

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|---------|
| 1. Báo cáo của Hội đồng Quản trị | 2 - 5 |
| 2. Báo cáo kiểm toán độc lập | 6 - 7 |
| 3. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán | |
| - Bảng cân đối kế toán | 8 - 11 |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 12 |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 13 - 14 |
| - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính | 15 - 45 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tiền thân là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8, được sáp nhập từ Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa Nhà và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 8. Ngày 31/07/1998, Công ty Xây dựng và Dịch vụ Quận 8 là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trở thành thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3326/QĐ-UB ngày 26/06/1998 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2003, Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh ra Quyết định 5828/QĐUB chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 07/09/2020.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 125.989.300.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Mã chứng khoán của Công ty là RCL.

Hoạt động của Công ty là:

- 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;
- San lấp mặt bằng;
- 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.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

| <u>Họ và tên:</u> | <u>Chức vụ:</u> |
|-----------------------|--|
| - Ông Trần Văn Châu | Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật |
| - Ông Vũ Quốc Tuấn | Phó Chủ tịch [bổ nhiệm ngày 17/04/2020] |
| - Ông Dương Thế Quang | Thành viên |
| - Ông Trần Tuấn Đạt | Thành viên |
| - Ông Nguyễn Anh Kiệt | Thành viên |

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

| <u>Họ và tên:</u> | <u>Chức vụ:</u> |
|----------------------------|-----------------|
| - Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên | Trưởng ban |
| - Bà Trần Ngọc Lan | Thành viên |
| - Ông Nguyễn Quốc Dũng | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

| <u>Họ và tên:</u> | <u>Chức vụ:</u> |
|---------------------|--|
| - Ông Trần Văn Châu | Tổng Giám đốc [bổ nhiệm ngày 17/04/2020 và miễn nhiệm ngày 01/08/2020] |
| - Ông Vũ Quốc Tuấn | Tổng Giám đốc [miễn nhiệm ngày 17/04/2020] |
| - Ông Trần Tuấn Đạt | Phó Tổng Giám đốc |

3. Trụ sở

Công ty có trụ sở tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh

Chi tiết tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm.

5. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính

Ngày 24/06/2020 Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 26/NQ-HDQT về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng như sau: Tổng số vốn Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn góp vốn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng trước khi giảm vốn là 10.200.000.000 đồng tương ứng 51,00% vốn điều lệ. Tổng số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng sau khi giảm vốn là 500.000.000 đồng tương ứng 25,00% vốn điều lệ. Do đó, tại ngày 24/06/2020, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng được chuyển từ công ty con sang công ty liên doanh, liên kết. Đến ngày 31/12/2020, Công ty vẫn chưa góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng. Tuy nhiên, ngày 02/03/2021 Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Ngày 15/09/2020 Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 36/NQ-HDQT về việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL. Tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL là 2 tỷ đồng, tổng giá trị vốn góp của Công ty là 980.000.000 đồng chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL. Đến ngày 31/12/2020, Công ty vẫn chưa góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng RCL. Tuy nhiên, ngày 02/03/2021 Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng RCL.

Trong năm Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 27/NQ-HDQT ngày 24/07/2020 và Nghị quyết 40/NQ-HDQT ngày 05/11/2020 về việc sáp nhập Xí nghiệp Xây dựng và Xí nghiệp Xây lắp về Văn phòng Công ty.

6. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ

Đến ngày lập báo cáo này, Hội đồng Quản trị Công ty cho rằng, không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

7. Công ty kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

8. Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính này, Hội đồng Quản trị Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị xác nhận rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

Ngoài ra, Hội đồng Quản trị cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

9. Ý kiến của Hội đồng Quản trị

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị Công ty, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2021

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN**

Trần Văn Châu

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Số: 08/2021/BCKT-PKF.HCMC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn, được lập ngày 09 tháng 03 năm 2021, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.



Tô Bửu Toàn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1201-2018-242-1

Nguyễn Thị Hoàng Vân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 1561-2017-242-1



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 491.972.368.188 | 548.094.174.095 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 5.1 | 14.517.313.784 | 95.127.731.809 |
| Tiền | 111 | | 1.701.700.184 | 10.828.823.761 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5.11a | 37.872.319.145 | 55.200.000.000 |
| Chứng khoán kinh doanh | 121 | | - | 200.000.000 |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*) | 122 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 37.872.319.145 | 55.000.000.000 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 219.332.279.712 | 107.369.309.971 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 5.2 | 68.188.747.581 | 63.993.087.902 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 5.3 | 30.000.000.000 | 30.066.722.190 |
| Phải thu nội bộ ngắn hạn | 133 | | - | - |
| Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134 | | - | - |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | | - | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 5.4a | 121.143.532.131 | 13.309.499.879 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137 | | - | - |
| Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| Hàng tồn kho | 140 | | 219.772.266.379 | 290.397.132.315 |
| Hàng tồn kho | 141 | 5.5 | 219.772.266.379 | 290.397.132.315 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*) | 149 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 478.189.168 | - |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | - | - |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | - | - |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 5.14 | 478.189.168 | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 154 | | - | - |
| Tài sản ngắn hạn khác | 155 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|--------------|--------------------|------------------------|------------------------|
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 175.429.195.944 | 153.957.511.131 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 26.461.183.003 | 30.133.713.877 |
| Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | | - | - |
| Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | | - | - |
| Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc | 213 | | - | - |
| Phải thu nội bộ dài hạn | 214 | | - | - |
| Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | | - | - |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 5.4b | 26.461.183.003 | 30.133.713.877 |
| Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*) | 219 | | - | - |
| Tài sản cố định | 220 | | 14.703.266.840 | 13.278.741.890 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 5.7 | 2.147.145.111 | 384.032.229 |
| - Nguyên giá | 222 | | 6.069.445.803 | 3.984.659.212 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 223 | | (3.922.300.692) | (3.600.626.983) |
| Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | | - | - |
| - Nguyên giá | 225 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 226 | | - | - |
| Tài sản cố định vô hình | 227 | 5.8 | 12.556.121.729 | 12.894.709.661 |
| - Nguyên giá | 228 | | 17.094.245.661 | 17.094.245.661 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 229 | | (4.538.123.932) | (4.199.536.000) |
| Bất động sản đầu tư | 230 | | 36.124.772.914 | 549.661.115 |
| - Nguyên giá | 231 | 5.9 | 37.106.007.800 | 1.016.712.394 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*) | 232 | | (981.234.886) | (467.051.279) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 80.483.894.010 | 82.790.668.409 |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | 5.10 | 80.052.297.084 | 82.790.668.409 |
| Chi phí XD/CB dở dang | 242 | | 431.596.926 | - |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5.11b | 4.384.000.000 | 4.384.000.000 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | - | - |
| Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 34.000.000 | 34.000.000 |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 4.350.000.000 | 4.350.000.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*) | 254 | | - | - |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 13.272.079.177 | 22.820.725.840 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 5.6 | 13.272.079.177 | 22.820.725.840 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 667.401.564.132 | 702.051.685.226 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 383.043.466.294 | 418.793.793.220 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 383.043.466.294 | 418.793.793.220 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 5.12 | 12.111.810.028 | 17.445.736.126 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 5.13 | 157.012.486.745 | 222.539.650.174 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 5.14 | 415.376.400 | 2.752.360.410 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 1.275.059.163 | 1.265.930.222 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 5.15 | 196.934.274.817 | 163.556.991.456 |
| Phải trả nội bộ ngắn hạn | 316 | | - | - |
| Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng | 317 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | - | - |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 5.16 | 12.009.705.008 | 9.542.451.786 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | - |
| Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | - |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | 5.17 | 3.284.754.133 | 1.690.673.046 |
| Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | - |
| Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh | 334 | | - | - |
| Phải trả nội bộ dài hạn | 335 | | - | - |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | | - | - |
| Phải trả dài hạn khác | 337 | | - | - |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | | - | - |
| Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | | - | - |
| Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 284.358.097.838 | 283.257.892.006 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 5.18 | 284.358.097.838 | 283.257.892.006 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 22.398.626.127 | 22.398.626.127 |
| Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 413 | | - | - |
| Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | - | - |
| Cổ phiếu quỹ (*) | 415 | | - | - |
| Chênh lệch đánh giá lại tài sản | 416 | | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái | 417 | | - | - |
| Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 107.771.834.673 | 114.168.042.589 |
| Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | 419 | | - | - |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 420 | | 8.064.134.690 | 8.080.840.890 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 20.134.202.348 | 12.621.082.400 |
| - LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 5.117.383.624 | 117.796.498 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 15.016.818.724 | 12.503.285.902 |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 430 | | - | - |
| Nguồn kinh phí | 431 | | - | - |
| Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ | 432 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 667.401.564.132 | 702.051.685.226 |

Ngày 09 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|-----------|-------------|------------------------|------------------------|
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 6.1 | 144.812.553.852 | 122.845.881.092 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 6.1 | 144.812.553.852 | 122.845.881.092 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 6.2 | 114.452.227.040 | 92.719.148.668 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 30.360.326.812 | 30.126.732.424 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 6.3 | 6.714.212.227 | 2.769.689.816 |
| Chi phí tài chính | 22 | | 4.562.465 | - |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | - | - |
| Chi phí bán hàng | 25 | 6.4 | 10.186.526.002 | 5.745.731.552 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 6.5 | 10.638.725.613 | 12.128.532.124 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 16.244.724.959 | 15.022.158.564 |
| Thu nhập khác | 31 | 6.6 | 392.719.588 | 324.677.575 |
| Chi phí khác | 32 | 6.7 | 361.855.878 | 76.599.153 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | 30.863.710 | 248.078.422 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 16.275.588.669 | 15.270.236.986 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 6.9 | 1.258.769.945 | 2.766.951.084 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 15.016.818.724 | 12.503.285.902 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 6.10 | 977 | 1.199 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 6.10 | 977 | 1.199 |

Ngày 09 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| KHOẢN MỤC | Mã số | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|--------------|-------------------------|-------------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | 91.190.255.102 | 213.616.464.738 |
| Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | (160.021.371.318) | (169.114.284.411) |
| Tiền chi trả cho người lao động | 03 | (7.518.788.674) | (7.205.428.258) |
| Tiền chi trả lãi vay | 04 | - | - |
| Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp | 05 | (4.334.678.843) | (4.505.518.407) |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | 16.485.412.372 | 5.101.793.847 |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 07 | (28.445.105.180) | (11.028.189.150) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (92.644.276.541) | 26.864.838.359 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (2.084.786.591) | - |
| Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | - | - |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (47.467.123.460) | (55.000.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 68.914.498.411 | - |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | (34.000.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 200.000.000 | - |
| Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 2.550.414.156 | 2.047.798.542 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 22.113.002.516 | (52.986.201.458) |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị: VND

| KHOẢN MỤC | Mã số | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|-----------|-------------------------|-----------------------|
| LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 60.313.264.000 |
| Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32 | - | - |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | - | - |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | - | - |
| Tiền trả nợ thuế tài chính | 35 | - | - |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (10.079.144.000) | (14.362.780.200) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (10.079.144.000) | 45.950.483.800 |
| LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM | | | |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 95.127.731.809 | 75.298.611.108 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 14.517.313.784 | 95.127.731.809 |

Ngày 09 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Lê Thị Kim Xuyên




Nguyễn Bảo Huy

Trần Văn Châu



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tiền thân là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8, được sáp nhập từ Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa Nhà và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 8. Ngày 31/07/1998, Công ty Xây dựng và Dịch vụ Quận 8 là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trở thành thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3326/QĐ-UB ngày 26/06/1998 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2003, Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh ra Quyết định 5828/QĐUB chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 07/09/2020.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 125.989.300.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Mã chứng khoán của Công ty là RCL.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- 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;
- San lấp mặt bằng;
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Lĩnh vực kinh doanh chính

Trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 hoạt động kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có Văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh.

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi 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 báo cáo.

4.3. Các giao dịch ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn;

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua 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;
- Bất động sản dở dang: chi phí của các dự án đang thực hiện bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp dự án đang thực hiện.
- Thành phẩm bất động sản: chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

4.6. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của công ty 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, dụng cụ quản lý | 03 – 07 năm |

4.7. Tài sản cố định vô hình

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định vô hình của công ty như sau:

| | |
|---------------------|--------|
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |
| - Phần mềm kế toán | 03 năm |

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoặc động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 05 – 30 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách và hoạt động của bên đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư, các khoản cho vay và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.10. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

4.11. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

4.12. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.

4.13. Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp 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 giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

4.14. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Các quỹ

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

4.15. Doanh thu

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. Khi hợp đồng quy định người mua có quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm 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.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua. Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- 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 bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty được thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm:

Doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập khác bao gồm:

Các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; 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; ...

4.16. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của Công ty bao gồm các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.

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

4.17. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Công ty là 10%.

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Các loại thuế khác: theo quy định hiện hành của Việt Nam.

4.18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

4.19. Các bên liên quan

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan 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 trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

4.20. Lãi/Lỗ cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | (VND) | (VND) |
| Tiền mặt | 102.573.282 | 83.793.040 |
| Tiền gửi ngân hàng | 1.599.126.902 | 10.745.030.721 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |
| Cộng | 14.517.313.784 | 95.127.731.809 |

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2020 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng. Lãi suất tiền gửi 3%/năm. Chi tiết như sau:

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | (VND) | (VND) |
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quận 5 | 12.815.613.600 | 7.343.482.900 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh | - | 65.915.734.719 |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định | - | 6.022.436.966 |
| - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 8 | - | 5.017.253.463 |
| Cộng | 12.815.613.600 | 84.298.908.048 |

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | (VND) | (VND) |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hai Hạnh | 36.593.410.000 | 37.593.410.000 |
| - Đặng Hồng Trúc Thu | 8.850.466.000 | 9.050.466.000 |
| - Các khách hàng khác | 22.744.871.581 | 17.349.211.902 |
| Cộng | 68.188.747.581 | 63.993.087.902 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.3 Trả trước cho người bán

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các nhà cung cấp là bên liên quan | - | 56.722.190 |
| - Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn- Đà Nẵng | - | 56.722.190 |
| Các nhà cung cấp là bên thứ ba | 30.000.000.000 | 30.010.000.000 |
| - Trương Đình Trung (i) | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| - Các nhà cung cấp khác | - | 10.000.000 |
| Cộng | 30.000.000.000 | 30.066.722.190 |

(i) Là số tiền thanh toán đợt 1 cho Hợp đồng số 01/HĐKD-Cty ngày 30/05/2017 giữa Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn và Ông Trương Đình Trung của dự án Tây Bắc - Đà Nẵng.

5.4 Phải thu khác**a. Phải thu ngắn hạn khác**

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|--|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Tạm ứng | 10.000.000 | - | 20.000.000 | - |
| Ký cược, ký quỹ | - | - | 59.959.700 | - |
| Phải thu khác | 121.133.532.131 | - | 13.229.540.179 | - |
| Phải thu khác các bên liên quan | 10.000.000.000 | - | - | - |
| - Ông Trần Tuấn Đạt (i) | 10.000.000.000 | - | - | - |
| Phải thu khác các bên độc lập | 111.133.532.131 | - | 13.229.540.179 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (ii) | 96.528.461.000 | - | - | - |
| - Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Huyện Nhà Bè | 12.961.438.475 | - | 12.961.438.475 | - |
| - 1% thuế TNDN tạm nộp | 1.569.941.867 | - | - | - |
| - Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn | 66.154.420 | - | 260.565.335 | - |
| - Các khoản phải thu khác | 7.536.369 | - | 7.536.369 | - |
| Cộng | 121.143.532.131 | - | 13.309.499.879 | - |

(i) Là khoản phải thu Ông Trần Tuấn Đạt theo Hợp đồng ủy thác số 10/HĐUT ngày 19/11/2020 về việc thực hiện các giao dịch liên quan đến công tác đầu tư dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

(ii) Là khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc dự án khu nhà ở, thương mại, dịch vụ Sabinco phường Tương Bình Hiệp, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng số 04/HĐĐC/SGBD ngày 27/07/2020.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

b. Phải thu dài hạn khác

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|---|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ký cược, ký quỹ | 8.444.152.000 | - | 8.444.152.000 | - |
| - Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM (i) | 8.405.452.000 | - | 8.405.452.000 | - |
| - Đối tượng khác | 38.700.000 | - | 38.700.000 | - |
| Phải thu khác | 18.017.031.003 | - | 21.689.561.877 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (ii) | 3.515.380.927 | - | 3.515.380.927 | - |
| - Công ty Công ích Huyện Nhà Bè (iii) | 14.168.181.032 | - | 17.067.447.003 | - |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn | - | - | 123.477.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn | 57.334.746 | - | 66.052.015 | - |
| - Phạm Duy Vũ (thu hồi chi phí công trình 07 căn nhà Khu Dân Cư Trí Minh) | 276.134.298 | - | 917.204.932 | - |
| Cộng | 26.461.183.003 | - | 30.133.713.877 | - |

(i) Là khoản tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án Cao Ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8 (Theo Quyết định số 4530/QĐ-UBND ngày 30/08/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8 do Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn làm chủ đầu tư).

(ii) Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn theo Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT-2003 ngày 11/04/2003, hợp đồng số 08/HĐKT-2004 ngày 15/10/2004 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

(iii) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công ích Huyện Nhà Bè theo Hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án Khu dân cư 28 ha Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05/09/2001 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/03/2003, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09/06/2003, Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12/12/2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật, ở dự án khu đất 28 ha xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè.

5.5 Hàng tồn kho

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|---|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 196.782.750.454 | - | 255.989.365.057 | - |
| Thành phẩm | 90.362.921 | - | 90.362.921 | - |
| Hàng hóa bất động sản (ii) | 22.899.153.004 | - | 34.317.404.337 | - |
| Cộng | 219.772.266.379 | - | 290.397.132.315 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

(i) Chi tiết như sau:

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|--|------------------------|------------------------|
| - Chung cư 99 Bến Bình Đông, phường 11, quận 8 | 126.218.591.635 | 185.006.635.471 |
| - Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè | 64.213.207.347 | 64.213.207.347 |
| - Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng | 6.350.951.472 | 4.559.042.270 |
| - Khu dân cư Bình Đăng, phường 6, quận 8 | - | 2.210.479.969 |
| Cộng | 196.782.750.454 | 255.989.365.057 |

(ii) Chi tiết như sau:

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Dự án Terra Royal | 22.899.153.004 | 34.317.404.337 |
| Cộng | 22.899.153.004 | 34.317.404.337 |

5.6 Chi phí trả trước**Chi phí trả trước dài hạn**

| | 01/01/2020 (VND) | Tăng trong năm (VND) | Phân bổ chi phí trong năm (VND) | 31/12/2020 (VND) |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 22.820.725.840 | 229.747.200 | (9.973.646.137) | 13.076.826.903 |
| - Công cụ, dụng cụ xuất dùng | - | 223.145.455 | (27.893.181) | 195.252.274 |
| Cộng | 22.820.725.840 | 452.892.655 | (10.001.539.318) | 13.272.079.177 |

5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| | Nhà cửa, vật kiến trúc (VND) | Máy móc và thiết bị (VND) | Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND) | Cộng (VND) |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--|----------------------|
| Nguyên giá | | | | |
| 01/01/2020 | 2.814.646.057 | 209.376.791 | 960.636.364 | 3.984.659.212 |
| Mua trong năm | - | - | 1.041.941.136 | 1.041.941.136 |
| Đầu tư XDCB hoàn thành | 1.042.845.455 | - | - | 1.042.845.455 |
| 31/12/2020 | 3.857.491.512 | 209.376.791 | 2.002.577.500 | 6.069.445.803 |
| Trong đó: | | | | |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 2.138.634.455 | 166.566.791 | 960.636.364 | 3.265.837.610 |
| Giá trị hao mòn | | | | |
| 01/01/2020 | 2.634.811.771 | 170.019.211 | 795.796.001 | 3.600.626.983 |
| Khấu hao trong năm | 122.785.755 | 14.270.004 | 184.617.950 | 321.673.709 |
| 31/12/2020 | 2.757.597.526 | 184.289.215 | 980.413.951 | 3.922.300.692 |
| Giá trị còn lại | | | | |
| 01/01/2020 | 179.834.286 | 39.357.580 | 164.840.363 | 384.032.229 |
| 31/12/2020 | 1.099.893.986 | 25.087.576 | 1.022.163.549 | 2.147.145.111 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

| | Quyền sử dụng đất (VND) | Phần mềm máy tính (VND) | Cộng (VND) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Nguyên giá | | | |
| 01/01/2020 | 16.921.907.934 | 172.337.727 | 17.094.245.661 |
| Tăng trong năm | - | - | - |
| Giảm trong năm | - | - | - |
| 31/12/2020 | 16.921.907.934 | 172.337.727 | 17.094.245.661 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i> | - | 172.337.727 | 172.337.727 |
| Giá trị hao mòn | | | |
| 01/01/2020 | 4.027.198.273 | 172.337.727 | 4.199.536.000 |
| Khấu hao trong năm | 338.587.932 | - | 338.587.932 |
| 31/12/2020 | 4.365.786.205 | 172.337.727 | 4.538.123.932 |
| Giá trị còn lại | | | |
| 01/01/2020 | 12.894.709.661 | - | 12.894.709.661 |
| 31/12/2020 | 12.556.121.729 | - | 12.556.121.729 |

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| | Nguyên giá (VND) | Giá trị hao mòn (VND) | Giá trị còn lại (VND) |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 01/01/2020 | 1.016.712.394 | 467.051.279 | 549.661.115 |
| Tăng trong năm | 36.089.295.406 | 514.183.607 | |
| Giảm trong năm | - | - | |
| 31/12/2020 | 37.106.007.800 | 981.234.886 | 36.124.772.914 |

5.10 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (*) | 80.052.297.084 | - | 82.790.668.409 | - |
| - Chung cư B Bùi Minh Trực 3, phường 5, quận 8 | 69.710.429.740 | - | 69.710.429.740 | - |
| - Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8 | 9.483.422.938 | - | 9.166.326.574 | - |
| - Khu dân cư 2 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8 | 858.444.406 | - | 3.831.630.295 | - |
| - Khu dân cư vùng bố sung phía Nam | - | - | 82.281.800 | - |
| Cộng | 80.052.297.084 | - | 82.790.668.409 | - |

(* Các dự án này đang điều chỉnh quy hoạch nên thời gian thực hiện vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường. Công ty đang theo dõi tín hiệu của thị trường để tiếp tục hoàn thành dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.11 Đầu tư tài chính**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2020 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng. Lãi suất tiền gửi 4,6%/năm đến 6,35%/năm. Chi tiết như sau:

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quận 5 | - | 20.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh | 5.340.229.754 | 20.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Bắc Hải | 13.772.210.193 | 10.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Kỳ Hòa | 3.203.358.649 | 5.000.000.000 |
| - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định | 15.556.520.549 | - |
| Cộng | 37.872.319.145 | 55.000.000.000 |

b. Đầu tư khác vào công ty khác

| | 31/12/2020 (VND) | | | 01/01/2020 (VND) | | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào công ty liên kết | 34.000.000 | - | (*) | 34.000.000 | - | (*) |
| - Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú (i) | 34.000.000 | - | (*) | 34.000.000 | - | (*) |
| Đầu tư vào công ty khác | 4.350.000.000 | - | 7.695.000.000 | 4.350.000.000 | - | 6.450.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn (ii) | 4.350.000.000 | - | 7.695.000.000 | 4.350.000.000 | - | 6.450.000.000 |
| Cộng | 4.384.000.000 | - | 7.695.000.000 | 4.384.000.000 | - | 6.450.000.000 |

(i) Khoản đầu tư vào Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú theo Nghị quyết HDQT số 27/NQ-HDQT ngày 11/07/2019 thông qua việc góp vốn thành lập Công ty liên kết. Công ty đầu tư với số tiền là 34.000.000 đồng chiếm 34,00% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(ii) Là khoản đầu tư mua 300.000,00 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn.

(*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.12 Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Các nhà cung cấp là bên liên quan | 1.875.916.422 | 1.875.916.422 | 580.650.000 | 580.650.000 |
| - Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 1.815.411.381 | 580.650.000 | 580.650.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | 60.505.041 | 60.505.041 | - | - |
| Các nhà cung cấp độc lập | 10.235.893.606 | 10.235.893.606 | 16.865.086.126 | 16.865.086.126 |
| - Công ty TNHH Xây Dựng An Phú Gia | 7.609.487.095 | 7.609.487.095 | 12.249.418.818 | 12.249.418.818 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà | 1.239.275.000 | 1.239.275.000 | 2.101.594.400 | 2.101.594.400 |
| - Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 | 486.747.600 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng CPC | 192.000.000 | 192.000.000 | 192.000.000 | 192.000.000 |
| - Các nhà cung cấp khác | 708.383.911 | 708.383.911 | 1.835.325.308 | 1.835.325.308 |
| Cộng | 12.111.810.028 | 12.111.810.028 | 17.445.736.126 | 17.445.736.126 |

5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|---|------------------------|------------------------|
| - Khách hàng ứng trước của dự án Felisa Riverside | 156.994.186.745 | 222.539.650.174 |
| - Các khách hàng ứng trước tiền thuê nhà | 18.300.000 | - |
| Cộng | 157.012.486.745 | 222.539.650.174 |

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Thuế giá trị gia tăng | 83.445.420 | 83.445.420 | 1.579.566.151 | 1.579.566.151 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | 1.027.777.863 | 1.027.777.863 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 331.930.980 | 331.930.980 | 145.016.396 | 145.016.396 |
| Cộng | 415.376.400 | 415.376.400 | 2.752.360.410 | 2.752.360.410 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước

| | 01/01/2020 (VND) | | Số phát sinh trong năm (VND) | | Điều chỉnh 1% thuế TNDN trên doanh thu theo tiến độ thu tiền | 31/12/2020 (VND) | |
|----------------------------|----------------------|----------|---------------------------------|------------------------|---|---------------------|--------------------|
| | Phải nộp | Phải thu | Số phải nộp | Số đã nộp | | Phải nộp | Phải thu |
| Thuế GTGT phải nộp | 1.579.566.151 | - | 2.846.422.831 | (4.342.543.562) | - | 83.445.420 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.027.777.863 | - | 1.258.769.945 | (4.334.678.843) | (1.569.941.867) | - | 478.189.168 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 145.016.396 | - | 741.356.324 | (554.441.740) | - | 331.930.980 | - |
| Các loại thuế khác | - | - | 6.000.000 | (6.000.000) | - | - | - |
| Cộng | 2.752.360.410 | - | 4.852.549.100 | (9.237.664.145) | (1.569.941.867) | 415.376.400 | 478.189.168 |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

5.15 Chi phí phải trả**Chi phí phải trả ngắn hạn**

| | 31/12/2020 (VND) | | 01/01/2020 (VND) | |
|------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Chi phí dự án phải trả (i) | 196.889.274.817 | 196.889.274.817 | 163.556.991.456 | 163.556.991.456 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 45.000.000 | 45.000.000 | - | - |
| Cộng | 196.934.274.817 | 196.934.274.817 | 163.556.991.456 | 163.556.991.456 |

(i) Chi tiết như sau:

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|---|------------------------|------------------------|
| - Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5 Q8 | 27.744.015.425 | 26.135.485.334 |
| - Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5 Q8 | 922.127.539 | 922.127.539 |
| - Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè | 56.249.162.183 | 59.148.428.154 |
| - Trích trước giá vốn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng | 76.938.000.000 | 76.938.000.000 |
| - Trích trước tiền sử dụng đất nộp bổ sung của dự án Felisa Riverside | 34.630.828.636 | - |
| - Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, căn hộ | 405.141.034 | 412.950.429 |
| Cộng | 196.889.274.817 | 163.556.991.456 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|--|-----------------------|----------------------|
| <i>Kinh phí công đoàn</i> | - | 55.000.404 |
| <i>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</i> | 862.600.000 | 690.900.000 |
| - Tiền đặt cọc cho thuê nhà | 493.600.000 | 349.900.000 |
| - Tiền đặt cọc thuê mặt bằng | 369.000.000 | 341.000.000 |
| <i>Phải trả khác</i> | 11.147.105.008 | 8.796.551.382 |
| - Cổ tức phải trả Cổ đông | 4.518.000 | 4.518.000 |
| - Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng) | 1.226.451.780 | 1.526.451.780 |
| - Quý thưởng các đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch | 459.587.944 | 770.796.809 |
| - Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa | - | 30.000.000 |
| - Tiền bán căn hộ Felisa | - | 213.781.644 |
| - Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa | 1.458.912.000 | 2.688.076.800 |
| - Chi phí bảo trì chung cư Felisa | 7.997.635.284 | 3.511.787.000 |
| - Các khoản Phải trả ngắn hạn khác | - | 51.139.349 |
| Cộng | 12.009.705.008 | 9.542.451.786 |

5.17 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2020 (VND) |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm | 1.690.673.046 | 1.372.412.124 |
| Tăng do trích lập lợi nhuận | 1.729.081.087 | 1.163.669.650 |
| Giảm trong năm | (135.000.000) | (845.408.728) |
| Số cuối năm | 3.284.754.133 | 1.690.673.046 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường Phú, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

5.18 Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| | Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND) | Thặng dư vốn cổ phần (VND) | Quỹ đầu tư phát triển (VND) | Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu (VND) | Lợi nhuận chưa phân phối (VND) | Tổng (VND) |
|---|---------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 01/01/2019 | 75.593.580.000 | 12.481.082.127 | 114.168.042.589 | 8.080.840.890 | 11.123.064.509 | 221.446.610.115 |
| Tăng vốn trong năm trước | 50.395.720.000 | 9.917.544.000 | - | - | - | 60.313.264.000 |
| Lợi nhuận trong năm trước | - | - | - | - | 12.503.285.902 | 12.503.285.902 |
| Chia cổ tức trong năm nay | - | - | - | - | (9.071.229.600) | (9.071.229.600) |
| Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2018 | - | - | - | - | (1.934.038.411) | (1.934.038.411) |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (833.511.610) | (833.511.610) |
| Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác | - | - | - | - | (1.100.526.801) | (1.100.526.801) |
| 31/12/2019 | 125.989.300.000 | 22.398.626.127 | 114.168.042.589 | 8.080.840.890 | 12.621.082.400 | 283.257.892.006 |
| 01/01/2020 | 125.989.300.000 | 22.398.626.127 | 114.168.042.589 | 8.080.840.890 | 12.621.082.400 | 283.257.892.006 |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | - | 15.016.818.724 | 15.016.818.724 |
| Sáp nhập số liệu kế toán Xí nghiệp xây dựng theo nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 24/06/2020 | - | - | (688.599.651) | (16.706.200) | 534.522.409 | (170.783.442) |
| Sáp nhập số liệu kế toán Xí nghiệp Xây lắp theo nghị quyết số 40/NQ-HĐQT ngày 05/11/2020 | - | - | (5.707.608.265) | - | 4.658.795.037 | (1.048.813.228) |
| Chia cổ tức trong năm nay | - | - | - | - | (10.079.144.000) | (10.079.144.000) |
| Trích lập các quỹ trong năm nay | - | - | - | - | (2.617.872.222) | (2.617.872.222) |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (1.348.170.600) | (1.348.170.600) |
| Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác | - | - | - | - | (1.269.701.622) | (1.269.701.622) |
| 31/12/2020 | 125.989.300.000 | 22.398.626.127 | 107.771.834.673 | 8.064.134.690 | 20.134.202.348 | 284.358.097.838 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 125.989.300.000 | 75.593.580.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | - | 50.395.720.000 |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 125.989.300.000 | 125.989.300.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 10.079.144.000 | 9.071.229.600 |

Cổ phiếu

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|---|---------------------|---------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 12.598.930 | 12.598.930 |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành | 12.598.930 | 12.598.930 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 12.598.930 | 12.598.930 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| - Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 12.598.930 | 12.598.930 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 12.598.930 | 12.598.930 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--|------------------------|------------------------|
| Tổng doanh thu | 144.812.553.852 | 122.845.881.092 |
| Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ | 138.993.373.153 | 107.516.354.246 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | - | 10.528.142.774 |
| Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 5.819.180.699 | 4.801.384.072 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần, trong đó: | 144.812.553.852 | 122.845.881.092 |
| Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ | 138.993.373.153 | 107.516.354.246 |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng | - | 10.528.142.774 |
| Doanh thu thuần bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ | 5.819.180.699 | 4.801.384.072 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|---|------------------------|-----------------------|
| - Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ | 113.560.289.472 | 81.731.294.302 |
| - Giá vốn hoạt động xây dựng | - | 10.472.437.777 |
| - Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp | 891.937.568 | 515.416.589 |
| Cộng | 114.452.227.040 | 92.719.148.668 |

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 6.221.670.351 | 2.257.849.816 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 420.634.488 | 240.000.000 |
| - Lãi chuyển nhượng cổ phiếu | 33.375.988 | - |
| - Chênh lệch giá vàng thu bán nhà | - | 271.840.000 |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác | 38.531.400 | - |
| Cộng | 6.714.212.227 | 2.769.689.816 |

6.4. Chi phí bán hàng

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|-----------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 10.186.526.002 | 5.745.731.552 |
| Cộng | 10.186.526.002 | 5.745.731.552 |

6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý | 72.234.891 | 74.631.091 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 7.804.262.778 | 9.184.675.462 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 782.885.586 | 554.941.943 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 16.663.455 | 34.129.983 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 792.882.673 | 700.076.030 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 1.169.796.230 | 1.580.077.615 |
| Cộng | 10.638.725.613 | 12.128.532.124 |

6.6. Thu nhập khác

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Tiền phạt thu được (chậm tiến độ) | 323.251.610 | 324.677.575 |
| - Các khoản khác | 69.467.978 | - |
| Cộng | 392.719.588 | 324.677.575 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

6.7. Chi phí khác

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| - Chi phí dự án | 99.927.662 | - |
| - Các khoản bị phạt, truy thu | 56.169.416 | 26.599.153 |
| - Chi phí khác | 205.758.800 | 50.000.000 |
| Cộng | 361.855.878 | 76.599.153 |

6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ | 100.128.072 | 74.631.091 |
| Chi phí nhân công | 7.804.262.778 | 9.184.675.462 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.174.445.248 | 741.348.855 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 11.451.893.400 | 13.320.107.536 |
| Chi phí khác | 1.186.459.685 | 1.614.207.598 |
| Cộng | 21.717.189.183 | 24.934.970.542 |

6.9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--|----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 1.258.769.945 | 2.766.951.084 |
| Cộng | 1.258.769.945 | 2.766.951.084 |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 16.275.588.669 | 15.270.236.986 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN: | 193.292.878 | 136.599.153 |
| - Điều chỉnh tăng | 613.927.366 | 376.599.153 |
| + Chi phí không hợp lệ | 361.927.366 | 144.599.153 |
| + Thù lao Hội đồng quản trị | 252.000.000 | 232.000.000 |
| - Điều chỉnh giảm | (420.634.488) | (240.000.000) |
| + Cổ tức lợi nhuận được chia | (420.634.488) | (240.000.000) |
| Tổng thu nhập chịu thuế | 16.468.881.547 | 15.406.836.139 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp | 20% | 20% |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 3.293.776.309 | 3.081.367.228 |
| 30% thuế TNDN năm 2020 được giảm theo Nghị định số 114/2020/NĐ-CP ngày 25/09/2020 | (988.132.893) | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ tiền thu của khách hàng | (1.046.873.471) | (314.416.144) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 1.258.769.945 | 2.766.951.084 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

6.10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--|-------------------|-------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 15.016.818.724 | 12.503.285.902 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | | |
| <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i> | (2.703.027.370) | (2.617.872.222) |
| <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i> | (1.201.345.498) | (1.348.170.600) |
| <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i> | (1.501.681.872) | (1.269.701.622) |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 12.313.791.354 | 9.885.413.680 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (*) | 12.598.930 | 8.242.990 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 977 | 1.199 |

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được trình bày và điều chỉnh lại để so sánh với số liệu của năm nay theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020 thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác năm 2019. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay tạm tính căn cứ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2020.

Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, các giao dịch không bằng tiền như sau:

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lãi tiền gửi chưa thu | 66.154.420 | 260.565.335 |
| Lãi tiền gửi nhập vốn | 4.319.694.096 | 1.148.908.048 |

8 THÔNG TIN KHÁC**8.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác: không có****8.2. Các sự kiện quan trọng phát sinh trong kỳ tài chính**

Ngày 24/06/2020 Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 26/NQ-HDQT về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng như sau: Tổng số vốn Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn góp vốn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng trước khi giảm vốn là 10.200.000.000 đồng tương ứng 51,00% vốn điều lệ. Tổng số vốn góp của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng sau khi giảm vốn là 500.000.000 đồng tương ứng 25,00% vốn điều lệ. Do đó, tại ngày 24/06/2020, Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng được chuyển từ công ty con sang công ty liên doanh, liên kết. Đến ngày 31/12/2020, Công ty vẫn chưa góp vốn vào

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng. Tuy nhiên, ngày 02/03/2021 Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng.

Ngày 15/09/2020 Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 36/NQ-HDQT về việc góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL. Tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL là 2 tỷ đồng, tổng giá trị vốn góp của Công ty là 980.000.000 đồng chiếm 49% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL. Đến ngày 31/12/2020, Công ty vẫn chưa góp vốn vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng RCL. Tuy nhiên, ngày 02/03/2021 Công ty đã góp đủ vốn vào Công ty CP Đầu tư Xây dựng RCL.

Trong năm Hội đồng Quản trị Công ty ban hành Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 27/NQ-HDQT ngày 24/07/2020 và Nghị quyết 40/NQ-HDQT ngày 05/11/2020 về việc sáp nhập Xí nghiệp Xây dựng và Xí nghiệp Xây lắp về Văn phòng Công ty.

8.3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2020) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8.4. Thông tin về các bên có liên quan***Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

| | Năm 2020 (VND) | Năm 2019 (VND) |
|--|----------------------|----------------------|
| Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt | 2.766.411.683 | 2.964.633.787 |
| Cộng | 2.766.411.683 | 2.964.633.787 |

Trong năm, các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các thành viên chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

| | Năm 2020 (VND) |
|--------------------------------|-------------------|
| Ứng tiền theo hợp đồng ủy thác | 10.000.000.000 |

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các thành viên chủ chốt như và các cá nhân có liên quan sau:

| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|
| Phải thu ngắn hạn khác | 10.000.000.000 | - |
| Cộng nợ phải thu | 10.000.000.000 | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Các bên liên quan

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|--|--------------------|
| - Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV | Chủ sở hữu |
| - Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng | Công ty liên kết |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | Công ty liên kết |
| - Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú | Công ty liên kết |

Nghiệp vụ với các bên liên quan

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Công ty với các bên có liên quan như sau:

| | Năm 2020 | Năm 2019 |
|---|-----------------|------------------|
| | (VND) | (VND) |
| Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng | | |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 4.818.875.949 | 10.306.623.776 |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa/dịch vụ | (4.762.153.759) | (10.886.276.933) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | | |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 2.174.278.141 | - |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa/dịch vụ | (2.113.773.100) | - |
| Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú | | |
| Mua hàng hóa, dịch vụ | 1.604.803.200 | - |
| Thanh toán tiền mua hàng hóa/dịch vụ | (1.604.803.200) | - |
| Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV | | |
| Giá trị chuyển nhượng QSDĐ 99 Bến Bình Đông theo hợp đồng số 04/HĐCNQSDĐ/2016 ngày 10/03/2016 | 1.234.761.381 | - |

Số dư với các bên liên quan

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|----------------------|--------------------|
| | (VND) | (VND) |
| Trả trước nhà cung cấp | - | 56.722.190 |
| Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng | - | 56.722.190 |
| Cộng nợ phải thu | - | 56.722.190 |
| | 31/12/2019 | 01/01/2019 |
| | (VND) | (VND) |
| Phải trả người bán | 1.875.916.422 | 580.650.000 |
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV | 1.815.411.381 | 580.650.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL | 60.505.041 | - |
| Cộng nợ phải trả | 1.875.916.422 | 580.650.000 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

8.5. Công cụ tài chính

Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Hội đồng Quản trị thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Hội đồng Quản trị xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác.

Rủi ro lãi suất

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

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

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

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

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Hội đồng Quản trị cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

| | Dưới 1 năm (VND) | Từ 1 năm trở lên (VND) | Tổng cộng (VND) |
|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 31/12/2020 | | | |
| Giá trị ghi sổ: | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.517.313.784 | - | 14.517.313.784 |
| Đầu tư tài chính | 37.872.319.145 | - | 37.872.319.145 |
| Phải thu khách hàng | 68.188.747.581 | - | 68.188.747.581 |
| Các khoản phải thu khác | 121.143.532.131 | 26.461.183.003 | 147.604.715.134 |
| Trừ: | | | |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | - | - |
| Tổng cộng | 241.721.912.641 | 26.461.183.003 | 268.183.095.644 |
| 31/12/2020 | | | |
| Phải trả cho người bán | (12.111.810.028) | - | (12.111.810.028) |
| Phải trả khác | (12.009.705.008) | - | (12.009.705.008) |
| Chi phí phải trả | (196.934.274.817) | - | (196.934.274.817) |
| Tổng cộng | (221.055.789.853) | - | (221.055.789.853) |
| Chênh lệch thanh khoản thuần | 20.666.122.788 | 26.461.183.003 | 47.127.305.791 |
| 01/01/2020 | | | |
| Giá trị ghi sổ: | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 95.127.731.809 | - | 95.127.731.809 |
| Đầu tư tài chính | 55.200.000.000 | - | 55.200.000.000 |
| Phải thu khách hàng | 63.993.087.902 | - | 63.993.087.902 |
| Các khoản phải thu khác | 13.309.499.879 | 30.133.713.877 | 43.443.213.756 |
| Trừ: | | | |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | - | - |
| Tổng cộng | 227.630.319.590 | 30.133.713.877 | 257.764.033.467 |
| 01/01/2020 | | | |
| Phải trả cho người bán | (17.445.736.126) | - | (17.445.736.126) |
| Phải trả khác | (9.542.451.786) | - | (9.542.451.786) |
| Chi phí phải trả | (163.556.991.456) | - | (163.556.991.456) |
| Tổng cộng | (190.545.179.368) | - | (190.545.179.368) |
| Chênh lệch thanh khoản thuần | 37.085.140.222 | 30.133.713.877 | 67.218.854.099 |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

(iv) Giá trị hợp lý

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

| | Giá trị kế toán | | Giá trị hợp lý | |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) | 31/12/2020 (VND) | 01/01/2020 (VND) |
| Tài sản tài chính | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 14.517.313.784 | 95.127.731.809 | 14.517.313.784 | 95.127.731.809 |
| Đầu tư tài chính | 37.872.319.145 | 55.200.000.000 | 37.872.319.145 | 55.200.000.000 |
| Phải thu khách hàng | 68.188.747.581 | 63.993.087.902 | 68.188.747.581 | 63.993.087.902 |
| Các khoản phải thu khác | 147.604.715.134 | 43.443.213.756 | 147.604.715.134 | 43.443.213.756 |
| Tổng cộng | 268.183.095.644 | 257.764.033.467 | 268.183.095.644 | 257.764.033.467 |
| Nợ phải trả tài chính | | | | |
| Phải trả cho người bán | 12.111.810.028 | 17.445.736.126 | 12.111.810.028 | 17.445.736.126 |
| Chi phí phải trả | 196.934.274.817 | 163.556.991.456 | 196.934.274.817 | 163.556.991.456 |
| Phải trả khác | 12.009.705.008 | 9.542.451.786 | 12.009.705.008 | 9.542.451.786 |
| Tổng cộng | 221.055.789.853 | 190.545.179.368 | 221.055.789.853 | 190.545.179.368 |

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2020 và ngày 01/01/2020. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

8.6. Thông tin so sánh

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty đã được kiểm toán.

8.7. Tính hoạt động liên tục của Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

8.8. Thông tin về bộ phận

Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực kinh doanh nhà, đất, căn hộ và lĩnh vực cung cấp dịch vụ. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

| | Kinh doanh nhà, đất, căn hộ (VND) | Cung cấp dịch vụ (VND) | Tổng cộng (VND) |
|---|---|---------------------------|-----------------------|
| Doanh thu thuần từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo bộ phận | 138.993.373.153 | 5.819.180.699 | 144.812.553.852 |
| Giá vốn hàng bán theo bộ phận | (113.560.289.472) | (891.937.568) | (114.452.227.040) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận | 25.433.083.681 | 4.927.243.131 | 30.360.326.812 |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận | | | (20.825.251.615) |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | | | 9.535.075.197 |
| Doanh thu tài chính | | | 6.714.212.227 |
| Chi phí tài chính | | | (4.562.465) |
| Thu nhập khác | | | 392.719.588 |
| Chi phí khác | | | (361.855.878) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | (1.258.769.945) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | | | - |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | | | 15.016.818.724 |

Ngày 09 tháng 03 năm 2021

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Xuyên

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Bảo Huy

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Văn Châu

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
Năm 2020 so với cùng kỳ năm trước

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

1. Tên tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**
2. Mã chứng khoán: **RCL**
3. Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế năm 2020 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 năm 2020 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2020 là: 15.016.818.724 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2019 là: 12.503.285.902 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận tăng 2.513.532.821 đồng, tỷ lệ tăng là 20,10% .

Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng tương ứng. Bên cạnh đó thuế TNDN năm 2020 được giảm 30% đã làm cho lợi nhuận sau thuế tăng nhiều so với năm 2019.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTĐT, P.KTTC)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Văn Châu