



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2023
đã được soát xét

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: 54/3 Nguyễn Bình Khiêm, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. 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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán	05 – 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	09 – 31

0300
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
N
VI
0300
CÔNG
CỔ PHẦN
CHỢ
LỚN
8 - T. PH

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 30/06/2023.

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 16 ngày 05 tháng 08 năm 2022 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;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

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.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch
Ông Dương Thế Quang	Thành viên
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Thành viên
Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bảo Huy	Phó Tổng Giám đốc

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
Bà Trần Ngọc Lan	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân 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 công tác soát xét Báo cáo tài chính cho Công ty.

2138
CÔNG TY
KIỂM TOÁN
VỤ TƯ
VẤN KẾ
TOÁN
NAM VIỆT
CHUYÊN VIÊN
04
4509
GT
ĐỊA
LỚN
HỒ CHÍ

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 số 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 30 tháng 06 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng 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.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị 




Trần Văn Châu

Ngày 11 tháng 08 năm 2023

84-C
Y
TƯ BAN
VĂN
TOÁN
QUẢN
TRỊ
HỒ CHÍ MINH
82-C
Y
TƯ BAN
VĂN
TOÁN
QUẢN
TRỊ
HỒ CHÍ MINH

Số : 70-2/BCSX/TC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được lập ngày 11/08/2023, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không 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 30/06/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		309.001.084.815	310.879.193.267
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.761.758.891	10.916.951.395
1. Tiền	111		1.593.339.459	2.766.397.654
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.168.419.432	8.150.553.741
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		4.143.967.519	3.672.376.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.977.893.770	4.977.893.770
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(833.926.251)	(1.305.517.220)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.971.870.650	205.712.029.650
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	75.995.653.723	76.026.036.142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	-	83.048.950
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	129.976.216.927	129.602.944.558
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	90.577.835.672	90.577.835.672
1. Hàng tồn kho	141		90.577.835.672	90.577.835.672
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		545.652.083	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.660.620	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	514.991.463	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		167.319.289.145	165.959.789.533
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.162.592.313	27.219.927.059
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	27.162.592.313	27.219.927.059
II. Tài sản cố định	220		8.756.351.305	8.961.274.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	588.021.399	674.849.829
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.819.918.719)	(2.733.090.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8.168.329.906	8.286.424.702
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.808.263.937)	(3.690.169.141)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	45.964.491.014	42.981.938.347
- Nguyên giá	231		54.306.277.176	50.316.186.638
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.341.786.162)	(7.334.248.291)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		80.071.854.513	81.432.649.596
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.10	79.072.672.140	80.433.467.223
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	999.182.373	999.182.373
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		5.364.000.000	5.364.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1.014.000.000	1.014.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	4.350.000.000	4.350.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		476.320.373.960	476.838.982.800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		185.065.680.538	184.793.370.123
I. Nợ ngắn hạn	310		185.065.680.538	184.793.370.123
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	3.896.988.051	3.124.393.001
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	55.166.000	26.700.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	86.269.488	302.967.694
4. Phải trả người lao động	314		-	870.984.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	162.623.926.865	162.703.926.865
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	11.225.691.778	11.474.624.349
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.177.638.356	6.289.773.498
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		291.254.693.422	292.045.612.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	291.254.693.422	292.045.612.677
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		138.587.140.000	138.587.140.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		138.587.140.000	138.587.140.000
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		14.432.957.932	15.223.877.187
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.562.079.900	7.310.556.775
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		870.878.032	7.913.320.412
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		476.320.373.960	476.838.982.800

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 11 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		4.698.640.292	47.487.169.709
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	4.698.640.292	47.487.169.709
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.589.526.367	34.723.569.084
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.109.113.925	12.763.600.625
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	676.409.394	87.996.315
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(471.590.969)	838.397.593
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	-	2.586.188.765
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	3.255.664.248	5.127.500.958
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.001.450.040	4.299.509.624
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	-
12. Chi phí khác	32	VI.7	947.000	60.278.392
13. Lợi nhuận khác	40		(947.000)	(60.278.392)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.000.503.040	4.239.231.232
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	129.625.008	883.152.525
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		870.878.032	3.356.078.707
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	50	264

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 11 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	5.216.073.449	14.144.431.869
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(3.754.487.325)	(4.184.372.977)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(2.707.054.998)	(3.163.746.821)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(649.242.397)	(958.645.116)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	169.107.495	2.131.096.200
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1.722.725.753)	(5.369.777.749)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(3.448.329.529)	2.598.985.406
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	500.000.000
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	293.137.025	62.766.467
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	293.137.025	562.766.467
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(3.155.192.504)	3.161.751.873
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	10.916.951.395	8.683.840.132
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	7.761.758.891	11.845.592.005

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 11 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

4-C.T.
Y
U AN
VĂN
TOÁN
ĐÁN
T
CHÍNH

32-C.T.
Y
ỐC
N
-H MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2023 đến 30/06/2023

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 16 ngày 05 tháng 08 năm 2022 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2023 là 18 người (tại ngày 31/12/2022 là 19 người).

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;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, quản lý bất động sản.

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.

II. KỲ 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).

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 quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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.

2. 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên theo thỏa thuận của BCC. BCC quy định các bên tham gia BCC được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, và phải gánh chịu lỗ, thì bản chất của BCC là chia doanh thu, chi phí, các bên phải có quyền, điều kiện, khả năng để đồng kiểm soát hoạt động cũng như dòng tiền của BCC.

- Nếu Công ty là bên kế toán và quyết toán thuế, phải áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ.

- Nếu Công ty không phải là bên kế toán và quyết toán thuế, Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phân doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia từ BCC.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ kinh doanh thông thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán hàng. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị xuống cấp, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện. Chênh lệch giữa khoản dự phòng phải lập ở cuối kỳ kế toán này và khoản dự phòng đã lập ở cuối kỳ kế toán trước được ghi nhận tăng hoặc giảm giá chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty có thể dựa vào các bất động sản chủ sở hữu sử dụng cùng loại để ước tính thời gian trích khấu hao và xác định phương pháp khấu hao của bất động sản đầu tư.

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.

0305
C
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ R
N
VI - T
3300
CÔN
PHẢI
HỢ
T.P

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

Các khoản nợ phải trả được phân loại dựa vào bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh.

Các khoản nợ phải trả 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 trả tại ngày của bảng cân đối kế toán.

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:

2138
NG T
NHIỆM
VỤ T
NH KẾ
TỔM T
M VI
O. HỒ
4509
GT
ĐỊA
LỚ
Ồ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

- 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 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. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	161.706.939	282.272.015
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.431.632.520	2.484.125.639
Các khoản tương đương tiền (*)	6.168.419.432	8.150.553.741
Cộng	7.761.758.891	10.916.951.395

(*) Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại với thời hạn đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất từ 4,8%/năm đến 5,1%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,6%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2023				01/01/2023			
	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) Chứng khoán kinh doanh		4.977.893.770	4.322.898.850	(833.926.251)		4.977.893.770	3.672.376.550	(1.305.517.220)
Ngân hàng TMCP Á Châu	33.421	641.373.817	736.933.050	-	29.062	641.373.817	636.457.800	(4.916.017)
Ngân hàng TMCP Bản Việt	5.750	115.531.184	63.250.000	(52.281.184)	5.000	115.531.184	49.500.000	(66.031.184)
Cổ phiếu NHTMCP Công thương Việt Nam	6.453	257.569.525	190.363.500	(67.206.025)	6.453	257.569.525	175.844.250	(81.725.275)
Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM	64.843	1.376.217.413	1.206.079.800	(170.137.613)	64.843	1.376.217.413	1.034.245.850	(341.971.563)
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	5.800	161.543.605	80.910.000	(80.633.605)	5.000	161.543.605	60.500.000	(101.043.605)
Ngân hàng TMCP Quân đội	34.350	784.956.524	693.870.000	(91.086.524)	34.350	784.956.524	587.385.000	(197.571.524)
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	10.000	521.020.500	330.000.000	(191.020.500)	10.000	521.020.500	310.000.000	(211.020.500)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	15.927	300.217.920	199.087.500	(101.130.420)	15.927	300.217.920	158.473.650	(141.744.270)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	15.000	363.627.902	447.000.000	-	15.000	363.627.902	337.500.000	(26.127.902)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	8.100	185.335.150	159.165.000	(26.170.150)	6.750	185.335.150	128.250.000	(57.085.150)
Tổng Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm quốc gia Việt Nam	3.200	116.596.480	82.240.000	(34.356.480)	3.200	116.596.480	62.720.000	(53.876.480)
Công ty cổ phần Vicom Retail	5.000	153.903.750	134.000.000	(19.903.750)	5.000	153.903.750	131.500.000	(22.403.750)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	30/06/2023				01/01/2023			
	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		5.364.000.000				5.364.000.000		
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.014.000.000				1.014.000.000		
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú (i)	34%	34.000.000	(*)		34%	34.000.000	(*)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (ii)	49%	980.000.000	(*)		49%	980.000.000	(*)	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		4.350.000.000	9.585.000.000	-		4.350.000.000	7.350.000.000	-
Công ty Cổ Phần Cấp nước Chợ Lớn (300.000 cổ phiếu)		4.350.000.000	9.585.000.000	-		4.350.000.000	7.350.000.000	-

(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 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 30/06/2023 và ngày 31/12/2022, Công ty không xác định giá trị hợp lý do các công ty được đầu tư chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên không có thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba	75.961.364.805	75.946.747.314
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 (*)	30.517.488.805	30.502.871.314
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2a)	34.288.918	79.288.828
Cộng	75.995.653.723	76.026.036.142

(*) Không có đối tượng nào có số dư nợ chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2b)	-	83.048.950
Cộng	-	83.048.950

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

5. Phải thu khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	129.976.216.927	129.602.944.558
Đặt cọc dự án	96.528.461.000	96.528.461.000
Phải thu ủy thác đầu tư	20.067.840.000	20.067.840.000
Phải thu doanh thu hợp tác được phân bổ	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu cổ tức	385.295.000	-
Lãi tiền gửi dự thu	33.182.452	35.205.083
Phải thu ngắn hạn khác	-	10.000.000
Dài hạn	27.162.592.313	27.219.927.059
Ký cược, ký quỹ	8.439.152.000	8.439.152.000
Phải thu hợp tác đầu tư	18.723.440.313	18.723.440.313
Phải thu dài hạn khác	-	57.334.746
Cộng	157.138.809.240	156.822.871.617

0962
 TY
 ĐỊA ỐC
 CHỢ LỚN
 CHỈ
 2130
 NG T
 NIEM B
 VỤ TU
 NG KẾ
 NIEM T
 M VTE
 HỒ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Phải thu khác (tiếp theo)

Trong đó, số dư với Bên liên quan, Bên thứ ba như sau:

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	129.976.216.927	129.602.944.558
Bên thứ ba	109.908.376.927	109.535.104.558
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	96.528.461.000
(i)		
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (ii)	12.961.438.475	12.961.438.475
Phải thu ngắn hạn khác (*)	418.477.452	45.205.083
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2c)	20.067.840.000	20.067.840.000
b) Phải thu dài hạn khác	27.162.592.313	27.219.927.059
Bên thứ ba	27.162.592.313	27.162.592.313
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện Nhà Bè (iii)	15.208.059.386	15.208.059.386
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM (iv)	8.405.452.000	8.405.452.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (v)	3.515.380.927	3.515.380.927
Phải thu dài hạn khác (*)	33.700.000	33.700.000
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2c)	-	57.334.746
Cộng	157.138.809.240	156.822.871.617

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(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.

(*) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang :	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-
+ KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-	64.213.207.347	-
+ Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6.355.635.017	-	6.355.635.017	-
- Thành phẩm	90.362.921	-	90.362.921	-
- Hàng hóa bất động sản :	19.918.630.387	-	19.918.630.387	-
+ Dự án Terra Royal	3.802.450.387	-	3.802.450.387	-
+ Các Thửa đất số 229 - 234 tờ bản đồ số 32, Phường 9 - TP.Vĩnh Long	16.116.180.000	-	16.116.180.000	-
Cộng	90.577.835.672	-	90.577.835.672	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Đơn vị tính: VND 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 kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	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	209.376.791	1.327.727.671	2.733.090.289
Khấu hao tăng trong kỳ	-	-	86.828.430	86.828.430
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.195.985.827	209.376.791	1.414.556.101	2.819.918.719
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	-	10.817.572	674.849.829	674.849.829
Tại ngày cuối kỳ	-	-	588.021.399	588.021.399
			30/06/2023	01/01/2023
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng			2.365.998.982	2.365.998.982

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

			Đơn vị tính: VND
	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Cộng
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3.517.831.414	172.337.727	3.690.169.141
Khấu hao tăng trong kỳ	118.094.796	-	118.094.796
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.635.926.210	172.337.727	3.808.263.937
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	8.286.424.702	-	8.286.424.702
Tại ngày cuối kỳ	8.168.329.906	-	8.168.329.906

(*) Quyền sử dụng đất 441,3 m² tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, thời hạn sử dụng đến 28/01/2058.

	30/06/2023	01/01/2023
Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	172.337.727	172.337.727

9. 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	50.316.186.638	7.334.248.291	42.981.938.347
Số tăng trong kỳ	3.990.090.538	1.007.537.871	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	54.306.277.176	8.341.786.162	45.964.491.014

	30/06/2023	01/01/2023
Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	493.147.414	493.147.414

10. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự án Chung cư B Bùi Minh Trục III P5 Q8	69.710.429.740	69.710.429.740
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trục P5 Q8	9.362.242.400	10.723.037.483
Cộng	79.072.672.140	80.433.467.223

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty	999.182.373	999.182.373
Cộng	999.182.373	999.182.373

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Bên liên quan (Thuyết minh VIII.2d)	2.717.706.431	2.717.706.431	1.815.411.381	1.815.411.381
Bên thứ ba	1.179.281.620	1.179.281.620	1.308.981.620	1.308.981.620
Công ty cổ phần địa ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Gia	354.592.535	354.592.535	454.592.535	454.592.535
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	205.766.000	205.766.000	205.766.000	205.766.000
Các khoản khác	132.175.485	132.175.485	161.875.485	161.875.485
Cộng	3.896.988.051	3.896.988.051	3.124.393.001	3.124.393.001

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba		
Người mua trả tiền trước thuê căn hộ	55.166.000	26.700.000
Cộng	55.166.000	26.700.000

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2023	Số phải nộp	Số đã nộp	30/06/2023
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	185.758.370	106.266.325	292.024.695	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.967.926	130.283.008	134.250.934	-
Thuế thu nhập cá nhân	113.241.398	123.175.340	150.147.250	86.269.488
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	302.967.694	365.724.673	582.422.879	86.269.488
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	514.991.463	514.991.463
Cộng	-	-	514.991.463	514.991.463

2138
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
 CHỨC VỤ TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN
 AM VII
 P. HỒ
 0450
 NG T
 N D
 LC
 00

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên Thứ ba		
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè	56.695.731.292	56.695.731.292
Trích trước giá vốn Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46.938.000.000	46.938.000.000
Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.433.895.000	34.433.895.000
Chi phí kết cấu hạ tầng Dự án Khu dân cư II Bùi Minh Trực, P.5 - Q.8	23.229.032.000	23.229.032.000
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
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	405.141.034	485.141.034
Cộng	162.623.926.865	162.703.926.865

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên thứ ba (i)		
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	7.629.942.877	8.002.607.877
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.226.451.780	1.226.451.780
Đặt cọc cho thuê nhà	960.800.000	990.000.000
Quỹ thưởng đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	924.479.121	870.546.692
Đặt cọc cho thuê mặt bằng	479.500.000	380.500.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	4.518.000	4.518.000
Cộng	11.225.691.778	11.474.624.349

(i) Không có đối tượng nào chiếm từ 10% trở lên trên tổng số dư nợ.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, không có khoản phải trả khác ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

04 C
Y
DƯ AN
VĂN
TOÁN
DÂN
T
CHÍNH

1962 C
TY
A ỐC
N
HI MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

17. 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu 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
Chia cổ tức bằng cổ phiếu từ lợi nhuận năm 2021	12.597.840.000				(12.597.840.000)	-
Lãi trong năm trước					7.913.320.412	7.913.320.412
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(1.357.828.074)	(1.357.828.074)
Trích quỹ hoạt động và thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành					(1.018.371.056)	(1.018.371.056)
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh					(1.188.099.565)	(1.188.099.565)
Số dư cuối năm trước	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	15.223.877.187	292.045.612.677
Số dư đầu năm nay	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	15.223.877.187	292.045.612.677
Lãi trong kỳ này					870.878.032	870.878.032
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(633.065.633)	(633.065.633)
Trích quỹ hoạt động và thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành					(474.799.225)	(474.799.225)
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh					(553.932.429)	(553.932.429)
Số dư cuối kỳ này	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	14.432.957.932	291.254.693.422

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 %	30/06/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00	27.720.000.000	20,00	27.720.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	80,00	110.867.140.000	80,00	110.867.140.000
Cộng	100,00	138.587.140.000	100,00	138.587.140.000

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	138.587.140.000	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	138.587.140.000
Cổ tức đã chia	-	12.597.840.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.858.714	13.858.714
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.858.714	13.858.714
- Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	13.858.714
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.858.714	13.858.714
- Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	13.858.714
- 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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	-	44.067.915.245
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.698.640.292	3.419.254.464
Cộng	4.698.640.292	47.487.169.709

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	-	32.956.905.188
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.589.526.367	1.766.663.896
Cộng	1.589.526.367	34.723.569.084
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	185.084.394	75.456.880
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	2.792.435
Cổ tức được chia	491.325.000	9.747.000
Cộng	676.409.394	87.996.315
4. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Trích lập/(Hoàn nhập)Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(471.590.969)	838.397.593
Cộng	(471.590.969)	838.397.593
5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
a) Chi phí bán hàng	-	2.586.188.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.586.188.765
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.255.664.248	5.127.500.958
Chi phí nhân viên quản lý	2.017.808.593	3.847.209.455
Chi phí khấu hao	204.923.226	212.058.228
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.834.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	236.885.342	444.932.982
Các khoản chi phí quản lý khác	790.047.087	616.466.293



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	544.091
Phạt vi phạm hành chính	60.000.000	28.297.389
Xử lý công nợ phải thu	-	6.673.449
Chi phí khác	293.138	1.877.038
Cộng	60.293.138	37.391.967

7. 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:

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1.000.503.040	4.239.231.232
Các khoản điều chỉnh	(352.378.000)	176.531.392
- Các khoản điều chỉnh tăng	138.947.000	186.278.392
- Các khoản điều chỉnh giảm	491.325.000	9.747.000
Lợi nhuận tính thuế	648.125.040	4.415.762.624
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129.625.008	883.152.525

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	870.878.032	3.356.078.707
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(182.884.387)	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	687.993.645	3.356.078.707
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	13.858.714	12.696.913
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	50	264

Ghi chú: Kỳ này, 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 Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu kỳ này.

2130
NG T
KIỂM
VỤ TU
NH K
CMT
M VI
HỒ C

04508
NG T
ĐỊA
LỚN
HỒ C

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nhân công	2.017.808.593	3.847.209.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.212.461.097	1.102.105.638
Chi phí dịch vụ mua ngoài	773.022.477	3.907.738.233
Chi phí khác bằng tiền	841.898.448	623.300.293
Cộng	4.845.190.615	9.480.353.619

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Tăng vốn do trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	12.597.840.000

VIII. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan được trình bày kể từ thời điểm các bên này chính thức trở thành bên liên quan.

Trong kỳ, Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan sau đây:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	Thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	Công ty nhận vốn góp
Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bảo Huy	Phó Tổng Giám đốc

a) Cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	355.551.767	326.153.204
Cộng	355.551.767	326.153.204

b) Chi phí xây dựng công trình

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	2.629.295.455	-
Cộng	2.629.295.455	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

c) Chi phí tiện ích khác	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	252.552.458	211.099.912
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	30.600.000	30.600.000
Cộng	283.152.458	241.699.912
d) Thu hộ chi hộ phí dịch vụ quản lý vận hành chung cư	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	-	335.626.400
Cộng	-	335.626.400
e) Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các thành viên quản lý chủ chốt khác trong năm như sau:	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị	132.000.000	132.000.000
Ông Trần Văn Châu	42.000.000	42.000.000
Ông Vũ Quốc Tuấn	-	-
Ông Trần Tuấn Đạt	30.000.000	30.000.000
Ông Dương Thế Quang	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Anh Kiệt	30.000.000	30.000.000
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát	66.000.000	66.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	30.000.000	30.000.000
Bà Trần Ngọc Lan	18.000.000	18.000.000
Ông Nguyễn Quốc Dũng	-	12.000.000
Nguyễn Xuân Dũng	18.000.000	6.000.000
Ban Giám đốc	400.244.590	395.323.260
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Trần Tuấn Đạt	206.619.012	209.330.043
Ông Nguyễn Bảo Huy	193.625.578	185.993.217
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	1.019.244.590	1.201.615.616
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác	1.019.244.590	1.201.615.616
Cộng	1.617.489.180	1.794.938.876

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Số dư với các bên liên quan

a) Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	26.612.750	74.804.828
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	7.676.168	4.484.000
Cộng	34.288.918	79.288.828

b) Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	-	83.048.950
Cộng	-	83.048.950

c) Phải thu khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	20.067.840.000	20.067.840.000
Ông Trần Tuấn Đạt	20.067.840.000	20.067.840.000
Dài hạn	-	57.334.746
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	-	57.334.746
Cộng	20.067.840.000	20.125.174.746

d) Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	902.295.050	-
Cộng	2.717.706.431	1.815.411.381

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Hội đồng Quản trị Công ty khẳng định rằng 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.

2. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh bất động sản nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động chủ yếu trong khu vực địa lý Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã soát xét và kiểm toán.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, 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 11 tháng 08 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

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

Số: 33/CV-2023

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 08 năm 2023

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
6 tháng đầu năm 2023 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 6 tháng đầu năm 2023 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 6 tháng đầu năm 2023 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2023 là: 870.878.032 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là: 3.356.078.707 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận giảm 2.485.200.675 đồng (tỷ lệ giảm 74,05%)

Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình kinh doanh 6 tháng đầu năm 2023 gặp nhiều khó khăn làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm dẫn đến lợi nhuận giảm.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTĐT, P.KT)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Văn Châu