

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

118 Hưng Phú – Phường 8 – Quận 8 – TP.HCM

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý III năm 2023	Quý III năm 2022	9 tháng đầu năm 2023	9 tháng đầu năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	2.484.058.877	11.780.628.222	7.182.699.169	59.267.797.931
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	2.484.058.877	11.780.628.222	7.182.699.169	59.267.797.931
4. Giá vốn hàng bán	11	927.654.699	7.735.702.803	2.517.181.066	42.459.271.887
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	1.556.404.178	4.044.925.419	4.665.518.103	16.808.526.044
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	199.252.619	443.334.773	875.662.013	531.331.088
7. Chi phí tài chính	22	(172.774.300)	58.885.500	(644.365.269)	897.283.093
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	-	-	-
8. Chi phí bán hàng	25	-	700.366.155	-	3.286.554.920
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.661.726.658	2.317.329.096	4.917.390.906	7.444.830.054
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	266.704.439	1.411.679.441	1.268.154.479	5.711.189.065
11. Thu nhập khác	31	-	-	-	-
12. Chi phí khác	32	-	14.746	947.000	60.293.138
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	-	(14.746)	(947.000)	(60.293.138)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	266.704.439	1.411.664.695	1.267.207.479	5.650.895.927
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	66.500.888	222.935.888	196.125.896	1.106.088.413
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	200.203.551	1.188.728.807	1.071.081.583	4.544.807.514

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch HĐQT

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Phan Văn Châu

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		309.203.211.015	310.879.193.267
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8.702.972.694	10.916.951.395
1. Tiền	111		2.460.234.063	2.766.397.654
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.242.738.631	8.150.553.741
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	3.764.537.917	3.672.376.550
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	4.353.755.618	4.977.893.770
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	(589.217.701)	(1.305.517.220)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.709.374.157	205.712.029.650
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	76.080.332.230	76.026.036.142
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	83.048.950
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	129.629.041.927	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		448.490.575	-
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	448.490.575	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		166.662.433.219	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.4	27.162.592.313	27.219.927.059
II. Tài sản cố định	220		8.653.889.692	8.961.274.531
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	544.607.184	674.849.829
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.863.332.934)	(2.733.090.289)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8.109.282.508	8.286.424.702
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.867.311.335)	(3.690.169.141)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	45.444.096.701	42.981.938.347
- Nguyên giá	231		54.306.277.176	50.316.186.638
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(8.862.180.475)	(7.334.248.291)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	80.071.854.513	81.432.649.596
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		79.072.672.140	80.433.467.223
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		999.182.373	999.182.373
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	5.330.000.000	5.364.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	980.000.000	1.014.000.000
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		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		475.865.644.234	476.838.982.800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		188.568.361.461	184.793.370.123
I. Nợ ngắn hạn	310		188.568.361.461	184.793.370.123
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.646.988.051	3.124.393.001
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		28.220.000	26.700.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	148.282.211	302.967.694
4. Phải trả người lao động	314		-	870.984.716
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	162.623.926.865	162.703.926.865
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	14.943.305.978	11.474.624.349
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.177.638.356	6.289.773.498
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	287.297.282.773	292.045.612.677
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	287.297.282.773	292.045.612.677
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	138.587.140.000	138.587.140.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	138.587.140.000	138.587.140.000
- 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	10.475.547.283	15.223.877.187
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.404.465.700	7.310.556.775
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.071.081.583	7.913.320.412
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		475.865.644.234	476.838.982.800

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

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 01/01/2023 đến 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		7.828.561.297	17.200.723.184
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4.644.454.644)	(5.850.562.049)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3.851.608.557)	(4.508.291.283)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(649.242.397)	(1.384.646.266)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		880.497.495	2.379.746.200
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(2.560.174.441)	(6.259.038.447)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(2.996.421.247)	1.577.931.339
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		34.000.000	500.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		748.442.546	502.656.240
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		782.442.546	1.002.656.240
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.213.978.701)	2.580.587.579
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	10.916.951.395	8.683.840.132
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	8.702.972.694	11.264.427.711

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2023
Chủ tịch HĐQT

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

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

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. 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. 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.

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 cùng 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

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

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 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

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

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:

- 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.

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

02
Y
Ô
M
H

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

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

	30/09/2023	01/01/2023
1.1. Tiền mặt (VND)	194.612.228	282.272.015
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	2.265.621.835	2.484.125.639
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	681.613.181	247.519.387
+ Ngân hàng TMCP Á Châu	1.066.053.594	1.902.518.042
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	187.636.520	83.323.673
+ Công ty cổ phần chứng khoán VPS	319.276.697	10.148.504
+ Ngân hàng khác	11.041.843	240.616.033
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	6.242.738.631	8.150.553.741
- Tiền gửi có kỳ hạn	6.242.738.631	8.150.553.741
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6.242.738.631	6.114.602.641
+ Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	-	2.035.951.100
Cộng	8.702.972.694	10.916.951.395

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2023	01/01/2023
Ngắn hạn		
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	76.080.332.230	76.026.036.142
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	30.636.456.230	30.582.160.142
Cộng	76.080.332.230	76.026.036.142



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

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)	33.421	641.373.817	730.248.850	0	29.062	641.373.817	636.457.800	(4.916.017)
2 NHTMCP Bán Việt (BVB)	5.750	115.531.184	59.225.000	(56.306.184)	5.000	115.531.184	49.500.000	(66.031.184)
3 NHTMCP Công thương Việt Nam (CTG)	6.453	257.569.525	193.912.650	(63.656.875)	6.453	257.569.525	175.844.250	(81.725.275)
4 NHTMCP phát triển TP.HCM (HDB)	74.569	1.376.217.413	1.293.772.150	(82.445.263)	64.843	1.376.217.413	1.034.245.850	(341.971.563)
5 Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật (IJC)	5.800	161.543.605	84.390.000	(77.153.605)	5.000	161.543.605	60.500.000	(101.043.605)
6 NHTMCP Quân đội (MBB)	39.502	784.956.524	730.787.000	(54.169.524)	34.350	784.956.524	587.385.000	(197.571.524)
7 Công ty CP đầu tư Nam Long (NLG)	5.000	260.510.250	175.000.000	(85.510.250)	10.000	521.020.500	310.000.000	(211.020.500)
8 NHCPTM Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	18.793	300.217.920	208.602.300	(91.615.620)	15.927	300.217.920	158.473.650	(141.744.270)
9 NHTMCP Sài Gòn Thương Tín (STB)	-	-	-	-	15.000	363.627.902	337.500.000	(26.127.902)
10 NHTMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	8.100	185.335.150	156.735.000	(28.600.150)	6.750	185.335.150	128.250.000	(57.085.150)
11 Tổng Cty CP Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam (VNR)	3.200	116.596.480	90.240.000	(26.356.480)	3.200	116.596.480	62.720.000	(53.876.480)
12 Công ty cổ phần Vicom Retail (VRE)	5.000	153.903.750	130.500.000	(23.403.750)	5.000	153.903.750	131.500.000	(22.403.750)
Cộng	205.588	4.353.755.618	3.853.412.950	(589.217.701)	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	-	-	-	-	34%	34.000.000	34.000.000	-
Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	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	9.585.000.000	-	300.000	4.350.000.000	9.585.000.000	-
Cộng	300.000	5.350.000.000	10.565.000.000	-	300.000	5.364.000.000	10.599.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	30.000.000	-	-	-
- Phải thu khác	129.599.041.927	-	129.602.944.558	-
+ Công ty TNHH MTV DVCI huyện	12.961.438.475	-	12.961.438.475	-
+ 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	-
+ Phải thu khác	41.302.452	-	45.205.083	-
Cộng	129.629.041.927	-	129.602.944.558	-
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	-
Cộng	27.162.592.313	-	27.219.927.059	-

5. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-
- Thành phẩm	90.362.921	-	90.362.921	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	19.918.630.387	-	19.918.630.387	-
Cộng	90.577.835.672	-	90.577.835.672	-

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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	-
Cộng	70.568.842.364	-	70.568.842.364	-

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	3.802.450.387	-	3.802.450.387	-
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	-	19.918.630.387	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	-	-	3.407.940.118
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tăng 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	209.376.791	1.327.727.671	-	-	2.733.090.289
Số tăng trong năm	-	-	130.242.645	-	-	130.242.645
- Khấu hao trong năm	-	-	130.242.645	-	-	130.242.645
- Tăng 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	1.457.970.316	-	-	2.863.332.934
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	-	674.849.829	-	-	674.849.829
Tại ngày cuối năm	-	-	544.607.184	-	-	544.607.184

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chi 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	3.517.831.414	-	-	172.337.727	-	3.690.169.141
Số tăng trong năm	177.142.194	-	-	-	-	177.142.194
- Khấu hao trong kỳ	177.142.194	-	-	-	-	177.142.194
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3.694.973.608	-	-	172.337.727	-	3.867.311.335
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8.286.424.702	-	-	-	-	8.286.424.702
Tại ngày cuối năm	8.109.282.508	-	-	-	-	8.109.282.508

Ghi chú:

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

172.337.727

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2023

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2023	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/09/2023
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	50.316.186.638	3.990.090.538	-	54.306.277.176
- Nhà và quyền sử dụng đất	50.316.186.638	3.990.090.538	-	54.306.277.176
Giá trị hao mòn lũy kế	7.334.248.291	1.527.932.184	-	8.862.180.475
- Nhà và quyền sử dụng đất	7.334.248.291	1.527.932.184	-	8.862.180.475
Giá trị còn lại	42.981.938.347	2.462.158.354	-	45.444.096.701
- Nhà và quyền sử dụng đất	42.981.938.347	2.462.158.354	-	45.444.096.701
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá				824.525.215

9 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	9.362.242.400	-	10.723.037.483	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III	69.710.429.740	-	69.710.429.740	-
Cộng	79.072.672.140	-	80.433.467.223	-

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2023		01/01/2023	
	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	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 nhà	205.766.000	205.766.000	205.766.000	205.766.000
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	204.592.535	204.592.535	454.592.535	454.592.535
+ Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	802.295.050	802.295.050	-	-
+ Công ty TNHH kiến trúc XD kỹ thuật nội thất Group	132.175.485	132.175.485	132.175.485	132.175.485
+ Công ty cổ phần địa kỹ thuật xây dựng QTNC	-	-	29.700.000	29.700.000
Cộng	3.646.988.051	3.646.988.051	3.124.393.001	3.124.393.001

10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan

+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381	1.815.411.381
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng RCL	802.295.050	802.295.050	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
11.1. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	196.783.896	645.274.471	448.490.575
Cộng	-	196.783.896	645.274.471	448.490.575
11.2. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	185.758.370	271.539.711	393.330.358	63.967.723
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.967.926	-	3.967.926	-
Thuế thu nhập cá nhân	113.241.398	168.605.340	197.532.250	84.314.488
Thuế khác	-	71.663.136	71.663.136	-
Cộng	302.967.694	511.808.187	666.493.670	148.282.211

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2023	01/01/2023
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (*)	162.623.926.865	162.623.926.865
- Phải trả khác	-	80.000.000
Cộng	162.623.926.865	162.703.926.865

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5	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	34.433.895.000
Chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà,	405.141.034	405.141.034

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2023	01/01/2023
Ngắn hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1.450.300.000	1.370.500.000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	969.800.000	911.300.000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	480.500.000	459.200.000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.493.005.978	10.104.124.349
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.226.451.780	1.226.451.780
Quỹ thưởng	724.479.121	870.546.692
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	7.379.942.877	8.002.607.877
Cổ tức năm 2007 và 2011	4.518.000	4.518.000
Cổ tức năm 2022	4.157.614.200	
Cộng	14.943.305.978	11.474.624.349

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý III năm 2023

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	23.472.695.470	287.696.590.960
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	7.913.320.412	7.913.320.412
- 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> + <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i> + <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>	-	-	-	-	-	(3.564.298.695) (1.357.828.074) (1.018.371.056)	(3.564.298.695) (1.357.828.074) (1.018.371.056)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	12.597.840.000	-	-	-	-	(1.188.099.565) (12.597.840.000)	(1.188.099.565) (1.188.099.565)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu 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
- Lợi nhuận tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	1.070.441.583	1.070.441.583
- Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2022 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i> + <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i> + <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>	-	-	-	-	-	(1.661.797.287) (633.065.633) (474.799.225)	(1.661.797.287) (633.065.633) (474.799.225)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 (3% VDL)	-	-	-	-	-	(553.932.429) (4.157.614.200)	(553.932.429) (4.157.614.200)
Số dư cuối kỳ	138.587.140.000	22.398.626.127	-	8.064.134.690	107.771.834.673	10.474.907.283	287.296.642.773

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2023

14.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2023	01/01/2023
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV) (20%)	27.720.000.000	27.720.000.000
- Đối tượng khác (80%)	110.867.140.000	110.867.140.000
Cộng	138.587.140.000	138.587.140.000

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

	30/09/2023	01/01/2023
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	138.587.140.000	138.587.140.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	138.587.140.000	138.587.140.000

14.4. Cổ phiếu

	30/09/2023	01/01/2023
- 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 được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- 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/ cổ phiếu

14.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/09/2023	01/01/2023
- 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 III năm 2023

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	-	9.874.797.318	-	53.942.712.563
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.484.058.877	1.905.830.904	7.182.699.169	5.325.085.368
Cộng	2.484.058.877	11.780.628.222	7.182.699.169	59.267.797.931

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	-	7.020.262.568	-	39.977.167.756
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	927.654.699	715.440.235	2.517.181.066	2.482.104.131
Cộng	927.654.699	7.735.702.803	2.517.181.066	42.459.271.887

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	74.930.521	67.746.023	260.014.915	145.995.338
- Lãi bán chứng khoán kinh doanh	121.122.098	15.588.750	121.122.098	15.588.750
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.200.000	360.000.000	494.525.000	369.747.000
Cộng	199.252.619	443.334.773	875.662.013	531.331.088

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(173.448.300)	58.885.500	(645.039.269)	897.283.093
- Chi phí tài chính khác	674.000	-	674.000	-
Cộng	(172.774.300)	58.885.500	(644.365.269)	897.283.093

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
Cộng	-	-	-	-

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Phạt vi phạm hành chính	-	-	-	60.000.000
- Chi phí khác	-	14.746	947.000	293.138
Cộng	-	14.746	947.000	60.293.138

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	-	700.366.155	-	3.164.554.920
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	-	-	122.000.000
Cộng	-	700.366.155	-	3.286.554.920
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Chi phí công cụ, dụng cụ	5.627.273	-	13.197.273	-
- Chi phí nhân công	1.224.581.079	1.520.612.206	3.242.389.672	5.367.821.561
- Chi phí khấu hao	102.461.613	106.144.183	307.384.839	318.202.411
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	93.935.421	184.062.247	330.820.763	628.995.329
- Thuế, phí, lệ phí	-	740.000	6.000.000	7.574.000
- Các khoản chi phí QLDN khác	235.121.272	505.770.460	1.017.598.359	1.122.236.753
Cộng	1.661.726.658	2.317.329.096	4.917.390.906	7.444.830.054

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
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	266.704.439	1.411.664.695	1.267.207.479	5.650.895.927
+ Các khoản điều chỉnh tăng	69.000.000	63.014.746	207.947.000	249.293.138
<i>Thù lao HĐQT không chuyên trách</i>	<i>69.000.000</i>	<i>63.000.000</i>	<i>207.000.000</i>	<i>189.000.000</i>
<i>Chi phí loại trừ khi tính thuế</i>	<i>-</i>	<i>14.746</i>	<i>947.000</i>	<i>60.293.138</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	(3.200.000)	(360.000.000)	(494.525.000)	(369.747.000)
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>(3.200.000)</i>	<i>(360.000.000)</i>	<i>(494.525.000)</i>	<i>(369.747.000)</i>
- Tổng thu nhập chịu thuế	332.504.439	1.114.679.441	980.629.479	5.530.442.065
- Chi phí thuế TNDN năm hiện hành	66.500.888	222.935.888	196.125.896	1.106.088.413

Người lập biểu



Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng



Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 12 tháng 10 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu



V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
Quý 3 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 Quý 3 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 Quý 3 năm 2023 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2023 là: 200.203.551 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 3/2022 là: 1.188.728.807 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận giảm 988.525.256 đồng, tỷ lệ giảm là 83,16%.

Nguyên nhân chủ yếu là do tình hình kinh doanh quý 3/2023 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