

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
HỢP NHẤT
QUÝ IV NĂM 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý IV năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	66,935,384,505	36,151,842,136	122,845,881,092	96,399,753,775
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	66,935,384,505	36,151,842,136	122,845,881,092	96,399,753,775
4. Giá vốn hàng bán	11	50,719,864,204	27,872,545,215	92,206,743,103	77,180,681,032
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	16,215,520,301	8,279,296,921	30,639,137,989	19,219,072,743
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	842,064,041	1,749,715,038	2,702,154,877	3,978,929,721
7. Chi phí tài chính	22	-	109,092	-	163,638
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	4,233,220,892	475,394,835	5,745,731,552	476,498,890
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4,495,345,695	3,127,754,714	12,501,585,877	11,293,761,217
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	8,329,017,755	6,425,753,318	15,093,975,437	11,427,578,719
11. Thu nhập khác	31	160,716,705	550,595,261	324,677,575	4,092,405,066
12. Chi phí khác	32	50,000,000	108,464,306	82,898,744	184,354,033
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	110,716,705	442,130,955	241,778,831	3,908,051,033
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	8,439,734,460	6,867,884,273	15,335,754,268	15,335,629,752
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	1,595,210,624	2,779,331,950	2,799,191,009	4,531,711,794
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(46,141,767)	(54,045,031)	(3,185,318)	(79,937,891)
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	6,890,665,603	4,142,597,354	12,539,748,577	10,883,855,849
18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	6,963,014,205	4,223,071,557	12,495,199,785	10,995,268,011
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(72,348,602)	(80,474,203)	44,548,792	(111,412,162)

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy

Lập ngày 18 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Vũ Quốc Tuấn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		549,579,807,175	480,873,733,089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	149,085,625,568	75,917,041,296
1. Tiền	111		10,935,625,568	22,467,041,296
2. Các khoản tương đương tiền	112		138,150,000,000	53,450,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	200,000,000	200,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		200,000,000	200,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		108,393,429,295	107,212,909,244
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		63,993,087,902	53,292,609,429
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30,010,000,000	52,589,420,572
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.4	14,390,341,393	1,330,879,243
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.5	291,845,887,677	297,481,290,874
1. Hàng tồn kho	141		291,845,887,677	297,481,290,874
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		54,864,635	62,491,675
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		54,864,635	62,491,675
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		154,040,634,340	60,892,860,981
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		30,133,713,877	31,638,501,543
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.4	30,133,713,877	31,638,501,543
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		13,278,741,890	13,892,717,473
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	384,032,229	659,419,880
- Nguyên giá	222		3,984,659,212	3,941,849,212
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3,600,626,983)	(3,282,429,332)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	12,894,709,661	13,233,297,593
- Nguyên giá	228		17,094,245,661	17,094,245,661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4,199,536,000)	(3,860,948,068)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	549,661,115	-
- Nguyên giá	231		1,016,712,394	382,488,007
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(467,051,279)	(382,488,007)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		82,790,668,409	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		82,790,668,409	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	4,384,000,000	4,350,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.3	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	34,000,000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4,350,000,000	4,350,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.3	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		22,903,849,049	11,011,641,965
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	22,820,725,840	10,931,704,074
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.16	83,123,209	79,937,891
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		703,620,441,515	541,766,594,070

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		420,557,060,359	320,550,957,480
I. Nợ ngắn hạn	310		420,557,060,359	320,480,957,480
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	17,742,667,676	4,973,145,847
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		222,539,650,174	136,128,961,821
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	2,747,976,318	5,394,411,491
4. Phải trả người lao động	314		1,265,930,222	694,452,972
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	163,556,991,456	160,288,705,159
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.14	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.13	11,013,171,467	11,628,868,066
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.15	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		1,690,673,046	1,372,412,124
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	70,000,000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.10	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	322		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.12	-	-
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.14	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.13	-	70,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.22	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	V.23	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.16	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.15	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	283,063,381,156	221,215,636,590
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	283,063,381,156	221,215,636,590
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	125,989,300,000	75,593,580,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	125,989,300,000	75,593,580,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22,398,626,127	12,481,082,127
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.22	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	114,168,042,589	114,168,042,589
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8,080,840,890	8,080,840,890
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	12,495,199,785	11,005,268,011
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	10,000,000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12,495,199,785	10,995,268,011
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(68,628,235)	(113,177,027)
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		703,620,441,515	541,766,594,070

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



Vũ Quốc Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		212,971,010,188	231,113,002,886
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(168,824,632,503)	(164,238,527,507)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(7,517,821,098)	(7,236,612,769)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(4,555,129,188)	(4,901,929,342)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4,778,994,897	6,838,996,223
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(11,809,771,906)	(13,022,867,487)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		25,042,650,390	48,552,062,004
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(34,000,000)	-
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		2,048,330,137	2,151,553,295
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2,014,330,137	1,951,553,295
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		60,474,864,000	9,754,227
2. Tiền chi trả 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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14,363,260,255)	(9,826,871,400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46,111,603,745	(9,817,117,173)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		73,168,584,272	40,686,498,126
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	75,917,041,296	35,230,543,170
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	149,085,625,568	75,917,041,296

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 75,593,580,000 VND
Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019 : 125,989,300,000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh Bất động sản. Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp. Sản xuất vật liệu xây dựng. Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản. Xây dựng công trình công cộng - nhà ở. Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng. Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế). Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C. Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp. Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng. Lập họa đồ hiện trạng nhà ở. Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình. Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

6. Cấu trúc Công ty

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau đây:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Chi nhánh Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Trung tâm dịch vụ địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

Công ty con

Tên	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	San lấp mặt bằng; Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp; Mua bán hàng trang trí nội thất	188 đường 2 tháng 9, Phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng	51%

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

1. Kỳ kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

2. Đơn vị tiền tệ

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác...

Phân loại các khoản đầu tư khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác vì mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán;
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi ...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), tín phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính.

c. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là *Dự phòng nợ phải thu khó đòi*: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chi tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Bất động sản đầu tư	05 - 10 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận thuế TNDN hoãn lại

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn.
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Việc trích trước chi phí phải trả phải được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giám sát về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại ngày kết thúc kỳ.

Một khoản dự phòng cho các khoản chi phí tái cơ cấu doanh nghiệp chỉ được ghi nhận khi có đủ các điều kiện ghi nhận đối với các khoản dự phòng theo quy định tại Chuẩn mực kế toán "Các khoản dự phòng, tài sản và nợ tiềm tàng".

Các khoản dự phòng phải trả được trích lập hay hoàn nhập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật. Các khoản dự phòng phải trả khi trích lập ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Riêng đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng; khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí SX chung và hoàn nhập vào thu nhập khác.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chi tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế 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.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu ghi nhận tương đương chi phí đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

e. Nguyên tắc ghi nhận thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản giảm trừ doanh thu

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ;
- Điều chỉnh giảm doanh thu như sau nếu các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh sau kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ:
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính;
 - + Điều chỉnh giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ sau kỳ lập báo cáo nếu phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

Chiết khấu thương mại phải trả là khoản công ty bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn.

Giảm giá hàng bán là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế.

Hàng bán trả lại phản ánh giá trị của số sản phẩm, hàng hóa bị khách hàng trả lại do các nguyên nhân như vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

15. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có). Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí hoạt động tài chính: 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; lỗ chuyển nhượng chứng khoán; dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh; dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác; khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

17. Nguyên tắc ghi nhận 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. Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

18. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành là số thuế TNDN phải nộp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại là số thuế TNDN sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh trong tương lai từ việc:

- Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một 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.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và 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 phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH): Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính: Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.1. Tiền mặt (VND)	85,549,631	384,730,188
- Văn phòng	57,569,950	345,816,410
- Xí nghiệp xây dựng	19,048,432	2,791,846
- Xí nghiệp xây lắp	7,174,658	7,333,238
- Công ty CP địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	1,756,591	28,788,694
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	10,850,075,937	22,082,311,108
- Văn phòng	10,733,607,621	21,134,939,998
+ Ngân hàng Vietinbank	2,485,374,324	8,422,438,688
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	8,166,714,678	9,492,500,086
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín	16,628,818	3,009,146,446
+ Ngân hàng khác	64,889,801	210,854,778
- Xí nghiệp xây dựng	-	16,621,928
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	-	16,621,928
- Xí nghiệp xây lắp	11,423,100	341,107,688
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1,530,569	214,490,100
+ Ngân hàng khác	9,892,531	126,617,588
- Công ty CP địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	105,045,216	589,641,494
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	138,150,000,000	53,450,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	138,150,000,000	53,450,000,000
+ Văn phòng	138,150,000,000	53,450,000,000
+ Ngân hàng Vietinbank/CNS	5,000,000,000	1,000,000,000
+ Ngân hàng Agribank/CNS	27,150,000,000	2,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)	100,000,000,000	33,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB)	6,000,000,000	17,450,000,000
Cộng	149,085,625,568	75,917,041,296

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Văn phòng	63,634,004,302	53,122,949,878
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	63,634,004,302	53,122,949,878
Công ty CP thương mại dịch vụ Hai Hạnh	37,593,410,000	28,059,544,000
Đặng Hồng Trúc Thu	9,050,466,000	7,282,100,000
Trần Ngọc Khiêm	2,323,036,000	3,323,036,000
Các khách hàng khác	14,594,119,128	14,438,726,378
Cho thuê mặt bằng	72,973,174	19,543,500
- Xí nghiệp xây lắp	359,083,600	169,659,551
+ Công ty TNHH xây dựng LiVo	285,644,800	-
+ Công ty TNHH MTV Sài Gòn Coop Xa lộ Hà Nội	-	30,724,243
+ Công ty TNHH Lê Gia	-	109,954,700
+ Công ty TNHH TM Sài Gòn - Trà Vinh	-	28,980,608
+ Công ty TNHH đầu tư kinh doanh địa ốc Gia Phước	22,548,600	-
+ Công ty TNHH Nam Tiến	50,890,200	-
+ Đối tượng khác	-	-
Cộng	63,993,087,902	53,292,609,429

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Các khoản đầu tư khác	200,000,000	-	200,000,000	200,000,000	-	200,000,000
+ Chứng chỉ quỹ VinaCapital	200,000,000	-	200,000,000	200,000,000	-	200,000,000
+	-	-	-	-	-	-
Cộng	200,000,000	-	200,000,000	200,000,000	-	200,000,000

3.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	00/01/1900			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng	-	-	-	-

3.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<i>a. Đầu tư vào công ty con</i>	-	-	-	-	-	-
...	-	-	-	-	-	-
<i>b. Đầu tư vào công ty liên doanh, Công ty quản lý BĐS Hưng Phú</i>	<i>34,000,000</i>	-	<i>34,000,000</i>	-	-	-
	34,000,000	-	34,000,000	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
<i>c. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>						
(iv) Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	4,350,000,000	-	4,350,000,000	4,350,000,000	-	4,350,000,000
Cộng	4,350,000,000	-	4,350,000,000	4,350,000,000	-	4,350,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	20,000,000	-	20,000,000	-
+ <i>Tại Văn phòng công ty</i>	20,000,000	-	20,000,000	-
- Ký cược, ký quỹ	59,959,700	-	259,959,700	-
+ <i>Tại Văn phòng công ty</i>	-	-	200,000,000	-
+ <i>Tại Xí nghiệp xây lắp</i>	59,959,700	-	59,959,700	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	-	-	74,769,284	-
- Phải thu khác	14,310,381,693	-	976,150,259	-
+ <i>Công ty TNHH MTV DVCI huyện Nhà Bè</i>	12,961,438,475	-	-	-
+ <i>Lãi tiền gửi</i>	1,341,406,849	-	968,613,890	-
+ <i>Khác</i>	7,536,369	-	7,536,369	-
Cộng	14,390,341,393	-	1,330,879,243	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8,444,152,000	-	8,444,152,000	-
+ <i>Sở kế hoạch đầu tư TP.HCM</i>	8,405,452,000	-	8,405,452,000	-
+ <i>Khác</i>	38,700,000	-	38,700,000	-
- Hợp tác kinh doanh	20,706,304,930	-	22,807,394,408	-
+ <i>Công ty CP phát triển Nam Sài Gòn</i>	123,477,000	-	-	-
+ <i>Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn</i>	3,515,380,927	-	3,456,180,927	-
+ <i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè</i>	17,067,447,003	-	19,351,213,481	-
- Công ty CP Cấp nước Chợ Lớn	66,052,015	-	-	-
- Phải thu khác	917,204,932	-	386,955,135	-
+ <i>Phạm Duy Vũ</i>	917,204,932	-	386,955,135	-
+ <i>Khác</i>	-	-	-	-
Cộng	30,133,713,877	-	31,638,501,543	-

5. TÀI SẢN THIẾU CHỜ XỬ LÝ

6. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	257,438,120,419	-	275,728,588,460	-
- Thành phẩm (**)	90,362,921	-	-	-
- Hàng hóa bất động sản (***)	34,317,404,337	-	21,752,702,414	-
Cộng	291,845,887,677	-	297,481,290,874	-

Ghi chú:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các công trình tại Xí nghiệp xây lắp	-	-	1,975,621,154	-
Các dự án tại Văn phòng	255,573,749,010	-	272,310,745,460	-
Các dự án tại công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	1,864,371,409	-	1,442,221,846	-

(**) Thành phẩm nhập kho bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
2,03 lô F chung cư Xóm Đầm P10 - Q.8	90,362,921	-	-	-

(***) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	34,317,404,337	-	21,752,702,414	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2019

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	2,814,646,057	166,566,791	960,636,364	-	-	3,941,849,212
Số tăng trong năm	-	42,810,000	-	-	-	42,810,000
- Mua trong kỳ	-	42,810,000	-	-	-	42,810,000
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm						
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2,814,646,057	209,376,791	960,636,364	-	-	3,984,659,212
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2,480,172,604	166,566,791	635,689,937	-	-	3,282,429,332
Số tăng trong năm	154,639,167	3,452,420	160,106,064	-	-	318,197,651
- Khấu hao trong năm	154,639,167	3,452,420	160,106,064	-	-	318,197,651
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm						
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	2,634,811,771	170,019,211	795,796,001	-	-	3,600,626,983
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	334,473,453	-	324,946,427	-	-	659,419,880
Tại ngày cuối năm	179,834,286	39,357,580	164,840,363	-	-	384,032,229

10/11/2019

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2019

8 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	16,921,907,934	-	-	172,337,727	-	17,094,245,661
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	16,921,907,934	-	-	172,337,727	-	17,094,245,661
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3,688,610,341	-	-	172,337,727	-	3,860,948,068
Số tăng trong năm	338,587,932	-	-	-	-	338,587,932
- Khấu hao trong kỳ	338,587,932	-	-	-	-	338,587,932
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	4,027,198,273	-	-	172,337,727	-	4,199,536,000
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	13,233,297,593	-	-	-	-	13,233,297,593
Tại ngày cuối năm	12,894,709,661	-	-	-	-	12,894,709,661

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

9 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	382,488,007	724,587,308	90,362,921	1,016,712,394
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382,488,007	724,587,308	90,362,921	1,016,712,394
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	382,488,007	84,563,272	-	467,051,279
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	382,488,007	84,563,272	-	467,051,279
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	640,024,036	90,362,921	549,661,115
- Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Nhà	-	640,024,036	90,362,921	549,661,115
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	-	-	-
- Cơ sở hạ tầng	-	-	-	-

Ghi chú:

- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá 382,488,007
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 2 Bùi Minh Trục P5 Q8	3,831,630,295	-	-	-
KDC 3 Bùi Minh Trục P5 Q8	9,166,326,574	-	-	-
Chung cư B Bùi Minh Trục III P5 Q8	69,710,429,740	-	-	-
Khu DC vùng bổ sung phía Nam	82,281,800	-	-	-
Cộng	82,790,668,409	-	-	-

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
10.1. Ngắn hạn		
Cộng	-	-
10.2. Dài hạn		
Văn phòng công ty	22,820,725,840	10,931,704,074
- Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	821,194,357	1,091,767,229
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	19,890,846,573	9,839,936,845
- Chi phí quản lý vận hành chung cư	2,108,684,910	-
Cộng	22,820,725,840	10,931,704,074

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

11 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
11.1. Ngắn hạn				
- Tại Văn phòng	17,071,404,726	17,071,404,726	3,817,973,632	3,817,973,632
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	580,650,000	580,650,000	580,650,000	580,650,000
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486,747,600	486,747,600	486,747,600	486,747,600
+ Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà	2,101,594,400	2,101,594,400	1,767,745,740	1,767,745,740
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	12,249,418,818	12,249,418,818	-	-
+ Công ty TNHH TM DV PCCC Lê	852,290,806	852,290,806	-	-
+ Công ty cổ phần xây dựng Chợ Lớn	369,872,810	369,872,810	-	-
+ Đối tượng khác	430,830,292	430,830,292	982,830,292	982,830,292
- Tại Xí nghiệp xây dựng	59,565,000	59,565,000	59,565,000	59,565,000
+ Công ty TNHH MTV thép Hoàng Long	59,565,000	59,565,000	59,565,000	59,565,000
Tại Xí nghiệp xây lắp	314,766,400	314,766,400	633,599,355	633,599,355
+ Công ty TNHH TM Hoàng Chấn	136,738,400	136,738,400	136,738,400	136,738,400
+ Công ty TNHH TM XD Thanh Tâm	91,657,500	91,657,500	91,657,500	91,657,500
+ Công ty TNHH MTV VL Phước Trung	-	-	235,642,585	235,642,585
+ Đối tượng khác	86,370,500	86,370,500	169,560,870	169,560,870
- Tại Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	296,931,550	296,931,550	462,007,860	462,007,860
+ Cty Cổ Phần Xây lắp PTN Đà Nẵng	-	-	156,515,000	156,515,000
+ Cty TNHH TM và DV Phước Duy	103,752,850	103,752,850	305,492,860	305,492,860
+ Cty TNHH Cát Đăng	193,178,700	193,178,700	-	-
Cộng	17,742,667,676	17,742,667,676	4,973,145,847	4,973,145,847

11.2. Phải trả người bán là các bên liên quan

+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580,650,000	580,650,000	580,650,000	580,650,000
+ Công ty cổ phần xây dựng Chợ Lớn	369,872,810	369,872,810	-	-

12 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	2,469,639,911	1,627,525,465	2,517,599,225	1,579,566,151
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,752,801,266	2,825,721,693	4,555,129,188	1,023,393,771
Thuế thu nhập cá nhân	171,970,314	955,814,113	982,768,031	145,016,396
Thuế khác	-	11,735,964	11,735,964	-
Cộng	5,394,411,491	5,420,797,235	8,067,232,408	2,747,976,318

13 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	163,556,991,456	160,288,705,159
Cộng	163,556,991,456	160,288,705,159

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	26,135,485,334	26,135,485,334
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8	922,127,539	952,527,539
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	59,148,428,154	61,438,465,563
Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	76,938,000,000	71,338,000,000
Chi phí bán hàng dự án Felisa Riverside	-	4,044,777
Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn hộ	412,950,429	420,181,946

14 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
14.1. Ngắn hạn		
- Tại văn phòng	9,507,544,437	10,542,321,081
+ KPCĐ	55,000,404	57,806,964
+ BHXH, BHYT, BHTN	-	16,418,595
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	690,900,000	1,672,200,000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	349,900,000	254,600,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	341,000,000	262,600,000
Tiền đặt cọc mua nền	-	1,155,000,000
+ Cổ tức phải trả cổ đông	4,518,000	5,296,068,600
Cổ tức năm 2007 và 2011	4,518,000	4,518,000
Cổ tức đợt 2 năm 2017	-	5,291,550,600
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	8,757,126,033	3,499,826,922
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1,526,451,780	71,451,780
Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa	30,000,000	330,000,000
Tiền bán căn hộ Felisa	213,781,644	2,397,947,094
Quyĩ thưởng	770,796,809	700,428,048
Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa	2,688,076,800	-
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	3,511,787,000	-
Khác	16,232,000	-
- Tại Xí nghiệp xây dựng	34,907,349	34,907,349
- Tại Công ty cổ phần địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	1,470,719,681	1,051,639,636
Cộng	11,013,171,467	11,628,868,066
14.2. Dài hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	-	70,000,000
Cộng	-	70,000,000

15 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

16 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17 . TÀI SẢN THUẾ TIÊU NHẬP HOẢN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2019

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	75,593,580,000	12,476,622,900	(5,295,000)	8,080,840,890	110,637,017,376	17,505,733,907	(1,764,865)	224,286,735,208
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	10,995,268,011	(111,412,162)	10,883,855,849
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	9,754,227
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	4,459,227	5,295,000	-	-	-	-	(3,381,607,494)
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	3,531,025,213	(6,912,632,707)	-	(1,925,630,730)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(1,925,630,730)	-	(1,925,630,730)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	3,531,025,213	(3,531,025,213)	-	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(1,455,976,764)	-	(1,455,976,764)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	-	-	(10,583,101,200)	-	(10,583,101,200)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ)	75,593,580,000	12,481,082,127		8,080,840,890	114,168,042,589	11,005,268,011	(113,177,027)	221,215,636,590
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	12,495,199,785	44,548,792	12,539,748,577
- Tăng vốn trong kỳ	50,395,720,000	9,917,544,000	-	-	-	-	-	60,313,264,000
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-	-
- Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	-	(1,934,038,411)	-	(1,934,038,411)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-	-	-	(833,511,610)	-	(833,511,610)
+ <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	-	-	-	-	-	(1,100,526,801)	-	(1,100,526,801)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	-	(9,071,229,600)	-	(9,071,229,600)
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	125,989,300,000	22,398,626,127		8,080,840,890	114,168,042,589	12,495,199,785	(68,628,235)	283,063,381,156

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	25,200,000,000	15,120,000,000
- Đối tượng khác	100,789,300,000	60,473,580,000
Cộng	125,989,300,000	75,593,580,000

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	75,593,580,000	75,593,580,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	50,395,720,000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	125,989,300,000	75,593,580,000

18.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12,598,930	7,559,358
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12,598,930	7,559,358
+ Cổ phiếu phổ thông	12,598,930	7,559,358
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12,598,930	7,559,358
+ Cổ phiếu phổ thông	12,598,930	7,559,358
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu

18.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	114,168,042,589	114,168,042,589
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8,080,840,890	8,080,840,890

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

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

Đơn vị tính: VND

1. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	65,728,052,994	33,466,456,785	107,516,354,246	85,902,820,421
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	1,891,940,452	10,528,142,774	7,043,629,256
- Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	1,207,331,511	793,444,899	4,801,384,072	3,453,304,098
Cộng	66,935,384,505	36,151,842,136	122,845,881,092	96,399,753,775

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	50,543,905,157	25,568,391,972	81,731,294,302	69,641,583,698
- Giá vốn hoạt động xây dựng	-	2,271,092,667	9,880,078,061	7,345,374,686
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	175,959,047	33,060,576	595,370,740	193,722,648
Cộng	50,719,864,204	27,872,545,215	92,206,743,103	77,180,681,032

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	842,064,041	1,134,519,038	2,190,314,877	2,202,463,596
- Lãi bán các khoản đầu tư (*)	-	-	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	240,000,000	210,000,000
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	615,196,000	271,840,000	1,566,466,125
Cộng	842,064,041	1,749,715,038	2,702,154,877	3,978,929,721

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí tài chính khác	-	109,092	-	163,638
Cộng	-	109,092	-	163,638

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-	-	10,332,405
- Lãi do đánh giá lại tài sản	-	-	-	-
- Tiền phạt thu được	160,716,705	339,323,754	295,354,694	572,550,528
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	-	37,484,163	-	42,034,085
- Hoàn nhập chi phí dự án	-	-	-	3,185,814,522
- Các khoản khác	-	173,787,344	29,322,881	281,673,526
Cộng	160,716,705	550,595,261	324,677,575	4,092,405,066

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2019

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý,			-	25,713,785
- Các khoản phạt	50,000,000	75,880,408	50,000,000	86,393,448
- Các khoản khác	-	32,583,898	32,898,744	72,246,800
Cộng	50,000,000	108,464,306	82,898,744	184,354,033

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,318,817	475,394,835	15,210,408	476,498,890
- Các khoản chi phí bán hàng khác	4,221,902,075	-	5,730,521,144	-
Cộng	4,233,220,892	475,394,835	5,745,731,552	476,498,890

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên, vật liệu	-	-	-	-
- Chi phí công cụ, dụng cụ	16,197,635	41,964,648	74,631,091	79,745,827
- Chi phí nhân công	3,611,935,607	2,193,850,980	9,360,355,462	7,475,382,436
- Chi phí khấu hao	134,867,300	162,577,682	554,941,943	671,189,376
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	83,528,588	336,688,650	791,567,109	1,130,807,398
- Thuế, phí, lệ phí	1,555,731	13,238,711	37,129,983	22,400,713
- Các khoản chi phí QLDN khác	647,260,834	379,434,043	1,682,960,289	1,914,235,467
Cộng	4,495,345,695	3,127,754,714	12,501,585,877	11,293,761,217

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,756,688,659	2,779,331,950	3,113,607,153	4,531,711,794
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên tiền độ thu tiền của khách hàng	(161,478,035)		(314,416,144)	
Cộng	1,595,210,624	2,779,331,950	2,799,191,009	4,531,711,794

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2020

Tổng giám đốc



Vũ Quốc Tuấn



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú, P8, Q8 - ĐT: 8557332-8547678 Fax: 84.8.8557298

Số : 15/ CTY-2020

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2020

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
Quý 4/2019 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
- QUÝ CỔ ĐÔNG CÔNG TY

Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Mã chứng khoán: RCL

Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2019 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước trên 10%.

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 3/2019 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Báo cáo tài chính riêng:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2019 là: 7.038.315.812 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2018 là: 4.306.830.423 đồng
- Chênh lệch tăng 2.731.485.389 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 63,42%.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2019 là: 6.890.665.603 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2018 là: 4.142.597.354 đồng
- Chênh lệch tăng 2.748.068.249 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 66,34%.

Nguyên nhân chủ yếu là do trong kỳ công ty đã hoàn thành và bàn giao một phần dự án Felisa Reverside làm cho doanh thu bán hàng tăng dẫn đến lợi nhuận tăng so với cùng kỳ năm trước.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTĐT, P.KT)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Quốc Tuấn