



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

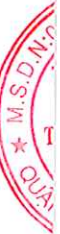
**Báo cáo tài chính**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
đã được kiểm toán

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT**  
**NAM VIET AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES CO., LTD. (AASCN)**

**Địa chỉ ĐKKD:** 29 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 4881  
**Địa chỉ giao dịch:** 26 Nguyễn Huy Tự, P. Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Tel: 028. 3910 4881/ 3820 6881 - Fax: 028. 3820 6881

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

**Báo cáo tài chính  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021  
đã được kiểm toán**



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 32

3052  
CÔNG TY  
TRÁCH NHIỆM  
DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH  
VÀ KIỂM TOÁN  
VN  
VI-7

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### **Khái quát**

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 15 ngày 07 tháng 09 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Kinh doanh Bất động sản
- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng công trình công cộng, nhà ở;
- Lập dự án đầu tư, 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;
- .....

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

### **Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Vũ Quốc Tuấn	Phó Chủ tịch
Ông Dương Thế Quang	Thành viên
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
-------------------	-------------------

#### **Ban kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Bà Trần Ngọc Lan	Thành viên
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên

#### **Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty.

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### Công bố trách nhiệm của Hội đồng Quản Trị đối với báo cáo tài chính

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Hội Đồng Quản Trị Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- 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 có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Hội đồng Quản trị Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

### Phê duyệt 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 31/12/2021.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 03 năm 2022

Thay mặt Hội đồng Quản trị  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Trần Văn Châu

C.T.C  
TRẦN VĂN  
CHÂU  
CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Số : 40-2/BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Quý 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 15/03/2022, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, 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.

### Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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.

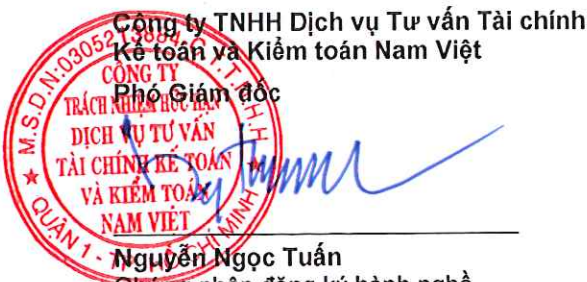
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### 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 31/12/2021, 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.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Doanh nghiệp kiểm toán độc lập khác, với ý kiến chấp nhận toàn phần tại Báo cáo kiểm toán số 08/2021/BCKT-PKF.HCM ngày 09/03/2021.



**Nguyễn Ngọc Tuấn**

Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 2837-2019-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2022

Kiểm toán viên



**Nguyễn Thị Bích Nguyệt**

Chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 4817-2019-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>363.830.677.205</b>	<b>491.972.368.188</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.683.840.132	14.517.313.784
1. Tiền	111		5.636.084.469	1.701.700.184
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.047.755.663	12.815.613.600
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.114.501.925	37.872.319.145
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.176.058.585	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(61.556.660)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	-	37.872.319.145
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		204.230.676.269	219.332.279.712
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	74.004.026.708	68.188.747.581
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	29.309.653	30.000.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	130.197.339.908	121.143.532.131
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	146.801.658.879	219.772.266.379
1. Hàng tồn kho	141		146.801.658.879	219.772.266.379
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	478.189.168
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	478.189.168

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>169.425.697.557</b>	<b>175.429.195.944</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>27.476.061.357</b>	<b>26.461.183.003</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	27.476.061.357	26.461.183.003
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>9.381.938.555</b>	<b>14.703.266.840</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	859.324.261	2.147.145.111
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	6.069.445.803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.548.615.857)	(3.922.300.692)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	8.522.614.294	12.556.121.729
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.453.979.549)	(4.538.123.932)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>41.415.075.459</b>	<b>36.124.772.914</b>
- Nguyên giá	231		47.138.248.534	37.106.007.800
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.723.173.075)	(981.234.886)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>80.621.901.290</b>	<b>80.483.894.010</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	79.814.978.133	80.052.297.084
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	806.923.157	431.596.926
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.864.000.000</b>	<b>4.384.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1.514.000.000	34.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	4.350.000.000	4.350.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.666.720.896</b>	<b>13.272.079.177</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	4.666.720.896	13.272.079.177
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>533.256.374.762</b>	<b>667.401.564.132</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>245.559.783.802</b>	<b>383.043.466.294</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>245.559.783.802</b>	<b>383.043.466.294</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	4.929.266.366	12.111.810.028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	60.457.007.649	157.012.486.745
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	1.643.311.953	415.376.400
4. Phải trả người lao động	314		338.062.592	1.275.059.163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	162.671.508.683	196.934.274.817
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	11.173.052.191	12.009.705.008
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.347.574.368	3.284.754.133
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>287.696.590.960</b>	<b>284.358.097.838</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>287.696.590.960</b>	<b>284.358.097.838</b>
1. 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		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8.064.134.690	8.064.134.690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.472.695.470	20.134.202.348
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6.499.844.544	5.117.383.624
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.972.850.926	15.016.818.724
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>533.256.374.762</b>	<b>667.401.564.132</b>

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		122.017.026.786	144.812.553.852
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	122.017.026.786	144.812.553.852
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	92.387.604.654	114.452.227.040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.629.422.132	30.360.326.812
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.384.468.929	6.714.212.227
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	219.178.028	4.562.465
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		50.400.000	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	8.660.667.012	10.186.526.002
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	7.370.816.832	10.638.725.613
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.763.229.189	16.244.724.959
11. Thu nhập khác	31	VI.6	5.039.688.125	392.719.588
12. Chi phí khác	32	VI.7	37.391.967	361.855.878
13. Lợi nhuận khác	40		5.002.296.158	30.863.710
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.765.525.347	16.275.588.669
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	2.792.674.421	1.258.769.945
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.972.850.926	15.016.818.724
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.064	910

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	22.816.135.289	91.190.255.102
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(45.550.068.716)	(160.021.371.318)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.690.130.958)	(7.518.788.674)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(50.400.000)	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(847.615.838)	(4.334.678.843)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	74.302.275.034	16.485.412.372
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(78.247.142.337)	(28.445.105.180)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(33.266.947.526)</b>	<b>(92.644.276.541)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(2.084.786.591)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(47.467.123.460)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	37.872.319.145	68.914.498.411
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.480.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	200.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	1.120.298.729	2.550.414.156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>37.512.617.874</b>	<b>22.113.002.516</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
7. Tiền thu từ đi vay	33	7.800.000.000	-
8. Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.800.000.000)	-
9. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10.079.144.000)	(10.079.144.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(10.079.144.000)</b>	<b>(10.079.144.000)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(5.833.473.652)</b>	<b>(80.610.418.025)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>14.517.313.784</b>	<b>95.127.731.809</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>8.683.840.132</b>	<b>14.517.313.784</b>

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2021

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 15 ngày 07 tháng 09 năm 2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản
- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng công trình công cộng, nhà ở;
- Lập dự án đầu tư, 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;

- .....

#### 4. 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.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Trong năm, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

#### 6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

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

#### 1. Kỳ kế toán

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

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

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

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

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

#### 3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu và phải thu khác

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 – 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Chương trình phần mềm	03 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà xưởng và 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 được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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.

**7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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.

Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

3096  
CÔNG TY  
ĐỊA  
ỐC  
LỚN  
HỒ CH

388  
CÔNG T  
HỆM H  
VỤ QU  
NH KÍ  
HỆM T  
AM VI  
P. HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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 tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

**c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận nợ phải trả và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

**10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong năm.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

### 17. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

##### Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

##### Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

### 19. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

**BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản trị đánh giá là hợp lý.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	60.076.533	102.573.282
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.576.007.936	1.599.126.902
Các khoản tương đương tiền	3.047.755.663	12.815.613.600
<b>Cộng</b>	<b>8.683.840.132</b>	<b>14.517.313.784</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

	31/12/2021				01/01/2021				Đơn vị tính: VND
	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a) Đầu tư tài chính ngắn hạn		4.176.058.585	4.627.757.950	(61.556.660)		37.872.319.145	37.872.319.145	-	
- Chứng khoán kinh doanh		4.176.058.585	4.627.757.950	(61.556.660)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Á Châu	23.250	641.373.817	802.125.000	-		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Bản Việt	5.000	115.531.184	117.000.000	-		-	-	-	
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	400	11.727.565	11.940.000	-		-	-	-	
Cổ phiếu NHTMCP Công thương Việt Nam	6.453	257.569.525	218.756.700	(38.812.825)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM	47.375	1.269.010.313	1.461.518.750	-		-	-	-	
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	5.000	161.543.605	156.500.000	(5.043.605)		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Quân đội	28.625	784.956.524	827.262.500	-		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	13.850	300.217.920	308.855.000	-		-	-	-	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	15.000	363.627.902	472.500.000	-		-	-	-	
Tổng Công ty Cổ phần Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam	3.200	116.596.480	100.800.000	(15.796.480)		-	-	-	
Công ty cổ phần Vicom Retail	5.000	153.903.750	150.500.000	(1.903.750)		-	-	-	
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-		37.872.319.145	37.872.319.145	-	
+ Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	-	-	-		37.872.319.145	37.872.319.145	-	

5096  
NG TY  
N ĐỊA  
LỚN  
HỒ C  
1388  
ÔNG T  
NHIA H  
VỤ TƯ  
LÍNH K  
KIỂM T  
AM VII  
P. HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	31/12/2021		01/01/2021					
	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
b) Đầu tư tài chính dài hạn		5.864.000.000				4.384.000.000		
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.514.000.000				34.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú (i)	34%	34.000.000	(*)	(*)	34%	34.000.000	(*)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng (ii)	25%	500.000.000	500.000.000	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (iii)	49%	980.000.000	980.000.000	-	-	-	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.350.000.000	8.955.000.000	-	-	4.350.000.000	7.695.000.000	-
Công ty Cổ Phần Cấp nước Chợ Lớn (300.000 cổ phiếu)		4.350.000.000	8.955.000.000	-	300.000	4.350.000.000	7.695.000.000	-

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 27/NQ-HĐQT ngày 11/07/2019 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 34%, tương đương 34.000.000 VND.

(ii) Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 24/06/2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%, tương đương 500.000.000 VND.

(iii) Nghị quyết số 36/NQ-HĐQT ngày 15/09/2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 49%, tương đương 980.000.000 VND.

(\*) Tại ngày 01/01/2021 và ngày 31/12/2021, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do các công ty này chưa niêm yết nên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này chưa được trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	74.004.026.708	68.188.747.581
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Hai Hạnh	36.593.410.000	36.593.410.000
Đặng Hồng Trúc Thu	8.850.466.000	8.850.466.000
Phải thu khách hàng khác	28.560.150.708	22.744.871.581
b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan		
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.1		

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trương Đình Trung	-	30.000.000.000
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Kỹ thuật Nội thất Group	29.309.653	-
<b>Cộng</b>	<b>29.309.653</b>	<b>30.000.000.000</b>

**5. Phải thu khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	130.197.339.908	121.143.532.131
Lãi tiền gửi dự thu	15.911.398	66.154.420
Phải thu tạm ứng cán bộ công nhân viên	17.122.842	10.000.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (i)	12.961.438.475	12.961.438.475
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương (ii)	96.528.461.000	96.528.461.000
Trần Tuấn Đạt (iii)	20.067.840.000	10.000.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	606.566.193	1.577.478.236
b) Phải thu dài hạn khác	27.476.061.357	26.461.183.003
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM (iv)	8.405.452.000	8.405.452.000
Ký cược, ký quỹ khác	33.700.000	38.700.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (v)	3.515.380.927	3.515.380.927
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (vi)	15.208.059.386	14.168.181.032
Phải thu dài hạn khác	313.469.044	333.469.044
<b>Cộng</b>	<b>157.673.401.265</b>	<b>147.604.715.134</b>

(i) Khoản phải thu do phân bổ doanh thu của hợp đồng 14005/HĐKT ngày 26/04/2014 V/v chuyển nhượng nền đất tái định cư dự án 28ha tại xã Nhơn Đức – Huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh

(ii) 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

(iii) 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.

(iv) 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, thành phố Hồ Chí Minh.

(v) Khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển 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.

(vi) Khoản tiền 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 ở dự án khu đất 28 ha xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh.

**6. Hàng tồn kho**

	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang :	119.012.504.284	-	196.782.750.454	-
+ Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	48.443.661.920	-	126.218.591.635	-
+ KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
+ Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.350.951.472	-
- Thành phẩm	90.362.921	-	90.362.921	-
- Hàng hóa bất động sản :	27.698.791.674	-	22.899.153.004	-
+ Dự án Terra Royal	11.582.611.674	-	22.899.153.004	-
+ Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường 9 - TP.Vĩnh Long	16.116.180.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>146.801.658.879</b>	<b>-</b>	<b>219.772.266.379</b>	<b>-</b>

**7. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	240.295.017	618.175.849
Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	4.342.746.329	11.172.020.654
Chi phí quản lý vận hành chung cư	-	1.286.630.400
Công cụ dụng cụ phân bổ	83.679.550	195.252.274
<b>Cộng</b>	<b>4.666.720.896</b>	<b>13.272.079.177</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**8. Tặng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	3.857.491.512	209.376.791	2.002.577.500	6.069.445.803	
Số tăng trong năm	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	2.661.505.685	-	-	2.661.505.685	
- Chuyển sang BĐS đầu tư	2.661.505.685	-	-	2.661.505.685	
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118	

Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	2.757.597.526	184.289.215	980.413.951	3.922.300.692	
Khấu hao tăng trong năm	-	14.270.004	173.656.860	187.926.864	
Số giảm trong năm	1.561.611.699	-	-	1.561.611.699	
- Chuyển sang BĐS đầu tư	1.561.611.699	-	-	1.561.611.699	
Số dư cuối năm	1.195.985.827	198.559.219	1.154.070.811	2.548.615.857	

Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	1.099.893.986	25.087.576	1.022.163.549	2.147.145.111	
Tại ngày cuối năm	-	10.817.572	848.506.689	859.324.261	
			31/12/2021	01/01/2021	

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

2.323.188.982

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Đơn vị tính: VND Cộng		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	16.921.907.934	172.337.727	17.094.245.661
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	5.117.651.818	-	5.117.651.818
- Chuyển sang BĐS đầu tư	5.117.651.818	-	5.117.651.818
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>11.804.256.116</b>	<b>172.337.727</b>	<b>11.976.593.843</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	4.365.786.205	172.337.727	4.538.123.932
Khấu hao tăng trong năm	236.189.592	-	236.189.592
Số giảm trong năm	1.320.333.975	-	1.320.333.975
- Chuyển sang BĐS đầu tư	1.320.333.975	-	1.320.333.975
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.281.641.822</b>	<b>172.337.727</b>	<b>3.453.979.549</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	12.556.121.729	-	12.556.121.729
Tại ngày cuối năm	8.522.614.294	-	8.522.614.294
		<b>31/12/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng		172.337.727	172.337.727

**10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Đơn vị tính: VND		
	Nguyên Giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	37.106.007.800	981.234.886	36.124.772.914
Số tăng trong năm	12.201.856.012	4.934.256.296	
Số giảm trong năm	2.169.615.278	192.318.107	
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>47.138.248.534</b>	<b>5.723.173.075</b>	<b>41.415.075.459</b>

**11. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dự án Khu dân cư 2 Bùi Minh Trực P5 Q8	-	858.444.406
Dự án Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	10.104.548.393	9.483.422.938
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8	69.710.429.740	69.710.429.740
<b>Cộng</b>	<b>79.814.978.133</b>	<b>80.052.297.084</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	806.923.157	431.596.926
<b>Cộng</b>	<b>806.923.157</b>	<b>431.596.926</b>

**13. Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>4.929.266.366</b>	<b>4.929.266.366</b>	<b>12.111.810.028</b>	<b>12.111.810.028</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	1.854.592.535	1.854.592.535	7.609.487.095	7.609.487.095
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	626.940.000	626.940.000	1.239.275.000	1.239.275.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác	632.322.450	632.322.450	1.447.636.552	1.447.636.552
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>				
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.1				

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Khách hàng ứng trước dự án Felisa Riverside	60.456.619.317	156.994.186.745
Người mua trả tiền trước khác	388.332	18.300.000
<b>Cộng</b>	<b>60.457.007.649</b>	<b>157.012.486.745</b>

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

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2021	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2021
<b>a) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>415.376.400</b>	<b>4.653.710.413</b>	<b>3.425.774.860</b>	<b>1.643.311.953</b>
Thuế giá trị gia tăng	83.445.420	1.648.345.858	908.618.102	823.173.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.314.485.253	1.812.991.512	501.493.741
Thuế thu nhập cá nhân	331.930.980	656.581.913	669.867.857	318.645.036
Các loại thuế khác	-	34.297.389	34.297.389	-
<b>b) Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>478.189.168</b>	<b>478.189.168</b>	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	478.189.168	478.189.168	-	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**16. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.481.476.818	34.630.828.636
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8	23.229.032.000	27.744.015.425
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8	922.127.539	922.127.539
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	56.695.731.292	56.249.162.183
Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	76.938.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	405.141.034	450.141.034
<b>Cộng</b>	<b>162.671.508.683</b>	<b>196.934.274.817</b>

**17. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Đặt cọc cho thuê nhà	611.500.000	493.600.000
Đặt cọc cho thuê mặt bằng	380.500.000	369.000.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	4.518.000	4.518.000
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.426.451.780	1.226.451.780
Quý thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	752.447.127	459.587.944
Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa	-	1.458.912.000
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	7.997.635.284	7.997.635.284
<b>Cộng</b>	<b>11.173.052.191</b>	<b>12.009.705.008</b>

**c) Phải trả khác là các bên liên quan**

Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.1



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**18. Vốn chủ sở hữu**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>22.398.626.127</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>114.168.042.589</b>	<b>12.621.082.400</b>	<b>283.257.892.006</b>
Lãi trong năm trước					15.016.818.724	15.016.818.724
Sáp nhập số liệu kế toán XNXD theo nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 24/06/2020			(16.706.200)	(688.599.651)	534.522.409	(170.783.442)
Sáp nhập số liệu kế toán XNXL theo nghị quyết số 40/NQ- HĐQT ngày 05/11/2020				(5.707.608.265)	4.658.795.037	(1.048.813.228)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(1.269.701.622)	(1.269.701.622)
Trích quỹ thường ban điều hành và thưởng khác					(1.348.170.600)	(1.348.170.600)
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2019					(10.079.144.000)	(10.079.144.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>22.398.626.127</b>	<b>8.064.134.690</b>	<b>107.771.834.673</b>	<b>20.134.202.348</b>	<b>284.358.097.838</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>22.398.626.127</b>	<b>8.064.134.690</b>	<b>107.771.834.673</b>	<b>20.134.202.348</b>	<b>284.358.097.838</b>
Lãi trong năm nay					16.972.850.926	16.972.850.926
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(1.201.345.498)	(1.201.345.498)
Trích quỹ thường vượt kế hoạch					(401.681.872)	(401.681.872)
Trích chi phí hoạt động và thường HĐQT, BKS và ĐĐH					(901.009.123)	(901.009.123)
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh					(1.051.177.311)	(1.051.177.311)
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuận năm 2020					(10.079.144.000)	(10.079.144.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>22.398.626.127</b>	<b>8.064.134.690</b>	<b>107.771.834.673</b>	<b>23.472.695.470</b>	<b>287.696.590.960</b>

Đơn vị tính: VND

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ %	31/12/2021 VND	Tỷ lệ %	01/01/2021 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,002	25.200.000.000	20,002	25.200.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	79,998	100.789.300.000	79,998	100.789.300.000
<b>Cộng</b>	<b>100,00</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>100,00</b>	<b>125.989.300.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	125.989.300.000	125.989.300.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	125.989.300.000	125.989.300.000
Cổ tức đã chia	10.079.144.000	10.079.144.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>12.598.930</b>	<b>12.598.930</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>12.598.930</b>	<b>12.598.930</b>
- Cổ phiếu phổ thông	12.598.930	12.598.930
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>12.598.930</b>	<b>12.598.930</b>
- Cổ phiếu phổ thông	12.598.930	12.598.930
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)

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

**1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

a) Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	115.722.732.125	138.993.373.153
Doanh thu hợp đồng xây dựng	660.450.000	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.633.844.661	5.819.180.699
<b>Cộng</b>	<b>122.017.026.786</b>	<b>144.812.553.852</b>

b) Doanh thu thuần đối với các bên liên quan  
Xem thuyết minh Báo cáo tài chính phần VII.1

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	89.091.471.045	113.560.289.472
Giá vốn hợp đồng xây dựng	620.823.000	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.675.310.609	891.937.568
<b>Cộng</b>	<b>92.387.604.654</b>	<b>114.452.227.040</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	685.913.307	6.221.670.351
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	314.413.222	33.375.988
Cổ tức được chia	384.142.400	420.634.488
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.531.400
<b>Cộng</b>	<b>1.384.468.929</b>	<b>6.714.212.227</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	50.400.000	-
Lỗ chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	43.455.750	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	61.556.660	-
Tiền chậm thanh toán hợp đồng	62.100.000	-
Chi phí tài chính khác	1.665.618	4.562.465
<b>Cộng</b>	<b>219.178.028</b>	<b>4.562.465</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
a) Chi phí bán hàng	8.660.667.012	10.186.526.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.660.667.012	10.186.526.002
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.370.816.832	10.638.725.613
Chi phí dụng cụ quản lý	27.310.365	72.234.891
Chi phí nhân viên quản lý	5.260.171.788	7.804.262.778
Chi phí khấu hao	424.116.456	782.885.586
Thuế, phí và lệ phí	9.770.277	16.663.455
Chi phí dịch vụ mua ngoài	416.167.374	792.882.673
Các khoản chi phí quản lý khác	1.233.280.572	1.169.796.230

0450  
 NG T  
 AN Đ  
 ) L  
 P HỒ  
 388  
 NG T  
 NIỆM H  
 VỤ TU  
 NH KÍ  
 LỄM T  
 AM VII  
 P. HC

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II Bùi Minh Trực P5 - Q8	4.579.257.833	-
Thu phạt chậm nộp	26.500.000	323.251.610
Xử lý công nợ phải trả	430.830.292	-
Thu nhập khác	3.100.000	69.467.978
<b>Cộng</b>	<b>5.039.688.125</b>	<b>392.719.588</b>

**7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí dự án	-	99.927.662
Lãi chậm nộp bảo hiểm	544.091	-
Phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính về thuế	28.297.389	56.169.416
Xử lý công nợ phải thu	6.673.449	-
Chi phí khác	1.877.038	205.758.800
<b>Cộng</b>	<b>37.391.967</b>	<b>361.855.878</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	19.765.525.347	16.275.588.669
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(461.457.763)	193.292.878
- Các khoản điều chỉnh tăng	346.841.480	613.927.366
- Các khoản điều chỉnh giảm	808.299.243	420.634.488
Lợi nhuận tính thuế	19.304.067.584	16.468.881.547
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	3.860.813.517	3.293.776.309
Thuế TNDN được giảm 30%	1.158.244.055	988.132.893
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% trên tiền thu tiền của khách hàng	-	1.046.873.471
Thuế TNDN các năm trước	90.104.959	-
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.792.674.421</b>	<b>1.258.769.945</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.972.850.926	15.016.818.724
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(3.564.298.694)	(3.555.213.804)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.408.552.232	11.461.604.920
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	12.598.930	12.598.930
<b>Cộng</b>	<b>1.064</b>	<b>910</b>

Ghi chú: Lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm trước đã được trình bày lại do trong năm nay Công ty phân phối các Quỹ năm trước theo Nghị quyết số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021. Năm nay, Công ty tạm trích 8% Quỹ khen thưởng phúc lợi, 7% Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh, 6% Quỹ khen thưởng và chi phí hoạt động HĐQT, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	138.883.089	100.128.027
Chi phí nhân công	5.260.171.788	7.804.262.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.284.108.971	1.174.445.248
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.168.767.350	11.451.893.400
Chi phí khác bằng tiền	1.243.050.849	1.186.459.685
<b>Cộng</b>	<b>19.094.982.047</b>	<b>21.717.189.138</b>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thù lao Thành viên HĐQT</b>		
Ông Trần Văn Châu	84.000.000	84.000.000
Ông Vũ Quốc Tuấn	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	60.000.000	60.000.000
Ông Dương Thế Quang	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Anh Kiệt	60.000.000	60.000.000
<b>Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát</b>		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Ngọc Lan	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Quốc Dũng	36.000.000	36.000.000

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Ban Giám đốc</b>		
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác Ông Trần Tuấn Đạt	383.227.853	387.783.948
<b>Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng</b>	1.854.888.622	1.922.627.735
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác	1.854.888.622	1.922.627.735

Trong năm, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	Bên liên quan	Doanh thu các chi phí tiện ích Phí dịch vụ quản lý vận hành chung cư	630.023.492 1.458.912.000
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Bên liên quan	Chi phí sử dụng nước	363.510.924
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ chăm sóc cây cỏ Chi phí Xây dựng công trình	61.200.000 2.032.659.872

Cho đến ngày 31/12/2021, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu, (phải trả) VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	Bên liên quan	Phải thu khách hàng	55.506.995
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Bên liên quan	Phải thu khác	57.334.746
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Bên liên quan	Phải trả người bán	(145.574.850)
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Bên liên quan	Phải trả người bán	(1.815.411.381)

**2. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 cũng yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.



### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### 3. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

##### Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

##### Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### 4. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Hội đồng Quản trị cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>	<b>178.773.827.240</b>	-	<b>178.773.827.240</b>
Phải trả cho người bán	4.929.266.366	-	4.929.266.366
Chi phí phải trả	162.671.508.683	-	162.671.508.683
Các khoản phải trả khác	11.173.052.191	-	11.173.052.191
<b>Số đầu năm</b>	<b>221.055.789.853</b>	-	<b>221.055.789.853</b>
Phải trả cho người bán	12.111.810.028	-	12.111.810.028
Chi phí phải trả	196.934.274.817	-	196.934.274.817
Các khoản phải trả khác	12.009.705.008	-	12.009.705.008

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là không có. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 5. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

004509  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
CHỢ LỚN  
P. HỒ CHÍ  
MINH  
3884-C  
CÔNG TY  
TRADING  
VỤ TƯ VẤN  
KINH ĐẾ TẾ  
KIỂM TOÁN  
AM VIỆT  
P. HỒ CHÍ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác 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 giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**6. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

**7. Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong năm, Công ty không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục. Vì vậy, Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục.

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 15 tháng 03 năm 2022

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu



V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh  
Năm 2021 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 2021 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 2021 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 là: 16.972.850.926 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2020 là: 15.016.818.724 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận tăng 1.956.032.202 đồng, tỷ lệ tăng là 13,03% .

Do ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19 nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2021 giảm dẫn đến lợi nhuận gộp giảm 730.904.680 đồng. Doanh thu hoạt động tài chính giảm 5.329.743.298 đồng do công ty đã dùng tiền đầu tư kinh doanh dự án. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp giảm tương ứng với doanh thu đã làm cho lợi nhuận thuần giảm 1.481.495.770 đồng. Tuy nhiên, lợi nhuận khác tăng 4.971.432.448 đồng do trong năm công ty đã hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II Bùi Minh Trực.

Tất cả các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2021 tăng so với lợi nhuận sau thuế năm 2020.

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*