



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022
đã được kiểm toán

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

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 – 31

0305
TRÁCH
DỊCH
TÀI CHÍNH
VÀ
VI.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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 năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch	
Ông Vũ Quốc Tuấn	Phó Chủ tịch	Đến ngày 21/07/2022
Ông Dương Thế Quang	Thành viên	
Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên	
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Thành viên	Từ ngày 21/07/2022
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	Từ ngày 01/09/2022

Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban	
Bà Trần Ngọc Lan	Thành viên	
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên	Đến ngày 28/04/2022
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên	Từ ngày 28/04/2022

Kiểm toán viên

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

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

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

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

Hội đồng Quản trị Công ty đảm bảo rằng các 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 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn
phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày
31/12/2022.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2023

Thay mặt Hội đồng Quản trị

Chủ tịch Hội đồng Quản trị *[ký]*





Số : 35-2/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được lập ngày 18/03/2023, từ trang 05 đến trang 31, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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



Nguyễn Ngọc Tuấn
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2837-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Kiểm toán viên

Nguyễn Thị Bích Nguyệt
Chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 4817-2019-152-1

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A . TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		310.879.193.267	363.830.677.205
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.916.951.395	8.683.840.132
1. Tiền	111		2.766.397.654	5.636.084.469
2. Các khoản tương đương tiền	112		8.150.553.741	3.047.755.663
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.672.376.550	4.114.501.925
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	4.977.893.770	4.176.058.585
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(1.305.517.220)	(61.556.660)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205.712.029.650	204.230.676.269
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	76.026.036.142	74.004.026.708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	83.048.950	29.309.653
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	129.602.944.558	130.197.339.908
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	90.577.835.672	146.801.658.879
1. Hàng tồn kho	141		90.577.835.672	146.801.658.879

BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165.959.789.533	169.425.697.557
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27.219.927.059	27.476.061.357
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	27.219.927.059	27.476.061.357
II. Tài sản cố định	220		8.961.274.531	9.381.938.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	674.849.829	859.324.261
- Nguyên giá	222		3.407.940.118	3.407.940.118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.733.090.289)	(2.548.615.857)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	8.286.424.702	8.522.614.294
- Nguyên giá	228		11.976.593.843	11.976.593.843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.690.169.141)	(3.453.979.549)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	42.981.938.347	41.415.075.459
- Nguyên giá	231		50.316.186.638	47.138.248.534
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.334.248.291)	(5.723.173.075)
IV. Tài sản chờ dang dài hạn	240		81.432.649.596	80.621.901.290
1. Chi phí sản xuất kinh doanh chờ dang dài hạn	241	V.11	80.433.467.223	79.814.978.133
2. Chi phí xây dựng cơ bản chờ dang	242	V.12	999.182.373	806.923.157
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		5.364.000.000	5.864.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	1.014.000.000	1.514.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2b	4.350.000.000	4.350.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	4.666.720.896
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	-	4.666.720.896
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		476.838.982.800	533.256.374.762

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		184.793.370.123	245.559.783.802
I. Nợ ngắn hạn	310		184.793.370.123	245.559.783.802
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	3.124.393.001	4.929.266.366
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	26.700.000	60.457.007.649
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	302.967.694	1.643.311.953
4. Phải trả người lao động	314		870.984.716	338.062.592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	162.703.926.865	162.671.508.683
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	11.474.624.349	11.173.052.191
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.289.773.498	4.347.574.368
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		292.045.612.677	287.696.590.960
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	292.045.612.677	287.696.590.960
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		138.587.140.000	125.989.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		138.587.140.000	125.989.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	22.398.626.127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		107.771.834.673	107.771.834.673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8.064.134.690	8.064.134.690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.223.877.187	23.472.695.470
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.310.556.775	6.499.844.544
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.913.320.412	16.972.850.926
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		476.838.982.800	533.256.374.762

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyến
Ngày 18 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		81.396.422.249	122.017.026.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	81.396.422.249	122.017.026.786
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	57.059.306.689	92.387.604.654
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.337.115.560	29.629.422.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.094.914.642	1.384.468.929
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.243.960.560	219.178.028
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	50.400.000
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5a	4.705.041.346	8.660.667.012
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5b	9.546.198.109	7.370.816.832
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.936.830.187	14.763.229.189
11. Thu nhập khác	31	VI.6	-	5.039.688.125
12. Chi phí khác	32	VI.7	60.293.138	37.391.967
13. Lợi nhuận khác	40		(60.293.138)	5.002.296.158
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.876.537.049	19.765.525.347
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.963.216.637	2.792.674.421
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.913.320.412	16.972.850.926
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	451	968

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Ngày 18 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	21.118.744.657	22.816.135.289
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(7.909.851.017)	(45.550.068.716)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(5.781.769.383)	(5.690.130.958)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	-	(50.400.000)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(1.856.176.259)	(847.615.838)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	2.504.276.200	74.302.275.034
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(6.936.712.707)	(78.247.142.337)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.138.511.491	(33.266.947.526)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	37.872.319.145
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.480.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	500.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức được chia	27	594.599.772	1.120.298.729
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.094.599.772	37.512.617.874
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	7.800.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(7.800.000.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(10.079.144.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	-	(10.079.144.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	2.233.111.263	(5.833.473.652)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	8.683.840.132	14.517.313.784
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	10.916.951.395	8.683.840.132

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyến

Ngày 18 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2022

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 31/12/2022 là 19 người (tại ngày 31/12/2021 là 22 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 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 mọi quy định của

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 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 phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần được chia tư 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Bất động sản đầu tư 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 luỹ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 tiền 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. 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.

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 trị đánh giá là hợp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	282.272.015	60.076.533
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.484.125.639	5.576.007.936
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>8.150.553.741</u>	<u>3.047.755.663</u>
Cộng	<u>10.916.951.395</u>	<u>8.683.840.132</u>

(*) Các khoản tương đương tiền 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 5,1%/năm đến 5,6%/năm.(Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 hưởng lãi suất từ 3,05%/năm đến 3,10%/năm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VNĐ

01/01/2022

31/12/2022

Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dụ phong	Số lượng Cổ phiếu	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dụ phong
a) Chứng khoán kinh doanh							
Ngân hàng TMCP Á Châu	4.977.893.770	3.672.376.550	(1.305.517.220)			4.176.058.585	4.627.757.950
Ngân hàng TMCP Bản Việt	29.062	641.373.817	636.457.800	(4.916.017)	23.250	641.373.817	802.125.000
Công ty Cổ phần Cáp nước Chợ Lớn	5.000	115.531.184	49.500.000	(66.031.184)	5.000	115.531.184	117.000.000
Cổ phiếu NHTMCP	-	-	-	-	400	11.727.565	11.940.000
Công thương Việt Nam	6.453	257.569.525	175.844.250	(81.725.275)	6.453	257.569.525	218.756.700
Ngân hàng TMCP phát triển TP.HCM	64.843	1.376.217.413	1.034.245.850	(341.971.563)	47.375	1.269.010.313	1.461.518.750
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	5.000	161.543.605	60.500.000	(101.043.605)	5.000	161.543.605	156.500.000
Ngân hàng TMCP Quân đội	34.350	784.956.524	587.385.000	(197.571.524)	28.625	784.956.524	827.262.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	10.000	521.020.500	310.000.000	(211.020.500)	-	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	15.927	300.217.920	158.473.650	(141.744.270)	13.850	300.217.920	308.855.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	15.000	363.627.902	337.500.000	(26.127.902)	15.000	363.627.902	472.500.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	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	62.720.000	(53.876.480)	3.200	116.596.480	100.800.000
Công ty cổ phần Vicom Retail	5.000	153.903.750	131.500.000	(22.403.750)	5.000	153.903.750	150.500.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

01/01/2022

Tỷ lệ	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dụ phong	Tỷ lệ	Giá gốc	Giá trị hợp lý
b) Đầu tư tài chính dài hạn						
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.364.000.000				5.864.000.000	
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú (I)	1.014.000.000				1.514.000.000	
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng (II)	34%	34.000.000	(*)	-	34%	34.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL (III)	-	-	-	-	25%	500.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	49%	980.000.000	(*)	-	49%	980.000.000
Công ty Cổ Phần Cấp nước Chợ Lớn (300.000 cổ phiếu)	4.350.000.000	7.350.000.000	-	-	4.350.000.000	8.955.000.000
	4.350.000.000	7.350.000.000	-	-	4.350.000.000	8.955.000.000

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

(ii) Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 24/06/2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%, tương đương 500.000.000 VND. Công ty đã thu hồi toàn bộ vốn góp theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ngày 30/06/2022.

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

(*) Tại ngày 31/12/2022 và ngày 31/12/2021, 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên thứ ba	75.946.747.314	73.948.519.713
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 (*)	30.502.871.314	28.504.643.713
Bên liên quan	79.288.828	55.506.995
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	74.804.828	55.506.995
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	4.484.000	-
Cộng	76.026.036.142	74.004.026.708

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có đối tượng nào có số dư nợ chiếm trên 10% tổng số dư nợ.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, 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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên liên quan	83.048.950	-
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng RCL	83.048.950	83.048.950
Bên thứ ba	-	29.309.653
Công ty TNHH Kiến trúc Xây dựng Kỹ thuật Nội thất Group	-	29.309.653
Cộng	83.048.950	29.309.653

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản trả trước cho người bán ngắn hạn nào quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5. Phải thu khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Phải thu ngắn hạn khác	129.602.944.558	130.197.339.908
Bên thứ ba	129.602.944.558	130.197.339.908
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96.528.461.000	96.528.461.000
(i) Ông Trần Tuấn Đạt (ii)	20.067.840.000	20.067.840.000
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện	12.961.438.475	12.961.438.475
Nhà Bè (iii)		
Lãi tiền gửi dự thu	35.205.083	15.911.398
Phải thu tạm ứng cán bộ công nhân viên	-	17.122.842
Phải thu ngắn hạn khác	10.000.000	606.566.193
b) Phải thu dài hạn khác	27.219.927.059	27.476.061.357
Bên thứ ba	27.162.592.313	27.418.726.611
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích huyện	15.208.059.386	15.208.059.386
Nhà Bè (iv)		
Ký cược, ký quỹ Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM	8.405.452.000	8.405.452.000
(v)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (vi)	3.515.380.927	3.515.380.927
Ký cược, ký quỹ khác	33.700.000	33.700.000
Phải thu dài hạn khác	-	256.134.298
Bên liên quan	57.334.746	57.334.746
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	57.334.746	57.334.746
Cộng	<u>156.822.871.617</u>	<u>157.673.401.265</u>

(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/HĐDC/SGBD ngày 27/07/2020.

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

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

(iv) 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 đầu 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.

(v) 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.

(vi) 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản Phải thu ngắn hạn và dài hạn 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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022	Đơn vị tính: VND
		Giá gốc	Dự phòng		
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang :	70.568.842.364	-		119.012.504.284	-
+ Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	-			48.443.661.920	-
+ KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	-		64.213.207.347	-
+ 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	-		27.698.791.674	-
+ Dự án Terra Royal	3.802.450.387	-		11.582.611.674	-
+ 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	<u>90.577.835.672</u>	-		<u>146.801.658.879</u>	-

7. Chi phí trả trước dài hạn

31/12/2022

VND

01/01/2022

VND

Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	-	240.295.017
Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	-	4.342.746.329
Công cụ dụng cụ phân bón	-	83.679.550
Cộng	-	<u>4.666.720.896</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

8. 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: VNĐ Cộng
Nguyên giá	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118
Số dư đầu năm	-	-	-	-
Số tăng trong năm	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	2.002.577.500	3.407.940.118

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	1.195.985.827	198.559.219	1.154.070.811	2.548.615.857
Khấu hao tăng trong năm	-	10.817.572	173.656.860	184.474.432
Số giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1.195.985.827	209.376.791	1.327.727.671	2.733.090.289

Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm		10.817.572	848.506.689	859.324.261
Tại ngày cuối năm		-	674.849.829	674.849.829

31/12/2022 01/01/2022

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

2.365.998.982 2.323.188.982



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	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 năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	11.804.256.116	172.337.727	11.976.593.843

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu năm	3.281.641.822	172.337.727	3.453.979.549
Khấu hao tăng trong năm	236.189.592	-	236.189.592
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	3.517.831.414	172.337.727	3.690.169.141

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu năm	8.522.614.294	-	8.522.614.294
Tại ngày cuối năm	8.286.424.702	-	8.286.424.702

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.

31/12/2022 01/01/2022

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	172.337.727	172.337.727
---	-------------	-------------

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	Nguyên Giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số dư đầu năm	47.138.248.534	5.723.173.075	41.415.075.459
Số tăng trong năm	5.518.210.739	1.780.094.820	-
Số giảm trong năm	2.340.272.635	169.019.604	-
Số dư cuối năm	50.316.186.638	7.334.248.291	42.981.938.347

31/12/2022 01/01/2022

Nguyên giá bất động sản đầu tư cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	493.147.414	493.147.414
--	-------------	-------------

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

31/12/2022 01/01/2022

VND VND

Dự án Chung cư B Bùi Minh Trực III P5 Q8	69.710.429.740	69.710.429.740
Dự án Khu dân cư III Bùi Minh Trực P5 Q8	10.723.037.483	10.104.548.393
Cộng	80.433.467.223	79.814.978.133

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Sửa chữa cải tạo văn phòng Công ty Cộng	999.182.373	806.923.157
Cộng	999.182.373	806.923.157

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2022		Đơn vị tính: VND 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Bên liên quan	1.815.411.381	1.815.411.381	1.960.986.231	1.960.986.231
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	-	-	145.574.850	145.574.850
Bên thứ ba	1.308.981.620	1.308.981.620	2.968.280.135	2.968.280.135
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	454.592.535	454.592.535	1.854.592.535	1.854.592.535
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà	205.766.000	205.766.000	626.940.000	626.940.000
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác	161.875.485	161.875.485	-	-
Cộng	3.124.393.001	3.124.393.001	4.929.266.366	4.929.266.366

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản phải trả người bán ngắn hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND	VND	VND	VND
Bên thứ ba	-	-	60.456.619.317	60.456.619.317
Khách hàng ứng trước dự án Felisa Riverside	26.700.000	26.700.000	388.332	388.332
Người mua trả tiền trước khác				
Cộng	26.700.000	26.700.000	60.457.007.649	60.457.007.649

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2022
Thuế giá trị gia tăng	823.173.176	1.508.085.074	2.145.499.880	185.758.370
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501.493.741	1.358.650.444	1.856.176.259	3.967.926
Thuế thu nhập cá nhân	318.645.036	189.013.134	394.416.772	113.241.398
Các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Cộng	1.643.311.953	3.061.748.652	4.402.092.911	302.967.694

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND

Bên Thứ ba

Chi phí sử dụng đất nộp bổ sung Dự án Felisa Riverside	34.433.895.000	34.481.476.818
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
Trích trước giá vốn Dự án Khu dân cư xã Nhơn Đức, huyện Nhơn Đức	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 phải trả ngắn hạn khác	485.141.034	405.141.034
Cộng	162.703.926.865	162.671.508.683

17. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND

Bên thứ ba

Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	8.002.607.877	7.997.635.284
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.226.451.780	1.426.451.780
Đặt cọc cho thuê nhà	990.000.000	611.500.000
Quỹ thường đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	870.546.692	752.447.127
Đặt cọc cho thuê mặt bằng	380.500.000	380.500.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	4.518.000	4.518.000
Cộng	11.474.624.349	11.173.052.191

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021, không có khoản phải trả khác ngắn hạn, dài hạn nào quá hạn chưa thanh toán.

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng	Đơn vị tính: VNĐ
Số dư đầu năm trước	125.989.300.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	20.134.202.348	284.358.097.838	
Lãi trong năm trước					16.972.850.926	16.972.850.926	(1.201.345.498)
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi					(1.201.345.498)		
Trích quỹ thưởng vượt kế hoạch					(401.681.872)	(401.681.872)	
Trích quỹ hoạt động và thường Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành					(901.009.123)	(901.009.123)	
Trích quỹ hỗ trợ kinh doanh							
Chia cổ tức bằng tiền từ lợi nhuân năm 2020					(1.051.177.311)	(1.051.177.311)	(10.079.144.000)
Số dư cuối năm trước	125.989.300.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	23.472.695.470	287.696.590.960	
Số dư đầu năm nay	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 nay					7.913.320.412	7.913.320.412	(1.357.828.074)
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							
Số dư cuối năm nay	138.587.140.000	22.398.626.127	8.064.134.690	107.771.834.673	(1.188.099.565)	(1.188.099.565)	
					15.223.877.187	292.045.612.677	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ %	31/12/2022 VND	Tỷ lệ %	01/01/2022 VND
Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	20,00	27.720.000.000	20,00	25.200.000.000
Vốn góp của các đối tượng khác	80,00	110.867.140.000	80,00	100.789.300.000
Cộng	100,00	138.587.140.000	100,00	125.989.300.000

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	125.989.300.000	125.989.300.000
Vốn góp tăng trong năm	12.597.840.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	138.587.140.000	125.989.300.000
Cổ tức đã chia	12.597.840.000	10.079.144.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13.858.714	12.598.930
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13.858.714	12.598.930
- Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	12.598.930
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13.858.714	12.598.930
- Cổ phiếu phổ thông	13.858.714	12.598.930
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng)		

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

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

a) Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	73.942.631.003	115.722.732.125
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	660.450.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	7.453.791.246	5.633.844.661
Cộng	81.396.422.249	122.017.026.786

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	54.053.328.808	89.091.471.045
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	620.823.000
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.005.977.881	2.675.310.609
Cộng	57.059.306.689	92.387.604.654

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	243.938.892	685.913.307
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	15.588.750	314.413.222
Cổ tức được chia	372.747.000	384.142.400
Doanh thu hoạt động tài chính khác	462.640.000	-
Cộng	1.094.914.642	1.384.468.929

4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	-	50.400.000
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	43.455.750
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	1.243.960.560	61.556.660
Tiền chậm thanh toán hợp đồng	-	62.100.000
Chi phí tài chính khác	-	1.665.618
Cộng	1.243.960.560	219.178.028

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
a) Chi phí bán hàng	4.705.041.346	8.660.667.012
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.705.041.346	8.660.667.012
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.546.198.109	7.370.816.832
Chi phí dụng cụ quản lý	14.809.091	27.310.365
Chi phí nhân viên quản lý	6.682.134.951	5.260.171.788
Chi phí khấu hao	420.664.024	424.116.456
Thuế, phí và lệ phí	7.574.000	9.770.277
Chi phí dịch vụ mua ngoài	873.734.092	416.167.374
Các khoản chi phí quản lý khác	1.547.281.951	1.233.280.572

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Thu nhập khác

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

7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước 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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.876.537.049	19.765.525.347
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(60.453.862)	(461.457.763)
- Các khoản điều chỉnh tăng	312.293.138	346.841.480
- Các khoản điều chỉnh giảm	372.747.000	808.299.243
Lợi nhuận tính thuế	9.816.083.187	19.304.067.584
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	1.963.216.637	3.860.813.517
Thuế TNDN được giảm 30%	-	1.158.244.055
Thuế TNDN các năm trước	-	90.104.959
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.963.216.637	2.792.674.421

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.913.320.412	16.972.850.926
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(1.661.797.287)	(3.564.298.694)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.251.523.125	13.408.552.232
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	13.858.714	13.858.714
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	451	968

(*) Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm trước và Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được điều chỉnh hồi tố do ảnh hưởng của việc chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2022 số 16/NQ-DHĐCD ngày 28/04/2022.

Ghi chú: Năm nay, Công ty tạm trích 8% Quỹ khen thưởng phúc lợi, 7% Quỹ hỗ trợ hoạt động kinh doanh, 6% Quỹ khen thưởng và chi phí hoạt động Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay.

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	98.488.641	138.883.089
Chi phí nhân công	6.682.134.951	5.260.171.788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.200.758.844	2.284.108.971
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.168.973.640	10.168.767.350
Chi phí khác bằng tiền	1.554.855.951	1.243.050.849
Cộng	15.705.212.027	19.094.982.047

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

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tăng vốn bằng trả cổ tức bằng cổ phiếu	12.597.840.000	-

BÀN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin về các bên liên quan

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao Thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Trần Văn Châu	84.000.000	84.000.000
Ông Vũ Quốc Tuấn	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Tuấn Đạt	60.000.000	60.000.000
Ông Dương Thế Quang	60.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Anh Kiệt	60.000.000	60.000.000
Thù lao của Thành viên Ban Kiểm soát		
Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Ngọc Lan	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Quốc Dũng	12.000.000	36.000.000
Nguyễn Xuân Dũng	24.000.000	
Ban Giám đốc		
Lương, thưởng và các loại phúc lợi khác		
Ông Trần Tuấn Đạt	391.933.615	383.227.853
Ông Nguyễn Bảo Huy	358.676.609	
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	1.437.501.011	1.854.888.622
Lương thưởng và các loại phúc lợi khác	1.437.501.011	1.854.888.622

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm trước VND	Năm nay VND
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Hưng Phú	Bên liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	690.747.719	630.023.492
		Phí dịch vụ quản lý vận hành chung cư	390.576.800	1.458.912.000
Công ty Cổ phần Cáp nước Chợ Lớn	Bên liên quan	Chi phí sử dụng nước	482.750.665	363.510.924
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng RCL	Bên liên quan	Chi phí dịch vụ chăm sóc cây cỏ Chi phí Xây dựng công trình	61.200.000 1.556.710.909	61.200.000 2.032.659.872

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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.

3. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán.

4. Thông tin về hoạt động liên tục

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

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên
Ngày 18 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN
* Trần Văn Châu
*
M.S.D.N: 03004509620
QUẬN 8 - TPHCM

CÔNG TY
TNHH TM HỮU HẠNH
KẾ TOÁN VIỆT
HỒ CHÍ MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
118 Hùng Phú, P8, Q8 - ĐT: 8557332-8547678 Fax: 84.8.8557298

Số : 09/CTY-2023

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 03 năm 2023

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

Kính gửi: - UỶ 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 năm 2022 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước trên 10%

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính năm 2022 so với báo cáo cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là: 7.913.320.412 đồng
- Lợi nhuận sau thuế năm 2021 là: 16.972.850.926 đồng
- Chênh lệch lợi nhuận giảm 9.059.530.514 đồng, tương ứng tỷ lệ giảm là 53,38% .

Do ảnh hưởng của dịch bệnh covid 19 nên doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2022 giảm dẫn đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh giảm 4.826.399.002 đồng. Lợi nhuận khác giảm 5.039.688.125 đồng do không có khoản hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II Bùi Minh Trực.

Tất cả các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2022 giảm so với lợi nhuận sau thuế năm 2021.

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 *he*



Trần Văn Châu