu khách hàng	36,408,756,024	33,619,569,474
	2 Trả trước người bán	4,263,683,081	5,550,004,936
	3 Khoản phải thu khác	682,441,201	902,585,825
	<b>Cộng</b>	<b>41,354,880,306</b>	<b>40,072,160,235</b>
	* Dự phòng nợ khó đòi	(445,883,594)	(445,883,594)
<b>1.1</b>	<b>Chi tiết khoản phải thu của khách hàng</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Phải thu khách hàng dự án KDC xã Phước An (Detaco)	11,254,834,462	11,374,057,436
	Phải thu khách hàng dự án Garden house Vsip Bắc Ninh	22,245,290,177	18,745,290,177
	Khách hàng mua bán hàng hóa sắt thép các loại	2,877,303,284	3,376,093,158
	Khách hàng mua bán hàng hóa khác	31,328,101	124,128,703
	<b>Cộng</b>	<b>36,408,756,024</b>	<b>33,619,569,474</b>
<b>2.1</b>	<b>Chi tiết trả trước người bán</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Là các khoản ứng trước tiền thi công hạ tầng, 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	385,000,000	963,000,000
	* Cty TNHH du lịch XD BĐS Công Minh	2,106,655,914	2,106,655,914
	* Cty CP Đức Lộc 68	575,831,599	575,831,599
	* Cty CP TNHH MTUD Thanh Tân	230,990,000	
	* Cty CP TNHH thiết kế XD Hoàng Gia Phát		
	* Các nhà cung cấp khác	965,205,568	1,904,517,423
	<b>Cộng</b>	<b>4,263,683,081</b>	<b>5,550,004,936</b>
<b>3.1</b>	<b>Khoản thu khác</b>		
	<b>a/Ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Khoản tạm ứng của nhân viên	41,000,000	43,000,000
	- LN trích trước lãi tiết kiệm	339,161,201	306,138,527
	- LN ứng trước theo hợp đồng góp vốn		
	- Khoản thu khác	302,280,000	553,447,298
	<b>Cộng</b>	<b>682,441,201</b>	<b>902,585,825</b>
	<b>b/Dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Khoản ứng cho các bên liên quan thực hiện dự án	30,349,933,080	37,949,933,080
	- 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	320,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>30,878,266,280</b>	<b>38,478,266,280</b>
<b>5.3</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>a/Ngắn hạn</b>		
	- Nguyên vật liệu	-	-
	- Hàng hóa	579,758,696	579,758,696
	- Thành phẩm	200,190,309,830	123,728,278,620
	<b>Cộng</b>	<b>200,770,068,526</b>	<b>124,308,037,316</b>
	<b>b/Chi phí dở dang dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Dự án khu dân cư xã Phước An (Detaco)	321,887,094,975	310,720,874,721
	- Khu chung cư - Dự án KDC xã Phước An (Detaco)	14,512,081,594	14,423,588,609
	- Dự án khu biệt thự Detaco Phú Quốc	24,089,840,838	23,953,481,524

- Dự án DTA Garden House - v.sip bắc Ninh	2,496,768,472	102,051,977,775
- Dự án khác	98,511,301	98,511,301
<b>Cộng</b>	<b>363,084,297,180</b>	<b>451,248,433,930</b>

#### 5.4 Tăng giảm tài sản cố định

##### 1 Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Phương tiện	Thiết bị, dụng	Tổng cộng
<b>I. Nguyên giá</b>				
1. Số dư đầu kỳ	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
2. Tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua sắm mới				
- Tăng do XDCB hoàn thành				
3. Giảm trong kỳ				
- Giảm do thanh lý				
4. Số dư cuối kỳ	12,192,866,287	6,323,998,424	35,102,000	18,551,966,711
<b>II. Giá trị hao mòn</b>				
1. Số dư đầu kỳ	3,778,144,031	3,057,038,685	35,102,000	6,870,284,716
2. Tăng trong kỳ	139,740,021	138,627,726		278,367,747
3. Giảm trong kỳ				
4. Số dư cuối kỳ	3,917,884,052	3,195,666,411	35,102,000	7,148,652,463
<b>III. Giá trị còn lại</b>				
1. Tại ngày đầu kỳ	8,414,722,256	3,266,959,739	-	11,681,681,995
2. Tại ngày cuối kỳ	8,274,982,235	3,128,332,013	-	11,403,314,248

##### 2 Tài sản cố định vô hình

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

#### 5.6 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 th:	3,340,000,000	3,340,000,000
b/Dài hạn: Tiền gửi có kỳ hạn trên 12 tháng	590,000,000	590,000,000
* Trái phiếu trên 12 tháng	2,000,000,000	2,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>5,930,000,000</b>	<b>5,930,000,000</b>
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 Giang	150,000,000	150,000,000
<b>Cộng</b>	<b>9,950,000,000</b>	<b>9,950,000,000</b>

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

- Công ty CP CP XLKD VLXD invesco DTA theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp 49% (vốn điều lệ 20 tỷ). Tương đương 9,8 tỷ đồng. Tính đến ngày 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 CPCK Agribank phát hành ngày 24/9/2019, Số lượng 2.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000đ/TP. Kỳ hạn 7 năm, lãi suất theo LS tham chiếu +1,2%/năm, hình thức trả lãi: trả sau, định kỳ 1 lần/năm. Hình thức TP: Ghi sổ. Tổng giá trị trái phiếu là 2 tỷ đồng.

#### 5.7 Chi phí trả trước

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>* Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2,098,998	7,362,593
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển	5,744,438,262	6,940,705,425
<b>Cộng</b>	<b>5,746,537,260</b>	<b>6,948,068,018</b>
<b>* Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	42,389,478	16,169,193
- Chi phí môi giới chờ kết chuyển		-
- Chi phí khác chờ phân bổ	1,253,378,974	222,459,972
<b>Cộng</b>	<b>1,295,768,452</b>	<b>238,629,165</b>

		Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>5.8</b>	<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>		
	- Công ty CP KT xây dựng Hải Âu	2,494,102,167	2,536,485,707
	- Công ty TNHH TVĐT & XD Sáng tạo Việt	2,864,075,109	2,864,075,109
	- Công ty TNHH TMDV PCCC Thúy An		
	- Công ty CP tư vấn XDTM Tân Tiến	11,810,339,097	7,074,992,069
	- Công ty CP xây lắp KD VLXD Invesco DTA	2,605,620,073	1,943,220,073
	- Công ty CP ĐT&PT điện năng Việt Nam		
	- Phải trả các đối tượng khác	1,519,759,699	1,749,489,699
	<b>Cộng</b>	<b>21,293,896,145</b>	<b>16,168,262,657</b>
<b>5.9</b>	<b>Chi phí phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- Trích trước khoản lãi vay phải trả (NH)	378,695,641	459,298,482
	- Trích trước khoản lãi vay phải trả (Cá nhân)	734,741,667	734,741,667
	- Trích trước chi phí XD các căn hộ đã hoàn thành	2,650,051,550	2,859,182,110
	- Chi phí lãi còn phải trả cho các cá nhân là bên liên c		-
	<b>Cộng</b>	<b>3,763,488,858</b>	<b>4,053,222,259</b>
<b>5.10</b>	<b>Khoản phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	- BHXH phải nộp	-	-
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	9,965,919,541	10,018,446,752
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng căn hộ CC dự án KDC xã Phước An (Detaco)		
	- Khoản phải liên quan việc chuyển nhượng nhà phố dự án Garden house - Vsip Bắc Ninh	952,222,950	985,004,600
	- Khoản phải trả liên quan đến nhận ký quỹ, ký cược của đơn vị môi giới	1,968,697,081	1,968,697,081
	- Khoản phải trả liên quan đến chuyển nhượng dự		
	- Khoản phải trả khác	1,083,228,814	1,205,087,954
	<b>Cộng</b>	<b>13,970,068,386</b>	<b>14,177,236,387</b>
<b>5.11</b>	<b>Khoản phải trả dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Khoản nhận vốn góp đầu tư KD thuộc KDC xã Phước An - Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.	826,400,000	826,400,000
	Khoản nhận hợp tác từ các cá nhân	35,000,000,000	35,000,000,000
	Các khoản khác	600,000,000	300,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>36,426,400,000</b>	<b>36,126,400,000</b>
	* Các khoản nhận vốn góp hợp tác từ các cá nhân theo các hợp đồng góp vốn theo thời hạn thỏa thuận của hai bên được thể hiện trong hợp đồng.		
<b>5.12</b>	<b>Vay và nợ thuê tài chính</b>		
	<b>a/ Vay ngắn hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Vay cá nhân	14,000,000,000	14,000,000,000
	Nợ đến hạn trả	32,191,645,644	36,894,145,644
	<b>Cộng</b>	<b>46,191,645,644</b>	<b>50,894,145,644</b>
	<b>b/ Vay dài hạn</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>
	Ngân hàng AGRIBANK - CN Chợ Lớn	-	-
	Ngân hàng AGRIBANK - CN Nam Đồng Nai	15,933,333,333	15,933,333,333
	Ngân hàng AGRIBANK - CN Tân Bình	47,444,040,400	49,944,040,400
	Ngân hàng BIDV	37,598,756,189	31,119,607,339
	Nợ dài hạn đến hạn trả	(32,191,645,644)	(36,894,145,644)
	<b>Cộng</b>	<b>68,784,484,278</b>	<b>60,102,835,428</b>
	<b>Chi tiết</b>		
	<b>1/ Ngân hàng ARGRIBANK- CN Chợ Lớn</b>		
	<b>2/ Ngân hàng ARGRIBANK - CN Nam Đồng Nai</b>		
	<b>*/ H.đồng số: 5911-LAV-202002146, Ngày 23/7/2020</b>	<b>15,933,333,333</b>	<b>15,933,333,333</b>
	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**

\*/ HĐ số: 02/2020/7204256/HĐTD ký ngày 28/12/2020. 717,500,000 820,000,000

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 14,687,422,667 16,787,422,667

Hạn mức: 29.700.000.000đ

Thời hạn: 36 tháng, L/S: 9.7%/năm

Mục đích: Thanh toán thi công

\*/ HĐ số: 01/2023/7204256/HĐTD ký ngày 09/08/2023 22,193,833,522 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 22,500,000,000 25,000,000,000

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

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

\*/ H.đồng số: 6360-LAV-202300623, Ngày 24/11/2023 24,944,040,400 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** (32,191,645,644) (36,894,145,644)

**Cộng**

**68,784,484,278**

**60,102,835,429**

**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) 74,210,168,038 71,767,831,468

- D.thu từ bán căn hộ chung cư - KDC xã Phước An (Detaco) 6,293,580,344 6,293,580,346

- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh 209,201,720,170 243,371,803,629

- D.thu khác - -

**Cộng**

**289,705,468,552**

**321,433,215,443**

**\* Dài hạn**

**Số cuối kỳ**

**Số đầu năm**

- D.thu từ bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh - -

**Cộng**

**-**

**-**

**5.14 Vốn chủ sở hữu**

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

Chi 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	1,134,155,481			1,134,155,481
- Lợi nhuận chưa phân phối	21,153,938,317	120,825,610		21,274,763,927
<b>Cộng</b>	<b>202,886,413,798</b>	<b>120,825,610</b>	<b>-</b>	<b>203,007,239,408</b>

**b/Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của cổ đông	18,059,832,000	18,059,832,000
<b>Cộng vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>18,059,832,000</b>	<b>18,059,832,000</b>

**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 - -

Cổ phiếu thường - -

Cổ phiếu ưu đãi - -

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành 18,059,832 18,059,832

+ Cổ phiếu phổ thông	18,059,832	18,059,832
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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**

**Năm 2024 ( Từ 01/01/2024 - 31/12/2024),**

Chỉ tiêu		ĐVT:VNĐ	
	Năm nay	Năm nay	Năm trước
<b>1/ Doanh thu</b>			
- D.thu bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An (Detaco)	928,181,818		62,261,787,638
- D.thu bán căn hộ khu chung cư - KDC xã Phước An (Detaco)	461,817,430		8,606,554,100
- D.thu bán nhà phố dự án Garden house-Vsip Bắc Ninh	32,756,903,861		26,092,564,621
- D.thu bán hàng hóa (sắt thép các loại)	-		2,925,777,015
- D.thu khác	33,000,000		121,000,000
<b>Cộng</b>	<b>34,179,903,109</b>		<b>100,007,683,374</b>
* Khoản giảm trừ do hàng bán trả lại	438,726,556		71,292,212
<b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>33,741,176,553</b>		<b>99,936,391,162</b>
<b>2/ Giá vốn</b>			
- Giá vốn bán đất nền và nhà phố dự án KDC xã Phước An(Detaco)	858,966,242		50,511,583,412
- Giá vốn bán căn hộ chung cư - KDC xã Phước An(L	287,105,000		4,544,296,000
- Giá vốn bán nhà phố dự án Garden house Vsp	25,880,134,500		20,285,246,130
- Giá vốn hàng hóa sắt thép các loại	-		2,786,454,300
- Giá vốn khác	-		-
<b>Cộng</b>	<b>27,026,205,742</b>		<b>78,127,579,842</b>
Giảm trừ giá vốn do hàng bán trả lại	272,749,750		-
<b>Giá vốn hạch toán trong kỳ</b>	<b>26,753,455,992</b>		<b>78,127,579,842</b>
<b>3/ Doanh thu hoạt động tài chính</b>			
- Lãi tiền gửi ngân hàng	120,021,716		424,089,588
- Lãi đầu tư tài chính	-		-
<b>Cộng</b>	<b>120,021,716</b>		<b>424,089,588</b>
<b>4/ Chi phí tài chính</b>			
- Lãi tiền vay	2,329,474,189		8,733,969,544
- Chi phí tài chính khác	761,338,026		1,360,332,389
<b>Cộng</b>	<b>3,090,812,215</b>		<b>10,094,301,933</b>
<b>5/ Thu nhập khác</b>			
- Khoản thu nhập bất thường	859,444,177		3,468,118,546
<b>Cộng</b>	<b>859,444,177</b>		<b>3,468,118,546</b>
<b>6/ Chi phí khác</b>			
Là khoản chi bất thường trong kỳ	328,945,394		1,081,523,378
<b>Cộng</b>	<b>328,945,394</b>		<b>1,081,523,378</b>
<b>7/ Chi phí bán hàng</b>			
Chi phí lương	88,568,721		515,831,075
Chi phí quảng cáo, môi giới, dịch vụ mua ngoài	1,612,628,981		1,816,603,800
Chi phí khác	-		-
<b>Cộng</b>	<b>1,701,197,702</b>		<b>2,332,434,875</b>
<b>8/ Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>			
Chi phí lương nhân viên	1,398,735,390		3,637,896,504
Chi phí dụng cụ quản lý	12,505,127		176,181,685
Chi phí khấu hao tài sản cố định	278,367,747		1,113,470,988
Thuế, phí, lệ phí	6,000,000		92,744,361
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-		905,883,594
Chi phí dịch vụ mua ngoài, thuê ngoài	358,385,031		2,896,758,882
Chi phí khác bằng tiền	180,063,847		336,160,979
<b>Cộng</b>	<b>2,234,057,142</b>		<b>9,159,096,993</b>

	Năm nay	Năm trước
9/ <b>Thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	605,791,584	3,033,662,275
- Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	1,819,038,285	5,471,043,450
- Chuyển lỗ từ năm trước		
- Tổng lợi nhuận chịu thuế thu nhập (5) = (1) + (4)	2,424,829,869	8,504,705,725
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 20%	0.20	0.20
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	484,965,974	1,700,941,145
10/ <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Số năm nay</b>	<b>Số năm trước</b>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	120,825,610	1,332,721,130
- 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	7	74
<b>C Thông tin khác</b>		
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	Mối liên hệ	
Cty CPXLKD VLXD Invesco DTA	Cty liên kết	
Ông Trần Đức Lợi	Chủ tịch HĐQT	
Bà Phạm Thị Kim Xuân	T.viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	
Ông Trần Kiến Phát	Thành viên	
Bà Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên mới	
Ông Trần Minh Ngọc	Thành viên mới	
Ông Huỳnh Thanh Huệ	Kế toán trưởng	
b/ Các giao dịch trọng yếu với các Bên liên quan	Nội dung	P.sinh trong kỳ
b.1/ Lương, thù lao hội đồng quản trị và ban điều hành		
Ông Trần Đức Lợi - CT HĐQT	Lương + thù lao	435,807,692
Bà Phạm Thị Kim Xuân - TV HĐQT - TGĐ	Lương + thù lao	336,643,001
Ông Trần Kiến Phát - TV HĐQT	Thù lao	15,000,000
Bà Hoàng Thị Thu Hà - TV HĐQT	Thù lao	15,000,000
Ông Trần Minh Ngọc - TV HĐQT	Thù lao	15,000,000
Ông Huỳnh Thanh Huệ - Kế toán trưởng mới	Lương	75,000,000
b.2/ Lương, thù lao của Ban kiểm soát		
Ông Nguyễn Hữu Nghĩa - Trưởng ban KS	Lương + thù lao	105,250,000
Ông Cung Văn Tư - Thành viên ban KS	Thù lao	9,000,000
Bà Ngô Lệ Cẩm Tiên - Thành viên ban KS	Thù lao	9,000,000

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 20 tháng 04 năm 2024

Tổng Giám đốc

*Đoàn Thị Kim Lý*

*Huỳnh Thanh Huệ*



*Phạm Thị Kim Xuân*