

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019



**MỤC LỤC**

	Trang
<b>1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	2 - 5
<b>2. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	6 - 7
<b>3. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
- Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 - 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	15 - 45



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (dưới đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty và Công ty con ("Nhóm Công ty") bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn ("Công ty mẹ") và công ty con: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng ("Công ty con") đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

#### 1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tiền thân là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8, được sáp nhập từ Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa Nhà và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 8. Ngày 31/07/1998, Công ty Xây dựng và Dịch vụ Quận 8 là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trở thành thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3326/QĐ-UB ngày 26/06/1998 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2003, Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh ra Quyết định 5828/QĐUB chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 03/01/2020.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 125.989.300.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Mã chứng khoán của Công ty là RCL.

Hoạt động của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản;
- Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp;
- San lấp mặt bằng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Xây dựng công trình công cộng - nhà ở;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị (không nhận thầu thiết kế);
- Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C;
- Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp;
- Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng;
- Lập họa đồ hiện trạng nhà ở;
- Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**2. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Trần Văn Châu	Chủ tịch - Người đại diện theo pháp luật
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
- Ông Vũ Quốc Tuấn	Thành viên
- Bà Lê Thị Lan	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
- Ông Dương Thế Quang	Thành viên
- Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên
- Ông Nguyễn Anh Kiệt	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)

Các thành viên của Ban Kiểm soát của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm các vị như sau:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên	Trưởng ban
- Bà Lê Thị Thanh Ngân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
- Ông Nguyễn An Trường	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24/04/2019)
- Bà Trần Ngọc Lan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)
- Ông Nguyễn Quốc Dũng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24/04/2019)

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này là:

<u>Họ và tên:</u>	<u>Chức vụ:</u>
- Ông Vũ Quốc Tuấn	Tổng Giám đốc
- Bà Lê Thị Lan	Phó Tổng Giám đốc (thôi việc từ ngày 01/01/2020)
- Ông Trần Tuấn Đạt	Phó Tổng Giám đốc

**3. Trụ sở**

Công ty có trụ sở tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

**4. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh**

Chi tiết tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đính kèm.

**5. Các khoản bất thường và sự kiện phát sinh sau niên độ**

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng, không có sự kiện nào có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Nhóm Công ty bị phản ánh sai lệch.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6. Công ty kiểm toán**

Công ty TNHH PKF Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty.

**7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Nhóm Công ty. Để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc Công ty được yêu cầu:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn phù hợp và áp dụng nhất quán các chính sách kế toán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động không còn phù hợp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn ngừa và phát hiện sai sót và các trường hợp vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**8. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc**

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày và được lập phù hợp các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Chúng tôi, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2020  
**THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

  
**Vũ Quốc Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2020  
**THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

  
**Trần Văn Châu**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: 046/2020/BCKT-PKF.HCMC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2020

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: CÁC 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (“Công ty”) và công ty con (gọi tắt là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2020, từ trang 08 đến trang 45, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

**Đại diện cho Công ty TNHH PKF Việt Nam.**



**Trương Quang Trung**  
Giám đốc Chi nhánh  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1752-2018-242-1

**Nguyễn Thị Hoàng Vân**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1561-2017-242-1





**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>549.911.924.393</b>	<b>480.873.733.089</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>95.234.533.616</b>	<b>75.917.041.296</b>
Tiền	111		10.935.625.568	22.467.041.296
Các khoản tương đương tiền	112		84.298.908.048	53.450.000.000
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>55.200.000.000</b>	<b>200.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	5.11a	200.000.000	200.000.000
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.11b	55.000.000.000	-
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>107.312.587.781</b>	<b>107.212.909.244</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	63.993.087.902	53.292.609.429
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	30.010.000.000	52.589.420.572
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.4a	13.309.499.879	1.330.879.243
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>292.104.476.344</b>	<b>297.481.290.874</b>
Hàng tồn kho	141	5.5	292.104.476.344	297.481.290.874
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>60.326.652</b>	<b>62.491.675</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6a	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	152		54.864.635	62.491.675
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.14	5.462.017	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>153.870.168.859</b>	<b>60.892.860.981</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>30.133.713.877</b>	<b>31.638.501.543</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.4b	30.133.713.877	31.638.501.543
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>13.278.741.890</b>	<b>13.892.717.473</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	384.032.229	659.419.880
- Nguyên giá	222		3.984.659.212	3.941.849.212
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.600.626.983)	(3.282.429.332)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.8	12.894.709.661	13.233.297.593
- Nguyên giá	228		17.094.245.661	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.199.536.000)	(3.860.948.068)
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.9</b>	<b>549.661.115</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		1.016.712.394	382.488.007
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(467.051.279)	(382.488.007)
<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>82.642.233.724</b>	<b>-</b>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.10	82.642.233.724	-
Chi phí XDCB dở dang	242		-	-
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.11c</b>	<b>4.384.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		34.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		4.350.000.000	4.350.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>22.881.818.253</b>	<b>11.011.641.965</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6b	22.820.725.840	10.931.704.074
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		61.092.413	79.937.891
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>703.782.093.252</b>	<b>541.766.594.070</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>01/01/2019</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>420.561.444.451</b>	<b>320.550.957.480</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>420.561.444.451</b>	<b>320.480.957.480</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	17.742.667.676	4.973.145.847
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	222.539.650.174	136.128.961.821
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	2.752.360.410	5.394.411.491
Phải trả người lao động	314		1.265.930.222	694.452.972
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	163.556.991.456	160.288.705.159
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	11.013.171.467	11.628.868.066
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.17	1.690.673.046	1.372.412.124
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>70.000.000</b>
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	70.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>283.220.648.801</b>	<b>221.215.636.590</b>
Vốn chủ sở hữu	410	5.18	283.220.648.801	221.215.636.590
Vốn góp của chủ sở hữu	411		125.989.300.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		125.989.300.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		22.398.626.127	12.481.082.127
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		114.168.042.589	114.168.042.589
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		8.080.840.890	8.080.840.890
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.711.294.711	11.005.268.011
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	10.000.000
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.711.294.711	10.995.268.011
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		(127.455.516)	(113.177.027)
<b>Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>703.782.093.252</b>	<b>541.766.594.070</b>

Ngày 26 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Vũ Quốc Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	122.845.881.092	96.399.753.775
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>122.845.881.092</b>	<b>96.399.753.775</b>
Giá vốn hàng bán	11	6.2	92.162.889.121	77.180.681.032
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>30.682.991.971</b>	<b>19.219.072.743</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	2.770.221.411	3.978.929.721
Chi phí tài chính	22		-	163.638
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	24		-	-
Chi phí bán hàng	25	6.4	5.745.731.552	476.498.890
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	12.435.285.877	11.293.761.217
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>15.272.195.953</b>	<b>11.427.578.719</b>
Thu nhập khác	31	6.6	324.677.575	4.092.405.066
Chi phí khác	32	6.7	82.898.744	184.354.033
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>241.778.831</b>	<b>3.908.051.033</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>15.513.974.784</b>	<b>15.335.629.752</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.9	2.798.113.084	4.531.711.794
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	6.10	18.845.478	(79.937.891)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>12.697.016.222</b>	<b>10.883.855.849</b>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>	<i>61</i>		<i>12.711.294.711</i>	<i>10.995.268.011</i>
<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	<i>62</i>		<i>(14.278.489)</i>	<i>(111.412.162)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	1.265	1.199
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.11	1.265	1.199

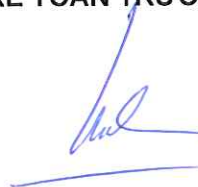
Ngày 26 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Kim Xuyên

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Bảo Huy

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Quốc Tuấn

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp trực tiếp)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2018</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	213.616.464.738	236.156.805.686
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(169.265.179.779)	(169.288.340.907)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.408.948.258)	(7.231.778.077)
Tiền chi trả lãi vay	04	-	-
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(4.555.129.188)	(4.901.929.342)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	5.101.793.847	6.338.996.223
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(11.136.322.977)	(12.521.691.579)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>26.352.678.383</b>	<b>48.552.062.004</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(55.000.000.000)	(200.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(34.000.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.048.330.137	2.151.553.295
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(52.985.669.863)</b>	<b>1.951.553.295</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp trực tiếp)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

KHOẢN MỤC	Mã số	Năm 2019	Năm 2018
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	60.313.264.000	9.754.227
Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
Tiền thu từ đi vay	33	-	-
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	-
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(14.362.780.200)	(9.826.871.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>45.950.483.800</b>	<b>(9.817.117.173)</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM</b>			
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>75.917.041.296</b>	<b>35.230.543.170</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>95.234.533.616</b>	<b>75.917.041.296</b>

Ngày 26 tháng 03 năm 2020

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Vũ Quốc Tuấn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn tiền thân là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8, được sáp nhập từ Xí nghiệp Xây dựng Sửa chữa Nhà và Xí nghiệp Quản lý Phát triển Nhà Quận 8. Ngày 31/07/1998, Công ty Xây dựng và Dịch vụ Quận 8 là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước trở thành thành viên của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3326/QĐ-UB ngày 26/06/1998 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh. Đến ngày 31/12/2003, Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh ra Quyết định 5828/QĐUB chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 thành Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 03/01/2020.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31/12/2019 là 125.989.300.000 đồng (Một trăm hai mươi lăm tỷ chín trăm tám mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Mã chứng khoán của Công ty là RCL.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Kinh doanh bất động sản;
- Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp;
- San lấp mặt bằng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ tư vấn, đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản;
- Xây dựng công trình công cộng - nhà ở;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu hàng trang trí nội thất, vật liệu xây dựng;
- Thiết kế mẫu nhà ở cho nhiệm vụ kinh doanh nhà ở của đơn vị ( không nhận thầu thiết kế);
- Lập dự án đầu tư xây dựng các công trình nhà, khu dân cư thuộc dự án nhóm B, C. Lập hồ sơ mời thầu, tư vấn tổ chức đấu thầu, hợp đồng kinh tế các công trình xây dựng nhà, khu dân cư nhóm B, C;
- Thiết kế quy hoạch khu dân dụng, khu công nghiệp. Thiết kế san lấp mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật đô thị khu dân dụng, khu công nghiệp;
- Thẩm định thiết kế kiến trúc, dự toán các công trình xây dựng;
- Lập họa đồ hiện trạng nhà ở;
- Khảo sát, thiết kế, giám sát thi công các công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình. Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế nội - ngoại thất công trình;
- Tư vấn quản lý dự án. Thẩm tra dự án đầu tư. Tư vấn giám sát kỹ thuật công trình (trừ giám sát công trình xây dựng). Tư vấn xây dựng.



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

#### Lĩnh vực kinh doanh chính

Lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty là sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở tại 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM.

Các đơn vị trực thuộc của Công ty tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2019 gồm:

Tên	Địa chỉ
Xí nghiệp Xây lắp	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Xí nghiệp Xây dựng	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM
Trung tâm Dịch vụ Địa ốc	Số 118 đường Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.HCM

#### Tổng số các công ty con: 01 (một) công ty

Trong đó:

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 (một) công ty

Số lượng các công ty con không được hợp nhất: 0 (không)

#### Danh sách các công ty con quan trọng được hợp nhất

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng	22 Thanh Sơn, phường Thanh Bình, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng	51,00%	51,00%

## 2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

#### Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Công ty mẹ và các Công ty con áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

## 3 NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Năm tài chính của Nhóm Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4 TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG**

Các chính sách kế toán đã được áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của nhóm Công ty.

**4.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

**4.2. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn (“Công ty mẹ”) và một công ty con: Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng (“Công ty con”) (dưới đây gọi tắt là “Nhóm Công ty”). Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của Công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của Công ty con khác với chính sách kế toán được áp dụng thống nhất trong Nhóm Công ty thì Báo cáo tài chính của Công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa các Công ty trong cùng Nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chí phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của Công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty mẹ và được trình bày ở mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Nhóm Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4.3. Ước tính kế toán**

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Nhóm Công ty tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**4.5. Các giao dịch ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc năm kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

**4.6. Nợ phải thu**

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Nhóm Công ty và các khoản phải thu khác cộng với dự phòng nợ phải thu khó đòi. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Khoản phải thu có thời gian thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên hoặc các khoản phải thu mà khách nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự (không bao gồm những khách hàng đã quá hạn trên nhưng đang tiến hành thanh toán hoặc có cam kết thanh toán trong thời gian tới).

**4.7. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được thể hiện là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, 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 sẵn sàng sử dụng.

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi các chi phí ước tính để tiêu thụ được hàng tồn kho.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho các vật tư, hàng hóa tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 02 "Hàng tồn kho" và Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

**4.8. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

***Tài sản cố định hữu hình***

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử. Các chi phí nâng cấp tài sản cố định hữu hình được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá tài sản cố định; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 – 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07 năm

**4.9. Tài sản cố định vô hình**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc chuẩn bị để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí nâng cấp tài sản được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cố định; các chi phí khác được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản cố định hữu hình đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ vô hình được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả các tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng và phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty như sau:

- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm

**4.10. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, vật kiến trúc do Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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 – 10 năm.

**4.11. Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. Nhóm Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty/Công ty mẹ nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc khoản đầu tư.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- (i) Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 90 ngày kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- (ii) Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 (một) năm hoặc trong 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- (iii) Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 (một) năm hoặc trên 1 (một) chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn (các khoản đầu tư tài chính dài hạn).

**Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng. Việc trích lập và hoàn nhập các khoản dự phòng giảm giá đầu tư được thực hiện theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ban hành ngày 08/08/2019.

**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 Nhóm 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 với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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 Nhóm 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 phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**4.12. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm công cụ dụng cụ, giá trị của các tài sản không có đủ tiêu chuẩn là TSCĐ, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và các chi phí trả trước khác. Chi phí trả trước sẽ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh trong thời gian hợp lý kể từ khi phát sinh.

**4.13. Nợ phải trả**

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của Nhóm Công ty và các khoản phải trả khác và được chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là ngắn hạn;
- Khoản phải trả có thời hạn thanh toán trên 1 năm (hoặc nhiều hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là dài hạn.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**4.14. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, nhưng chưa được thực chi vào thời điểm kết thúc năm tài chính, bao gồm các chi phí liên quan đến giá vốn cung cấp dịch vụ và chi phí quản lý doanh nghiệp. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, 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.

**4.15. Vốn chủ sở hữu**

***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

***Các quỹ***

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

***Phân phối lợi nhuận***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt

**4.16. Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Nhóm Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

- (i) Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua và hàng hóa đã được giao cho người mua và được chấp nhận của khách hàng.
- (ii) Doanh thu xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ, khi Nhóm Công ty đảm bảo thu được lợi ích từ hợp đồng xây dựng và chi phí để hoàn thành phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được tính toán một cách tin cậy.
- (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích đã được chuyển giao cho khách hàng, dịch vụ đã được cung cấp và được khách hàng chấp nhận.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi được xác định trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.
- (v) Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Nhóm Công ty có quyền nhận khoản lãi.
- (vi) Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty: nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; ...

**4.17. Chi phí hoạt động tài chính**

Chi phí hoạt động tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện, lỗ tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cuối năm tài chính các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, dự phòng đầu tư tài chính dài hạn.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**4.18. Thuế**

***Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):***

Thuế suất thuế GTGT đối với các dịch vụ của Nhóm Công ty là 10%.

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):***

Nhóm Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng trong năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa kế toán thuế và kế toán tài chính cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập hay chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính hợp nhất và các giá trị dùng cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

***Các loại thuế khác:*** theo quy định hiện hành của Việt Nam.

**4.19. Công cụ tài chính**

***Ghi nhận ban đầu***

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

**4.20. Các bên liên quan**

Việc trình bày mối quan hệ với các bên liên quan và các giao dịch giữa doanh nghiệp với các bên liên quan được thực hiện theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 26 "Thông tin về các bên liên quan" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, cụ thể:

Các bên liên quan 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. Các trường hợp được coi là bên liên quan: Các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được gọi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

**4.21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông với số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Tiền mặt	85.549.631	384.730.188
Tiền gửi ngân hàng	10.850.075.937	22.082.311.108
Các khoản tương đương tiền (i)	84.298.908.048	53.450.000.000
<b>Cộng</b>	<b>95.234.533.616</b>	<b>75.917.041.296</b>

(i) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2019 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 01 tháng. Lãi suất tiền gửi 5%/năm. Chi tiết như sau:

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quận 5	7.343.482.900	2.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	65.915.734.719	33.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định	6.022.436.966	17.450.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 8	5.017.253.463	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>84.298.908.048</b>	<b>53.450.000.000</b>

**5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Văn phòng Công ty</b>	<b>63.634.004.302</b>	<b>53.122.949.878</b>
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hai Hạnh (Trần Hữu Hai)	37.593.410.000	28.059.544.000
- Các khách hàng khác	26.040.594.302	25.063.405.878
<b>Xí nghiệp xây lắp</b>	<b>359.083.600</b>	<b>169.659.551</b>
- Công ty TNHH Xây dựng LIVO	285.644.800	-
- Công ty TNHH Lê Gia	-	109.954.700
- Các khách hàng khác	73.438.800	59.704.851
<b>Cộng</b>	<b>63.993.087.902</b>	<b>53.292.609.429</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Các nhà cung cấp là bên thứ ba</b>	<b>30.010.000.000</b>	<b>52.589.420.572</b>
- Trương Đình Trung (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng An Phú Gia	-	11.284.658.300
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đất Sài Gòn	-	8.500.000.000
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phòng cháy chữa cháy Lê Nguyễn	-	2.106.181.818
- Công ty Cổ phần Xây dựng Chợ Lớn	-	344.000.000
- Các khách hàng khác	10.000.000	354.580.454
<b>Cộng</b>	<b>30.010.000.000</b>	<b>52.589.420.572</b>

(i) Là số tiền thanh toán đợt 1 cho Hợp đồng số 01/HĐKD-Cty ngày 30/05/2017 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn và Ông Trương Đình Trung.

**5.4 Phải thu khác****a. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Tạm ứng</b>	<b>20.000.000</b>	-	<b>20.000.000</b>	-
Văn phòng Công ty	20.000.000	-	20.000.000	-
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>59.959.700</b>	-	<b>259.959.700</b>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>13.229.540.179</b>	-	<b>1.050.919.543</b>	-
- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Huyện Nhà Bè	12.961.438.475	-	-	-
- Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn	260.565.335	-	968.613.890	-
- Các khoản phải thu khác	7.536.369	-	82.305.653	-
<b>Cộng</b>	<b>13.309.499.879</b>	-	<b>1.330.879.243</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**b. Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ký cược, ký quỹ</b>	<b>8.444.152.000</b>	-	<b>8.444.152.000</b>	-
- Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM (i)	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
- Đối tượng khác	38.700.000	-	38.700.000	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>21.689.561.877</b>	-	<b>23.194.349.543</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (ii)	3.515.380.927	-	3.456.180.927	-
- Công ty Công ích Huyện Nhà Bè (iii)	17.067.447.003	-	19.351.213.481	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	123.477.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	66.052.015	-	-	-
- Phạm Duy Vũ (thu hồi chi phí công trình Khu Dân Cư Trí Minh)	917.204.932	-	386.955.135	-
<b>Cộng</b>	<b>30.133.713.877</b>	-	<b>31.638.501.543</b>	-

(i) Là 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 (Theo Quyết định số 4530/QĐ-UBND ngày 30/08/2016 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án cao ốc Bình Đông Chợ Lớn tại số 99 đường Bến Bình Đông, phường 11, quận 8 do Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn làm chủ đầu tư).

(ii) Là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và 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.

(iii) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Công ích Huyện Nhà Bè theo Hợp đồng nguyên tắc đầu tư khai thác dự án Khu dân cư 28 ha Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè số 1081/HĐĐTKT ngày 05/09/2001 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1119/HĐ-HTKD ngày 18/12/2001, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 17/03/2003, Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 09/06/2003, Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 12/12/2006 về việc góp vốn để đền bù, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao lại đất đã có hạ tầng kỹ thuật, ở dự án khu đất 28 ha xã Nhơn Đức Huyện Nhà Bè.

**5.5 Hàng tồn kho**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	257.696.709.086	-	275.728.588.460	-
Thành phẩm	90.362.921	-	-	-
Hàng hóa bất động sản (ii)	34.317.404.337	-	21.752.702.414	-
<b>Cộng</b>	<b>292.104.476.344</b>	-	<b>297.481.290.874</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**(i) Chi tiết như sau:**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Văn phòng Công ty</b>	<b>255.832.337.677</b>	<b>272.310.745.460</b>
- Khu dân cư Bình Đăng, phường 6, quận 8	2.210.479.969	964.520.545
- Khu dân cư 2 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8 (*)	-	1.959.579.854
- Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8 (*)	-	9.166.326.574
- Khu chung cư Xóm Đầm, phường 10, quận 8 (**)	-	724.587.308
- Chung cư B Bùi Minh Trực 3, phường 5, quận 8 (*)	-	69.710.429.740
- Chung cư 99 Bến Bình Đông, phường 11, quận 8	185.006.635.471	107.920.501.080
- Khu dân cư vùng bổ sung phía Nam (*)	-	82.281.800
- Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè	64.213.207.347	74.856.134.090
- Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng)	4.402.014.890	6.926.384.469
<b>Xí nghiệp xây lắp</b>	<b>-</b>	<b>1.975.621.154</b>
<b>Các công trình tại Đà Nẵng</b>	<b>1.864.371.409</b>	<b>1.442.221.846</b>
- Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng)	1.864.371.409	1.442.221.846
<b>Cộng</b>	<b>257.696.709.086</b>	<b>275.728.588.460</b>

(\*) Các dự án này tạm ngừng thực hiện vượt quá chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường. Công ty đang theo dõi tín hiệu của thị trường để tiếp tục hoàn thành dự án (xem chi tiết tại mục 5.10).

(\*\*) Dự án này trong năm 2019 được chuyển sang bất động sản đầu tư (xem chi tiết tại mục 5.9) và thành phẩm.

**(ii) Chi tiết như sau:**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Dự án Terra Royal	34.317.404.337	21.752.702.414
<b>Cộng</b>	<b>34.317.404.337</b>	<b>21.752.702.414</b>

**5.6 Chi phí trả trước****a Chi phí trả trước ngắn hạn**

	01/01/2019 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Phân bổ chi phí trong năm (VND)	31/12/2019 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	137.069.091	(137.069.091)	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>137.069.091</b>	<b>(137.069.091)</b>	<b>-</b>

**b Chi phí trả trước dài hạn**

	01/01/2019 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Phân bổ chi phí trong năm (VND)	31/12/2019 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.931.704.074	17.623.587.687	(5.734.565.921)	22.820.725.840
<b>Cộng</b>	<b>10.931.704.074</b>	<b>17.623.587.687</b>	<b>(5.734.565.921)</b>	<b>22.820.725.840</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (VND)	Máy móc và thiết bị (VND)	Phương tiện vận tải, truyền dẫn (VND)	Cộng (VND)
<b>Nguyên giá</b>				
01/01/2019	2.814.646.057	166.566.791	960.636.364	3.941.849.212
Mua trong năm	-	42.810.000	-	42.810.000
<b>31/12/2019</b>	<b>2.814.646.057</b>	<b>209.376.791</b>	<b>960.636.364</b>	<b>3.984.659.212</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	2.170.600.280	166.566.791	-	2.337.167.071
<b>Giá trị hao mòn</b>				
01/01/2019	2.480.172.604	166.566.791	635.689.937	3.282.429.332
Khấu hao trong năm	154.639.167	3.452.420	160.106.064	318.197.651
<b>31/12/2019</b>	<b>2.634.811.771</b>	<b>170.019.211</b>	<b>795.796.001</b>	<b>3.600.626.983</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
01/01/2019	334.473.453	-	324.946.427	659.419.880
<b>31/12/2019</b>	<b>179.834.286</b>	<b>39.357.580</b>	<b>164.840.363</b>	<b>384.032.229</b>

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất (VND)	Phần mềm máy tính (VND)	Cộng (VND)
<b>Nguyên giá</b>			
01/01/2019	16.921.907.934	172.337.727	17.094.245.661
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
<b>31/12/2019</b>	<b>16.921.907.934</b>	<b>172.337.727</b>	<b>17.094.245.661</b>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	172.337.727	172.337.727
<b>Giá trị hao mòn</b>			
01/01/2019	3.688.610.341	172.337.727	3.860.948.068
Khấu hao trong năm	338.587.932	-	338.587.932
<b>31/12/2019</b>	<b>4.027.198.273</b>	<b>172.337.727</b>	<b>4.199.536.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
01/01/2019	13.233.297.593	-	13.233.297.593
<b>31/12/2019</b>	<b>12.894.709.661</b>	<b>-</b>	<b>12.894.709.661</b>

**5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2019	382.488.007	382.488.007	-
Tăng trong năm	634.224.387	84.563.272	
Giảm trong năm	-	-	
<b>31/12/2019</b>	<b>1.016.712.394</b>	<b>467.051.279</b>	<b>549.661.115</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.10 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn</b>	<b>82.642.233.724</b>	-	-	-
- Khu dân cư 2 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8	3.683.195.610	-	-	-
- Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8	9.166.326.574	-	-	-
- Chung cư B Bùi Minh Trực 3, phường 5, quận 8	69.710.429.740	-	-	-
- Khu dân cư vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>82.642.233.724</b>	-	-	-

**5.11 Đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

Là khoản đầu tư mua Chứng chỉ quỹ đầu tư trái phiếu Bảo Thịnh Vina Wealth (VFF) từ Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Vinacapital. Tổng giá trị khoản đầu tư là 200.000.000 đồng.

**b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Số dư các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31/12/2019 là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng. Lãi suất tiền gửi 6,6%/năm đến 7,2%/năm. Chi tiết như sau:

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quận 5	20.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	20.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Bắc Hải	10.000.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Kỳ Hòa	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>55.000.000.000</b>	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**c. Đầu tư khác vào công ty khác**

	31/12/2019 (VND)			01/01/2019 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên kết	34.000.000	-	(*)	-	-	-
- Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú (i)	34.000.000	-	(*)	-	-	-
Đầu tư vào công ty khác	4.350.000.000	-	6.450.000.000	4.350.000.000	-	5.205.000.000
- Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn (ii)	4.350.000.000	-	6.450.000.000	4.350.000.000	-	5.205.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.384.000.000</b>	<b>-</b>	<b>6.450.000.000</b>	<b>4.350.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.205.000.000</b>

(i) Khoản đầu tư vào Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú theo Nghị quyết HDQT số 27/NQ-HDQT ngày 11/07/2019 thông qua việc góp vốn thành lập Công ty liên kết. Công ty đầu tư với số tiền là 34.000.000 đồng chiếm 34,00% vốn điều lệ của Công ty này. Công ty Quản lý Bất động sản Hưng Phú hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

(ii) Là khoản đầu tư mua 300.000,00 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn.

(\*) Liên quan đến việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính để thuyết minh theo quy định tại Điều 28 Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính, bởi vì không có giá trị niêm yết trên thị trường cho các tài sản và nợ phải trả tài chính của các Công ty trên và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, hệ thống Kế toán Việt Nam không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý trong trường hợp không có giá trị niêm yết trên thị trường, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính này cho mục đích thuyết minh. Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính nêu trên có thể khác với giá trị ghi sổ.

**(Xem tiếp trang 32)**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

	Phải trả người bán ngắn hạn		01/01/2019	
	31/12/2019		(VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Các nhà cung cấp là bên liên quan</b>	<b>580.650.000</b>	<b>580.650.000</b>	<b>580.650.000</b>	<b>580.650.000</b>
- Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
<b>Các nhà cung cấp độc lập</b>	<b>17.162.017.676</b>	<b>17.162.017.676</b>	<b>4.392.495.847</b>	<b>4.392.495.847</b>
<b>Văn phòng Công ty</b>	<b>16.490.754.726</b>	<b>16.490.754.726</b>	<b>3.237.323.632</b>	<b>3.237.323.632</b>
- Công ty TNHH Xây Dựng An Phú Gia	12.249.418.818	12.249.418.818	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	2.101.594.400	2.101.594.400	1.767.745.740	1.767.745.740
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phòng cháy chữa cháy Lê Nguyễn	852.290.806	852.290.806	-	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
- Công ty Cổ phần Tư vấn Quy hoạch và Xây dựng CPC	192.000.000	192.000.000	192.000.000	192.000.000
- Công ty Cổ phần Xây dựng Chợ Lớn	369.872.810	369.872.810	-	-
- Các nhà cung cấp khác	238.830.292	238.830.292	790.830.292	790.830.292
<b>Xí nghiệp Xây dựng</b>	<b>59.565.000</b>	<b>59.565.000</b>	<b>59.565.000</b>	<b>59.565.000</b>
- Công ty TNHH MTV Thép Hoàng Long	59.565.000	59.565.000	59.565.000	59.565.000
<b>Xí nghiệp Xây lắp</b>	<b>314.766.400</b>	<b>314.766.400</b>	<b>633.599.355</b>	<b>633.599.355</b>
- Công ty TNHH Thương mại Hoàng Chấn	136.738.400	136.738.400	136.738.400	136.738.400
- Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Thanh Tâm	91.657.500	91.657.500	91.657.500	91.657.500
- Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Xây dựng và Dịch vụ Tam Đa	69.377.550	69.377.550	69.377.550	69.377.550
- Các nhà cung cấp khác	16.992.950	16.992.950	335.825.905	335.825.905
<b>Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn- Đà Nẵng</b>	<b>296.931.550</b>	<b>296.931.550</b>	<b>462.007.860</b>	<b>462.007.860</b>
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phước Duy	103.752.850	103.752.850	305.492.860	305.492.860
- Công ty TNHH Cát Đăng	193.178.700	193.178.700	-	-
- Công ty Cổ phần Xây Lắp Phát triển nhà Đà Nẵng	-	-	156.515.000	156.515.000
<b>Cộng</b>	<b>17.742.667.676</b>	<b>17.742.667.676</b>	<b>4.973.145.847</b>	<b>4.973.145.847</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
- Khách hàng ứng trước của dự án Felisa Riverside	222.539.650.174	136.128.961.821
<b>Cộng</b>	<b>222.539.650.174</b>	<b>136.128.961.821</b>

**5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Thuế giá trị gia tăng	1.579.566.151	1.579.566.151	2.469.639.911	2.469.639.911
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.027.777.863	1.027.777.863	2.752.801.266	2.752.801.266
- Thuế thu nhập cá nhân	145.016.396	145.016.396	171.970.314	171.970.314
<b>Cộng</b>	<b>2.752.360.410</b>	<b>2.752.360.410</b>	<b>5.394.411.491</b>	<b>5.394.411.491</b>

Quyết toán thuế của Nhóm 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**5.14 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)		01/01/2019 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí dự án phải trả (i)	163.556.991.456	163.556.991.456	160.288.705.159	160.288.705.159
<b>Cộng</b>	<b>163.556.991.456</b>	<b>163.556.991.456</b>	<b>160.288.705.159</b>	<b>160.288.705.159</b>

(i) Chi tiết như sau:

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Văn phòng Công ty</b>		
- Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	26.135.485.334	26.135.485.334
- Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8	922.127.539	952.527.539
- Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	59.148.428.154	61.438.465.563
- Trích trước giá vốn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	76.938.000.000	71.338.000.000
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, căn hộ	412.950.429	420.181.946
- Trích trước chi phí quản lý chung cư Felisa vào chi phí bán hàng	-	4.044.777
<b>Cộng</b>	<b>163.556.991.456</b>	<b>160.288.705.159</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.15 Phải trả khác ngắn hạn**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Kinh phí công đoàn</b>	<b>55.000.404</b>	<b>57.806.964</b>
<b>Bảo hiểm bắt buộc</b>	<b>2.560.000</b>	<b>32.131.435</b>
<b>Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn</b>	<b>690.900.000</b>	<b>1.672.200.000</b>
- Tiền đặt cọc cho thuê nhà	349.900.000	254.600.000
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	341.000.000	262.600.000
- Tiền đặt cọc mua nền	-	1.155.000.000
<b>Phải trả khác</b>	<b>10.264.711.063</b>	<b>9.866.729.667</b>
- Cổ tức phải trả Cổ đông	4.518.000	5.296.068.600
- Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1.526.451.780	71.451.780
- Quỹ thưởng các đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	770.796.809	700.428.048
- Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa	30.000.000	330.000.000
- Tiền bán căn hộ Felisa	213.781.644	2.397.947.094
- Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa	2.688.076.800	-
- Chi phí bảo trì chung cư Felisa	3.511.787.000	-
- Nguyễn Hoàng Triền	1.268.159.681	1.035.926.796
- Đào Hồng Sơn	200.000.000	-
- Các khoản Phải trả ngắn hạn khác	51.139.349	34.907.349
<b>Cộng</b>	<b>11.013.171.467</b>	<b>11.628.868.066</b>

**5.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Số đầu năm	1.372.412.124	1.751.174.822
Tăng do trích lập lợi nhuận	1.163.669.650	1.925.630.730
Giảm trong năm	(845.408.728)	(2.304.393.428)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.690.673.046</b>	<b>1.372.412.124</b>

(Xem tiếp trang 35)

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**5.17 Vốn chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu (VND)	Thặng dư vốn cổ phần (VND)	Cổ phiếu quỹ (VND)	Quỹ đầu tư phát triển (VND)	Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở hữu (VND)	Lợi nhuận chưa phân phối (VND)	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (VND)	Tổng (VND)
01/01/2018	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	110.637.017.376	8.080.840.890	17.505.733.907	(1.764.865)	224.286.735.208
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	10.995.268.011	(111.412.162)	10.883.855.849
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	4.459.227	5.295.000	-	-	-	-	9.754.227
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm trước	-	-	-	-	-	(10.583.101.200)	-	(10.583.101.200)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2017	-	-	-	3.531.025.213	-	(6.912.632.707)	-	(3.381.607.494)
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	3.531.025.213	-	(3.531.025.213)	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.925.630.730)	-	(1.925.630.730)
Quỹ thưởng ban điều hành và thường khác	-	-	-	-	-	(1.455.976.764)	-	(1.455.976.764)
<b>31/12/2018</b>	<b>75.593.580.000</b>	<b>12.481.082.127</b>	<b>-</b>	<b>114.168.042.589</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>11.005.268.011</b>	<b>(113.177.027)</b>	<b>221.215.636.590</b>
01/01/2018	75.593.580.000	12.481.082.127	-	114.168.042.589	8.080.840.890	11.005.268.011	(113.177.027)	221.215.636.590
Tăng vốn trong năm	50.395.720.000	9.917.544.000	-	-	-	-	-	60.313.264.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	12.711.294.711	(14.278.489)	12.697.016.222
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(9.071.229.600)	-	(9.071.229.600)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2018	-	-	-	-	-	(1.934.038.411)	-	(1.934.038.411)
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(833.511.610)	-	(833.511.610)
Quỹ thưởng ban điều hành và thường khác	-	-	-	-	-	(1.100.526.801)	-	(1.100.526.801)
<b>31/12/2019</b>	<b>125.989.300.000</b>	<b>22.398.626.127</b>	<b>-</b>	<b>114.168.042.589</b>	<b>8.080.840.890</b>	<b>12.711.294.711</b>	<b>(127.455.516)</b>	<b>283.220.648.801</b>

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính hợp nhất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	75.593.580.000	75.593.580.000
Vốn góp tăng trong năm	50.395.720.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	125.989.300.000	75.593.580.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>9.071.229.600</b>	<b>10.583.101.200</b>

**Cổ phiếu**

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12.598.930	7.559.358
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	12.598.930	7.559.358
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.598.930	7.559.358
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.598.930	7.559.358
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	12.598.930	7.559.358

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**6 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>122.845.881.092</b>	<b>96.399.753.775</b>
Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	107.516.354.246	85.902.820.421
Doanh thu hợp đồng xây dựng	10.528.142.774	7.043.629.256
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	4.801.384.072	3.453.304.098
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần, trong đó:</b>	<b>122.845.881.092</b>	<b>96.399.753.775</b>
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	107.516.354.246	85.902.820.421
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	10.528.142.774	7.043.629.256
Doanh thu thuần bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	4.801.384.072	3.453.304.098

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	81.731.294.302	69.641.583.699
- Giá vốn hoạt động xây dựng	9.916.178.230	7.302.174.686
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	515.416.589	236.922.647
<b>Cộng</b>	<b>92.162.889.121</b>	<b>77.180.681.032</b>

**6.3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.258.381.411	2.202.463.596
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	240.000.000	210.000.000
- Chênh lệch giá vàng thu bán nhà	271.840.000	1.566.466.125
<b>Cộng</b>	<b>2.770.221.411</b>	<b>3.978.929.721</b>

**6.4. Chi phí bán hàng**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.745.731.552	476.498.890
<b>Cộng</b>	<b>5.745.731.552</b>	<b>476.498.890</b>

**6.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	83.002.273	68.302.857
- Chi phí nhân viên quản lý	9.418.915.462	8.325.182.984
- Chi phí khấu hao TSCĐ	554.941.943	688.202.346
- Thuế, phí và lệ phí	37.129.983	25.400.713
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	761.218.601	953.057.661
- Chi phí bằng tiền khác	1.580.077.615	1.233.614.656
<b>Cộng</b>	<b>12.435.285.877</b>	<b>11.293.761.217</b>

**6.6. Thu nhập khác**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	-	10.332.405
- Tiền phạt thu được (chậm tiến độ)	324.677.575	572.550.528
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	42.034.085
- Hoàn nhập chi phí dự án	-	3.185.814.522
- Các khoản khác	-	281.673.526
<b>Cộng</b>	<b>324.677.575</b>	<b>4.092.405.066</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.7. Chi phí khác**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	25.713.785
- Các khoản bị phạt, truy thu	32.898.744	86.393.448
- Chi phí khác	50.000.000	72.246.800
<b>Cộng</b>	<b>82.898.744</b>	<b>184.354.033</b>

**6.8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.141.115.365	2.083.855.811
Chi phí nhân công	11.091.715.463	10.879.771.734
Chi phí khấu hao TSCĐ	741.348.855	790.045.986
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.850.778.195	3.610.570.566
Chi phí khác	1.617.207.598	1.259.015.369
<b>Cộng</b>	<b>35.442.165.476</b>	<b>18.623.259.466</b>

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

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.798.113.084	4.531.711.794
<b>Cộng</b>	<b>2.798.113.084</b>	<b>4.531.711.794</b>

*Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được dự tính như sau:*

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Phát sinh tại công ty Mẹ (Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn)	2.766.951.084	4.507.588.746
Phát sinh tại công ty con (Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng)	31.162.000	24.123.048
<b>Cộng</b>	<b>2.798.113.084</b>	<b>4.531.711.794</b>

**6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Chênh lệch tạm thời từ lợi nhuận chưa thực hiện phát sinh trong năm	94.227.389	(399.689.454)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>18.845.478</b>	<b>(79.937.891)</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**6.11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.711.294.711	10.995.268.011
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	(2.288.033.048)	(1.934.038.411)
<i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>	(1.398.242.418)	(1.163.669.650)
	(889.790.630)	(770.368.761)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	10.423.261.663	9.061.229.600
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	8.242.990	7.559.358
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.265</b>	<b>1.199</b>

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước đã được trình bày và điều chỉnh lại để so sánh với số liệu của năm nay theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2019 thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác năm 2018. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm nay tạm tính căn cứ theo kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019.

Nhóm Công ty không có cổ phiếu suy giảm tiềm tàng vào ngày kết thúc năm tài chính.

(\*) Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được tính như sau:

	Năm 2019 (Số cổ phiếu)	Năm 2018 (Số cổ phiếu)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	7.559.358	7.559.358
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành	683.632	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	<b>8.242.990</b>	<b>7.559.358</b>

**7 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

**7.1. Các giao dịch không bằng tiền**

Trong năm, các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Lãi tiền gửi chưa thu	260.565.335	968.613.890
Lãi tiền gửi nhập vốn	1.148.908.048	-
Cổ tức chưa trả	4.518.000	5.296.068.600



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**8 THÔNG TIN KHÁC****8.1. Các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và các thông tin tài chính khác:** không có**8.2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày lập Bảng cân đối kế toán (ngày 31 tháng 12 năm 2019) cho đến thời điểm lập Báo cáo này, cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

**8.3. Thông tin về các bên có liên quan*****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

***Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt***

	Năm 2019 (VND)	Năm 2018 (VND)
Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt	2.964.633.787	3.592.525.373
<b>Cộng</b>	<b>2.964.633.787</b>	<b>3.592.525.373</b>

***Các bên liên quan***

Các bên được xem là các bên có liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Trong năm tài chính và tại ngày kết thúc năm tài chính, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan của Công ty:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV	Chủ sở hữu

***Số dư với các bên liên quan***

Vào ngày kết thúc năm tài chính, các khoản phải thu, phải trả của Công ty với các bên có liên quan được thể hiện như sau:

	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV</b>	<b>580.650.000</b>	<b>580.650.000</b>
Phải trả người bán	580.650.000	580.650.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b>580.650.000</b>	<b>580.650.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**8.4. Công cụ tài chính**

Nhóm Công ty chịu các rủi ro sau khi sử dụng các công cụ tài chính: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm chung đối với việc thiết lập và giám sát nguyên tắc quản lý rủi ro tài chính. Ban Tổng Giám đốc thiết lập các chính sách nhằm phát hiện và phân tích các rủi ro mà Nhóm Công ty phải chịu, thiết lập các biện pháp kiểm soát rủi ro và các hạn mức rủi ro thích hợp, và giám sát các rủi ro và việc thực hiện các hạn mức rủi ro. Hệ thống và chính sách quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của các điều kiện thị trường và hoạt động của Nhóm Công ty.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

(i) Rủi ro thị trường

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

*Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

(ii) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có thể có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình, và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Nhóm Công ty sẽ lập dự phòng giảm giá trị để phản ánh mức độ thiệt hại ước tính đối với phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư. Thành phần chính của khoản dự phòng giảm giá trị này là khoản lỗ cụ thể có liên quan đến mức độ thiệt hại cụ thể đối với từng khách hàng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

*Tiền gửi ngân hàng*

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

(iii) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Nhóm Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn khác biệt nhau.

Nhóm Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bảng dưới đây phân tích đối với tài sản tài chính và các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các luồng tiền theo hợp đồng không chiết khấu. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm (VND)	Từ 1 năm trở lên (VND)	Tổng cộng (VND)
<b>31/12/2019</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	95.234.533.616	-	95.234.533.616
Đầu tư tài chính	55.200.000.000	-	55.200.000.000
Phải thu khách hàng	63.993.087.902	-	63.993.087.902
Các khoản phải thu khác	13.309.499.879	30.133.713.877	43.443.213.756
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>227.737.121.397</b>	<b>30.133.713.877</b>	<b>257.870.835.274</b>
<b>31/12/2019</b>			
Phải trả cho người bán	(17.742.667.676)	-	(17.742.667.676)
Phải trả khác	(11.013.171.467)	-	(11.013.171.467)
Chi phí phải trả	(163.556.991.456)	-	(163.556.991.456)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(192.312.830.599)</b>	<b>-</b>	<b>(192.312.830.599)</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>35.424.290.798</b>	<b>30.133.713.877</b>	<b>65.558.004.675</b>
<b>01/01/2019</b>			
<b>Giá trị ghi sổ:</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.917.041.296	-	75.917.041.296
Đầu tư tài chính	200.000.000	-	200.000.000
Phải thu khách hàng	53.292.609.429	-	53.292.609.429
Các khoản phải thu khác	1.330.879.243	31.638.501.543	32.969.380.786
<b>Trừ:</b>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>130.740.529.968</b>	<b>31.638.501.543</b>	<b>162.379.031.511</b>
<b>01/01/2019</b>			
Phải trả cho người bán	(4.973.145.847)	-	(4.973.145.847)
Phải trả khác	(11.628.868.066)	(70.000.000)	(11.698.868.066)
Chi phí phải trả	(160.288.705.159)	-	(160.288.705.159)
<b>Tổng cộng</b>	<b>(176.890.719.072)</b>	<b>(70.000.000)</b>	<b>(176.960.719.072)</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(46.150.189.104)</b>	<b>31.568.501.543</b>	<b>(14.581.687.561)</b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN**

Địa chỉ: 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**(iv) Giá trị hợp lý**

Giá trị ghi sổ trừ dự phòng của các khoản phải thu ngắn hạn, tiền gửi ngân hàng và các khoản phải trả người bán và phải trả khác là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng

	Giá trị kế toán		Giá trị hợp lý	
	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)	31/12/2019 (VND)	01/01/2019 (VND)
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	95.234.533.616	75.917.041.296	95.234.533.616	75.917.041.296
Đầu tư tài chính	55.200.000.000	200.000.000	55.200.000.000	200.000.000
Phải thu khách hàng	63.993.087.902	53.292.609.429	63.993.087.902	53.292.609.429
Các khoản phải thu khác	43.443.213.756	32.969.380.786	43.443.213.756	32.969.380.786
<b>Tổng cộng</b>	<b>257.870.835.274</b>	<b>162.379.031.511</b>	<b>257.870.835.274</b>	<b>162.379.031.511</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	17.742.667.676	4.973.145.847	17.742.667.676	4.973.145.847
Chi phí phải trả	163.556.991.456	160.288.705.159	163.556.991.456	160.288.705.159
Phải trả khác	11.013.171.467	11.698.868.066	11.013.171.467	11.698.868.066
<b>Tổng cộng</b>	<b>192.312.830.599</b>	<b>176.960.719.072</b>	<b>192.312.830.599</b>	<b>176.960.719.072</b>

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31/12/2019 và ngày 01/01/2019. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đánh giá giá trị hợp lý của những tài sản và phải trả tài chính này không có chênh lệch trọng yếu với giá trị ghi sổ của chúng tại ngày kết thúc năm tài chính.

**8.5. Thông tin so sánh**

Số liệu dùng để so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

**8.6. Tính hoạt động liên tục của Nhóm Công ty**

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Nhóm Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

**8.7. Thông tin về bộ phận**

Nhóm Công ty báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo các lĩnh vực hoạt động, bao gồm: lĩnh vực kinh doanh nhà, đất, căn hộ; lĩnh vực thi công xây lắp và lĩnh vực cung cấp hàng hóa, dịch vụ. Chi tiết báo cáo bộ phận theo từng ngành nghề như sau:

	Kinh doanh nhà, đất, căn hộ (VND)	Thi công xây lắp (VND)	Bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ (VND)	Tổng cộng (VND)
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ theo bộ phận	107.516.354.246	10.528.142.774	4.801.384.072	122.845.881.092
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(81.731.294.302)	(9.916.178.230)	(515.416.589)	(92.162.889.121)
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận</b>	<b>25.785.059.944</b>	<b>611.964.544</b>	<b>4.285.967.483</b>	<b>30.682.991.971</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(18.181.017.429)
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>				<b>12.501.974.542</b>
Doanh thu tài chính				2.770.221.411
Chi phí tài chính				-
Thu nhập khác				324.677.575
Chi phí khác				(82.898.744)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(2.798.113.084)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				(18.845.478)
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>				<b>12.697.016.222</b>

Ngày 26 tháng 03 năm 2020

**NGƯỜI LẬP BIỂU****KẾ TOÁN TRƯỞNG****TỔNG GIÁM ĐỐC**

**Lê Thị Kim Xuyên**

**Nguyễn Bảo Huy****Vũ Quốc Tuấn**

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI  
- QUÝ CÔ ĐỒNG CÔNG TY

Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Mã chứng khoán: RCI.

Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế năm 2019 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 riêng và hợp nhất năm 2019 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Báo cáo tài chính riêng:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019 là: 12.503.285.902 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 là: 11.111.227.609 đồng
- Chênh lệch tăng 1.392.058.293 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 12,53%.

Nguyên nhân chủ yếu là trong kỳ công ty đã hoàn thành và bàn giao một phần dự án Felisa Reverside làm cho doanh thu bán hàng tăng dẫn đến lợi nhuận tăng 3.317.107.392 đồng so với cùng kỳ năm trước; lợi nhuận khác giảm 3.665.686.761 đồng do không có khoản hoàn nhập chi phí trích trước cơ sở hạ tầng của KDC II Bùi Minh Trực P.5 – Q.8 và khoản phạt chậm nộp do thanh toán của khách hàng như năm 2018. Bên cạnh đó, chi phí thuế TNDN năm 2019 cũng giảm so với năm 2018 là 1.740.637.662 đồng do hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp từ khách hàng ứng trước.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2019 tăng tương ứng so với cùng kỳ năm trước.

2. Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019 là: 12.697.016.222 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2018 là: 10.883.855.849 đồng
- Chênh lệch tăng 1.813.160.373 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 16,66%.

Nguyên nhân chủ yếu là trong kỳ công ty đã hoàn thành và bàn giao một phần dự án Felisa Reverside làm cho doanh thu bán hàng tăng dẫn đến lợi nhuận tăng 3.844.617.234 đồng so với cùng kỳ năm trước; lợi nhuận khác giảm 3.666.272.202 đồng do không có khoản hoàn nhập chi phí trích trước cơ sở hạ tầng của KDC II Bùi Minh Trực P.5 – Q.8 và khoản phạt chậm nộp do thanh toán của khách hàng như năm 2018. Bên cạnh đó, chi phí thuế TNDN năm 2019 cũng giảm so với năm 2018 là 1.733.598.710 đồng do hoàn nhập thuế TNDN tạm nộp từ khách hàng ứng trước.

Tổng hợp các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế năm 2019 tăng tương ứng so với cùng kỳ năm trước.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTDT, P.KT)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN  
TỔNG GIÁM ĐỐC *hl*



*Khai Quốc Tuấn*