

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		310.879.193.267	363.830.677.205
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.916.951.395	8.683.840.132
1. Tiền	111		2.766.397.654	5.636.084.469
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.150.553.741	3.047.755.663
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	3.672.376.550	4.114.501.925
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	4.977.893.770	4.176.058.585
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	(1.305.517.220)	(61.556.660)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.712.029.650	204.230.676.269
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	76.026.036.142	74.004.026.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		83.048.950	29.309.653
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	129.602.944.558	130.197.339.908
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	90.577.835.672	146.801.658.879
1. Hàng tồn kho	141		90.577.835.672	146.801.658.879
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.959.789.533	169.425.697.557
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.219.927.059	27.476.061.357
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	27.219.927.059	27.476.061.357
II. Tài sản cố định	220		8.961.274.531	9.381.938.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	674.849.829	859.324.261
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.733.090.289)	(2.548.615.857)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8.286.424.702	8.522.614.294
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.690.169.141)	(3.453.979.549)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	42.981.938.347	41.415.075.459
- Nguyên giá	231		50.316.186.638	47.138.248.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.334.248.291)	(5.723.173.075)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	81.432.649.596	80.621.901.290
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		80.433.467.223	79.814.978.133
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		999.182.373	806.923.157
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	5.364.000.000	5.864.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	1.014.000.000	1.514.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4.350.000.000	4.350.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	4.666.720.896
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	-	4.666.720.896
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		476.838.982.800	533.256.374.762



Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		184.793.370.123	245.559.783.802
I. Nợ ngắn hạn	310		184.710.870.123	245.559.783.802
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.124.393.001	4.929.266.366
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		26.700.000	60.457.007.649
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	302.967.694	1.643.311.953
4. Phải trả người lao động	314		870.984.716	338.062.592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	162.703.926.865	162.671.508.683
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	11.392.124.349	11.173.052.191
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.289.773.498	4.347.574.368
II. Nợ dài hạn	330		82.500.000	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	292.045.612.677	287.696.590.960
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	292.045.612.677	287.696.590.960
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	138.587.140.000	125.989.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	138.587.140.000	125.989.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	107.771.834.673	107.771.834.673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8.064.134.690	8.064.134.690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	15.223.877.187	23.472.695.470
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.310.556.775	6.499.844.544
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.913.320.412	16.972.850.926
6. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		476.838.982.800	533.256.374.762

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người đại diện pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV năm 2022	Quý IV năm 2021	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22.128.624.318	33.405.042.678	81.396.422.249	122.017.026.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	22.128.624.318	33.405.042.678	81.396.422.249	122.017.026.786
4. Giá vốn hàng bán	11	14.600.034.802	25.328.871.875	57.059.306.689	92.387.604.654
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	7.528.589.516	8.076.170.803	24.337.115.560	29.629.422.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	563.583.554	214.119.956	1.094.914.642	1.384.468.929
7. Chi phí tài chính	22	346.677.467	(114.359.552)	1.243.960.560	219.178.028
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	50.400.000
8. Chi phí bán hàng	25	1.418.486.426	1.742.921.345	4.705.041.346	8.660.667.012
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2.101.368.055	2.192.522.766	9.546.198.109	7.370.816.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	4.225.641.122	4.469.206.200	9.936.830.187	14.763.229.189
11. Thu nhập khác	31	-	5.011.938.621	-	5.039.688.125
12. Chi phí khác	32	-	37.178.051	60.293.138	37.391.967
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	-	4.974.760.570	(60.293.138)	5.002.296.158
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	4.225.641.122	9.443.966.770	9.876.537.049	19.765.525.347
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	857.128.224	754.015.922	1.963.216.637	2.792.674.421
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	3.368.512.898	8.689.950.848	7.913.320.412	16.972.850.926

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		21.027.324.657	22.816.135.289
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(7.918.591.017)	(45.550.068.716)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.781.769.383)	(5.690.130.958)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(50.400.000)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(1.856.176.259)	(847.615.838)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.604.436.200	74.302.275.034
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.936.712.707)	(78.247.142.337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		1.138.511.491	(33.266.947.526)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	37.872.319.145
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.480.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		594.599.772	1.120.298.729
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.094.599.772	37.512.617.874
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	7.800.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(7.800.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(10.079.144.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(10.079.144.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		2.233.111.263	(5.833.473.652)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	8.683.840.132	14.517.313.784
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	10.916.951.395	8.683.840.132

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy

Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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 16 ngày 05 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 138.587.140.000 VND
Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

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;
-

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 Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính:

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

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán 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.

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, truyền dẫn	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.

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:

- 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 phần 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.

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 hóa, 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 hóa (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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
1.1. Tiền mặt (VND)	282.272.015	60.076.533
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	2.484.125.639	5.576.007.936
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/CN8	247.519.387	1.032.850.488
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	1.902.518.042	3.669.605.898
+ Ngân hàng khác	334.088.210	873.551.550
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	8.150.553.741	3.047.755.663
- Tiền gửi có kỳ hạn	8.150.553.741	3.047.755.663
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6.114.602.641	2.047.755.663
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	-	1.000.000.000
+ Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	2.035.951.100	-
Cộng	10.916.951.395	8.683.840.132

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
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
Các khách hàng khác	30.582.160.142	28.560.150.708
Cộng	76.026.036.142	74.004.026.708

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
1 NHCPTM Á Châu (ACB)	29.062	641.373.817	636.457.800	(4.916.017)	23.250	641.373.817	802.125.000	0
2 NHTMCP Bà Rịa (BVB)	5.000	115.531.184	49.500.000	(66.031.184)	5.000	115.531.184	117.000.000	0
3 Công ty CP cấp nước Chợ Lớn (CLW)	6.453	257.569.525	175.844.250	(81.725.275)	400	11.727.565	11.940.000	0
4 NHTMCP Công thương Việt Nam (CTG)	64.843	1.376.217.413	1.034.245.850	(341.971.563)	6.453	257.569.525	218.756.700	(38.812.825)
5 NHTMCP phát triển TP.HCM (HDB)	5.000	161.543.605	60.500.000	(101.043.605)	47.375	1.269.010.313	1.461.518.750	0
6 Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật (JTC)	34.350	784.956.524	587.385.000	(197.571.524)	5.000	161.543.605	156.500.000	(5.043.605)
7 NHTMCP Quân đội (MBB)	10.000	521.020.500	310.000.000	(211.020.500)	28.625	784.956.524	827.262.500	0
8 Công ty CP đầu tư Nam Long (NLG)	15.927	300.217.920	158.473.650	(141.744.270)	13.850	300.217.920	308.855.000	0
9 NHCPTM Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	15.000	363.627.902	337.500.000	(26.127.902)	15.000	363.627.902	472.500.000	0
10 NHTMCP Sài Gòn Thương Tín (STB)	6.750	185.335.150	128.250.000	(57.085.150)	3.200	116.596.480	100.800.000	(15.796.480)
11 NHTMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	3.200	116.596.480	62.720.000	(53.876.480)	5.000	153.903.750	152.000.000	(1.903.750)
12 Tổng Cty CP Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam (VNR)	5.000	153.903.750	131.500.000	(22.403.750)	153.153	4.176.058.585	4.629.257.950	(61.556.660)
13 Công ty cổ phần Vicom Retail (VRE)								
Cộng	200.585	4.977.893.770	3.672.376.550	(1.305.517.220)				

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty CP quản lý BĐS Hưng Phú (i)	34%	34.000.000	34.000.000		34%	34.000.000	34.000.000	
Công ty CP địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng (ii)	-	-	-		25%	500.000.000	500.000.000	
Công ty CP đầu tư xây dựng RCL (iii)	49%	980.000.000	980.000.000		49%	980.000.000	980.000.000	
b. Đầu tư vào các đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	300.000	4.350.000.000	8.955.000.000		300.000	4.350.000.000	8.955.000.000	
Cộng	300.000	5.364.000.000	9.969.000.000		300.000	5.864.000.000	10.469.000.000	

(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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	-	-	17.122.842	-
- Phải thu khác	129.602.944.558	-	130.180.217.066	-
+ Công ty TNHH MTV DVCI huyện	12.961.438.475	-	12.961.438.475	-
+ 1% thuế TNDN tạm nộp	-	-	604.566.193	-
+ Trần Tuấn Đạt (hợp đồng ủy thác giao dịch đầu tư DA Vĩnh Long)	20.067.840.000	-	20.067.840.000	-
+ Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	-	96.528.461.000	-
+ Khác	45.205.083	-	17.911.398	-
Cộng	129.602.944.558	-	130.197.339.908	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8.439.152.000	-	8.439.152.000	-
+ Sơ Kế hoạch đầu tư TP.HCM	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
+ Khác	33.700.000	-	33.700.000	-
- Hợp tác kinh doanh	18.723.440.313	-	18.723.440.313	-
+ Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3.515.380.927	-	3.515.380.927	-
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè	15.208.059.386	-	15.208.059.386	-
- Phải thu khác	57.334.746	-	313.469.044	-
Cộng	27.219.927.059	-	27.476.061.357	-

5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	70.568.842.364	-	119.012.504.284	-
- Thành phẩm	90.362.921	-	90.362.921	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	19.918.630.387	-	27.698.791.674	-
Cộng	90.577.835.672	-	146.801.658.879	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	-	-	48.443.661.920	-
KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
DA Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
Cộng	70.568.842.364	-	119.012.504.284	-

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	3.802.450.387	-	11.582.611.674	-
6 thửa đất số (229-234) tờ bản đồ số 32 P.9 - TP.Vĩnh Long	16.116.180.000	-	16.116.180.000	-
Cộng	19.918.630.387	-	27.698.791.674	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2022

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	-	-	3.407.940.118
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
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	1.195.985.827	198.559.219	1.154.070.811	-	-	2.548.615.857
Số tăng trong năm	-	10.817.572	173.656.860	-	-	184.474.432
- Khấu hao trong năm	-	10.817.572	173.656.860	-	-	184.474.432
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	1.327.727.671	-	-	2.733.090.289
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	10.817.572	848.506.689	-	-	859.324.261
Tại ngày cuối năm	-	-	674.849.829	-	-	674.849.829

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.804.256.116	-	-	172.337.727	-	11.976.593.843
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11.804.256.116	-	-	172.337.727	-	11.976.593.843
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3.281.641.822	-	-	172.337.727	-	3.453.979.549
Số tăng trong năm	236.189.592	-	-	-	-	236.189.592
- Khấu hao trong kỳ	236.189.592	-	-	-	-	236.189.592
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.517.831.414	-	-	172.337.727	-	3.690.169.141
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.522.614.294	-	-	-	-	8.522.614.294
Tại ngày cuối năm	8.286.424.702	-	-	-	-	8.286.424.702

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	47.138.248.534	5.518.210.739	2.340.272.635	50.316.186.638
- Nhà và quyền sử dụng đất	47.138.248.534	5.518.210.739	2.340.272.635	50.316.186.638
Giá trị hao mòn lũy kế	5.723.173.075	1.780.094.820	169.019.604	7.334.248.291
- Nhà và quyền sử dụng đất	5.723.173.075	1.780.094.820	169.019.604	7.334.248.291
Giá trị còn lại	41.415.075.459	3.738.115.919	2.171.253.031	42.981.938.347
- Nhà và quyền sử dụng đất	41.415.075.459	3.738.115.919	2.171.253.031	42.981.938.347

9.1 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	10.723.037.483	-	10.104.548.393	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III	69.710.429.740	-	69.710.429.740	-
Cộng	80.433.467.223	-	79.814.978.133	-

9.2 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
Dài hạn		
- Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	-	240.295.017
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	-	4.342.746.329
- Công cụ dụng cụ phân bố	-	83.679.550
Cộng	-	4.666.720.896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10.1. Ngắn hạn				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
+ Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh	205.766.000	205.766.000	626.940.000	626.940.000
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	454.592.535	454.592.535	1.854.592.535	1.854.592.535
+ Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	-	-	145.574.850	145.574.850
+ Công ty TNHH kiến trúc XD kỹ thuật nội thất Group	132.175.485	132.175.485		
+ Công ty cổ phần địa ốc kỹ thuật xây dựng QTNC	29.700.000	29.700.000		
Cộng	3.124.393.001	3.124.393.001	4.929.266.366	4.929.266.366
10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng RCL	-	-	145.574.850	145.574.850

11 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NÀO NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	823.173.176	1.508.085.074	2.145.499.880	185.758.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501.493.741	1.358.650.444	1.856.176.259	3.967.926
Thuế thu nhập cá nhân	318.645.036	189.013.134	394.416.772	113.241.398
Thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	1.643.311.953	3.061.748.652	4.402.092.911	302.967.694

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	162.623.926.865	162.671.508.683
- Trích trước chi phí kiểm toán BCTC 6 tháng đầu năm	80.000.000	-
Cộng	162.703.926.865	162.671.508.683
(*) Chi tiết:		
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5 Q8	23.229.032.000	23.229.032.000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5	922.127.539	922.127.539
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Trích trước tiền SDD nộp bổ sung của DA Felisa Riverside	34.433.895.000	34.481.476.818
Chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDD, QSH nhà,	405.141.034	405.141.034

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
13.1. Ngắn hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.288.000.000	992.000.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	10.104.124.349	10.181.052.191
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.226.451.780	1.426.451.780
Quỹ thưởng	870.546.692	752.447.127
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	8.002.607.877	7.997.635.284
Cổ tức năm 2007 và 2011	4.518.000	4.518.000
Cộng	11.392.124.349	11.173.052.191

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

14 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	125.989.300.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	20.134.202.348	284.358.097.838
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						16.972.850.926	16.972.850.926
- Tăng vốn trong kỳ							
- Tăng khác							
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2020						(3.555.213.804)	(3.555.213.804)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i>						(1.201.345.498)	(1.201.345.498)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>						(401.681.872)	(401.681.872)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i>						(901.009.123)	(901.009.123)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>						(1.051.177.311)	(1.051.177.311)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020						(10.079.144.000)	(10.079.144.000)
Số dư cuối năm trước	125.989.300.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	23.472.695.470	287.696.590.960
(Số dư đầu kỳ)						7.913.320.412	7.913.320.412
- Lợi nhuận tăng trong kỳ							
- Tăng vốn trong kỳ							
- Tăng khác							
- Giảm khác							
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2021							
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i>						(3.564.298.695)	(3.564.298.695)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>						(1.357.828.074)	(1.357.828.074)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i>						(1.018.371.056)	(1.018.371.056)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>						(1.188.099.565)	(1.188.099.565)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	12.597.840.000					(12.597.840.000)	
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	15.223.877.187	292.045.612.677

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

14.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	01/01/2022
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	27.720.000.000	25.200.000.000
- Đối tượng khác	110.867.140.000	100.789.300.000
Cộng	138.587.140.000	125.989.300.000

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

	31/12/2022	01/01/2022
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	125.989.300.000	125.989.300.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	12.597.840.000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	138.587.140.000	125.989.300.000

14.4. Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.858.714	12.598.930
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.858.714	12.598.930
+ Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	12.598.930
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.858.714	12.598.930
+ Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	12.598.930
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

14.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2022	01/01/2022
- Quỹ đầu tư phát triển	107.771.834.673	107.771.834.673
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8.064.134.690	8.064.134.690

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	19.999.918.440	31.202.154.024	73.942.631.003	115.722.732.125
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	660.450.000	-	660.450.000
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.128.705.878	1.542.438.654	7.453.791.246	5.633.844.661
Cộng	22.128.624.318	33.405.042.678	81.396.422.249	122.017.026.786

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	14.076.161.052	24.039.879.302	54.053.328.808	89.091.471.045
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	523.873.750	668.169.573	3.005.977.881	2.675.310.609
Cộng	14.600.034.802	25.328.871.875	57.059.306.689	92.387.604.654

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	97.943.554	37.722.751	243.938.892	685.913.307
- Lãi bán các khoản đầu tư	-	171.234.805	15.588.750	314.413.222
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.000.000	5.162.400	372.747.000	384.142.400
- Chênh lệch giá vàng	462.640.000	-	462.640.000	-
Cộng	563.583.554	214.119.956	1.094.914.642	1.384.468.929

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền vay	-	-	-	50.400.000
- Lỗ chuyển nhượng chứng khoán	-	13.551.125	-	43.455.750
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	346.677.467	(128.880.457)	1.243.960.560	61.556.660
- Tiền chậm thanh toán hợp đồng	-	-	-	62.100.000
- Chi phí tài chính khác	-	969.780	-	1.665.618
Cộng	346.677.467	(114.359.552)	1.243.960.560	219.178.028

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II BMT	-	4.573.508.329	-	4.573.508.329
- Xử lý công nợ phải trả	-	430.830.292	-	430.830.292
- Các khoản khác	-	7.600.000	-	35.349.504
Cộng	-	5.011.938.621	-	5.039.688.125

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	330.175	-	544.091
Phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính về thuế	-	28.297.389	60.000.000	28.297.389
- Xử lý công nợ phải thu	-	6.673.449	-	6.673.449
- Các khoản khác	-	1.877.038	293.138	1.877.038
Cộng	-	37.178.051	60.293.138	37.391.967

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.418.486.426	-	4.583.041.346	1.254.182
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	1.742.921.345	122.000.000	8.659.412.830
Cộng	1.418.486.426	1.742.921.345	4.705.041.346	8.660.667.012

8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí công cụ, dụng cụ	14.809.091	6.755.000	14.809.091	27.310.365
- Chi phí nhân công	1.314.313.390	1.557.455.153	6.682.134.951	5.260.171.788
- Chi phí khấu hao	102.461.613	106.029.114	420.664.024	424.116.456
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	244.738.763	183.345.249	873.734.092	416.167.374
- Thuế, phí, lệ phí	-	388.000	7.574.000	9.770.277
- Các khoản chi phí QLDN khác	425.045.198	338.550.250	1.547.281.951	1.233.280.572
Cộng	2.101.368.055	2.192.522.766	9.546.198.109	7.370.816.832

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	857.128.224	754.015.922	1.963.216.637	2.792.674.421
Cộng	857.128.224	754.015.922	1.963.216.637	2.792.674.421

Lập, ngày 16 tháng 01 năm 2023

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng



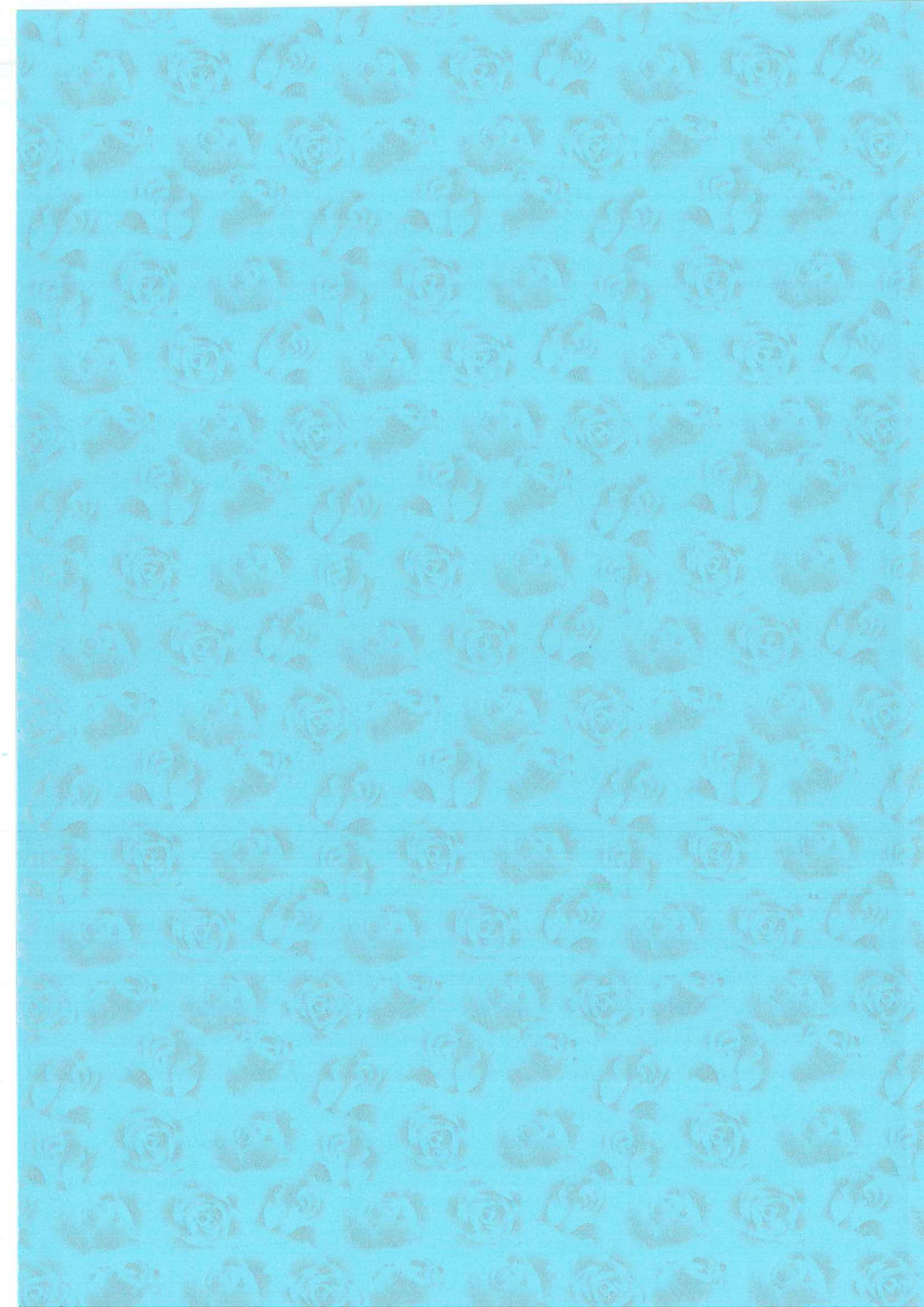
Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

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

Số: 03/CTY-2023

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2023

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
kinh doanh Quý IV/2022 so với cùng kỳ năm trước

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

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 Quý IV/2022 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 quý IV/2022 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2022 là: 3.368.512.898 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2021 là: 8.689.950.848 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận giảm 5.321.437.950 đồng, tương ứng với tỷ lệ giảm là 61,24% .

Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình kinh doanh quý IV/2022 gặp nhiều khó khăn làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm dẫn đến lợi nhuận gộp về bán hàng giảm 547.581.587 đồng và thu nhập khác giảm so với cùng kỳ năm trước là 5.011.938.621 đồng (do Quý IV/2021 có khoản hoàn nhập chi phí trích trước của dự án).

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTĐT, P.KT)

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



Trần Văn Châu