

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		393,830,677,205	491,972,368,188
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	8,683,840,132	14,517,313,784
1. Tiền	111		5,636,084,469	1,701,700,184
2. Các khoản tương đương tiền	112		3,047,755,663	12,815,613,600
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	4,114,501,925	37,872,319,145
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	4,176,058,585	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	(61,556,660)	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3		37,872,319,145
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		234,230,676,269	219,332,279,712
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	74,004,026,708	68,188,747,581
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		30,029,309,653	30,000,000,000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	130,197,339,908	121,143,532,131
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	146,801,658,879	219,772,266,379
1. Hàng tồn kho	141		146,801,658,879	219,772,266,379
V. Tài sản ngắn hạn khác	150			478,189,168
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12		478,189,168
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		169,425,697,557	175,429,195,944
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27,476,061,357	26,461,183,003
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	27,476,061,357	26,461,183,003
II. Tài sản cố định	220		9,388,404,306	14,703,266,840
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	865,790,012	2,147,145,111
- Nguyên giá	222		3,407,940,118	6,069,445,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,542,150,106)	(3,922,300,692)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8,522,614,294	12,556,121,729
- Nguyên giá	228		11,976,593,843	17,094,245,661
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,453,979,549)	(4,538,123,932)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	41,408,609,708	36,124,772,914
- Nguyên giá	231		47,138,248,534	37,106,007,800
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5,729,638,826)	(981,234,886)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	80,621,901,290	80,483,894,010
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		79,814,978,133	80,052,297,084
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		806,923,157	431,596,926
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	5,864,000,000	4,384,000,000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	1,514,000,000	34,000,000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4,350,000,000	4,350,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4,666,720,896	13,272,079,177
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	4,666,720,896	13,272,079,177
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		563,256,374,762	667,401,564,132

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		275,559,783,802	383,043,466,294
I. Nợ ngắn hạn	310		275,559,783,802	383,043,466,294
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	4,929,266,366	12,111,810,028
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		60,457,007,649	157,012,486,745
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,643,311,953	415,376,400
4. Phải trả người lao động	314		338,062,592	1,275,059,163
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	192,671,508,683	196,934,274,817
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	11,173,052,191	12,009,705,008
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4,347,574,368	3,284,754,133
II. Nợ dài hạn	330			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	287,696,590,960	284,358,097,838
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	287,696,590,960	284,358,097,838
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	125,989,300,000	125,989,300,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	125,989,300,000	125,989,300,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	V.18		
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22,398,626,127	22,398,626,127
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	107,771,834,673	107,771,834,673
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8,064,134,690	8,064,134,690
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	23,472,695,470	20,134,202,348
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		6,409,739,585	5,117,383,624
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17,062,955,885	15,016,818,724
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		563,256,374,762	667,401,564,132

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Người đại diện pháp luật

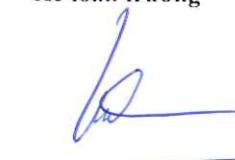
Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Trần Văn Châu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020	Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33,405,042,678	83,454,163,213	122,017,026,786	144,812,553,852
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33,405,042,678	83,454,163,213	122,017,026,786	144,812,553,852
4. Giá vốn hàng bán	11	25,328,871,875	71,553,886,697	92,387,604,654	114,452,227,040
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	8,076,170,803	11,900,276,516	29,629,422,132	30,360,326,812
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	200,568,831	2,007,228,751	1,370,917,804	6,714,228,737
7. Chi phí tài chính	22	(127,910,677)	4,562,465	205,626,903	4,562,465
- Trong đó: chi phí lãi vay	23				
8. Chi phí bán hàng	25	1,742,921,345	5,960,334,437	8,660,667,012	10,186,526,002
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2,192,522,766	1,741,316,046	7,370,816,832	10,639,753,013
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	4,469,206,200	6,201,292,319	14,763,229,189	16,243,714,069
11. Thu nhập khác	31	5,005,265,172	119,426,194	5,033,014,676	392,719,588
12. Chi phí khác	32	30,504,602	99,927,662	30,718,518	361,855,878
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	4,974,760,570	19,498,532	5,002,296,158	30,863,710
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	9,443,966,770	6,220,790,851	19,765,525,347	16,274,577,779
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	663,910,963	(632,234,195)	2,702,569,462	1,258,769,945
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	8,780,055,807	6,853,025,046	17,062,955,885	15,015,807,834

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT



Trần Văn Châu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2021 đến 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		22,816,099,123	91,190,255,102
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(45,550,068,716)	(160,021,371,318)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5,690,130,958)	(7,518,788,674)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	-
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(847,615,838)	(4,334,678,843)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		74,302,275,034	16,485,412,372
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(78,297,506,171)	(28,445,105,180)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(33,266,947,526)	(92,644,276,541)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(2,084,786,591)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(51,786,817,556)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37,872,319,145	68,914,498,411
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,480,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	200,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,120,298,729	6,870,108,252
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		37,512,617,874	22,113,002,516
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10,079,144,000)	(10,079,144,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10,079,144,000)	(10,079,144,000)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(5,833,473,652)	(80,610,418,025)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	14,517,313,784	95,127,731,809
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	V.1	8,683,840,132	14,517,313,784

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Người đại diện pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Kim Xuyên



Nguyễn Bảo Huy



Chủ tịch HĐQT

Văn Văn Châu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là công ty cổ phần chuyển đổi từ Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31 tháng 12 năm 2013 do Chủ tịch UBND TP. HCM cấp. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 07/10/2004 và cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 07/09/2020.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 125,989,300,000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP. HCM.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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. 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 hồ sơ 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính: không có

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

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

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua-bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
 - Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.
- Dự phòng nợ phải thu khó đòi:** các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính theo qui định của pháp luật và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương tính giá trị hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp thực tế đích danh.

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được theo dõi chi tiết nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Trong quá trình sử dụng, Công ty trích khấu hao TSCĐ vào chi phí SXKD đối với TSCĐ có liên quan đến SXKD. Riêng TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì chỉ tính khấu hao đối với những TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất có thời hạn.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá không trích khấu hao mà chỉ xác định tổn thất do giảm giá trị.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính 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 văn phòng	03 - 07 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Bất động sản đầu tư	05 - 10 năm

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm doanh thu nhận trước như: số tiền khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản; khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ; chênh lệch giữa bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết so với giá bán trả tiền ngay; doanh thu tương ứng với hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của công ty sau khi cộng (+) hoặc trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân chia lợi nhuận hoạt động kinh doanh của công ty phải đảm bảo theo đúng chính sách tài chính hiện hành.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

a. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

c. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Doanh thu từ cổ tức được ghi nhận khi quyền nhận cổ tức được xác lập.

d. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo một trong hai trường hợp sau:

- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định tại ngày lập Báo cáo;
- Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn trong hình thức pháp lý.

20. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

21. Công cụ tài chính

a. Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm:

- Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là một tài sản tài chính được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn;
- Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường;
- Tài sản sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu.

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu tài sản tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua, phát hành.

b. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

Theo Thông tư 210, Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm:

- Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là nợ phải trả được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu;
- Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Việc phân loại nợ phải trả tài chính này phụ thuộc vào mục đích và bản chất của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản nợ và vay.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu tất cả nợ phải trả tài chính được xác nhận theo giá gốc cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Công cụ vốn Chủ sở hữu (CSH) : Là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1.1. Tiền mặt (VND)	60,076,533	102,573,282
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	5,576,007,936	1,599,126,902
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/CN8	1,032,850,488	377,162,142
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	3,669,605,898	127,617,582
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín		1,016,228,242
+ Công ty cổ phần chứng khoán VPS	776,040,413	
+ Ngân hàng khác	97,511,137	78,118,936
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	3,047,755,663	12,815,613,600
- Tiền gửi có kỳ hạn	3,047,755,663	12,815,613,600
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam/CN Bình Tây	2,047,755,663	
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	1,000,000,000	12,815,613,600
Cộng	8,683,840,132	14,517,313,784

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty CP thương mại dịch vụ Hai Hạnh	36,593,410,000	36,593,410,000
Đặng Hồng Trúc Thu	8,850,466,000	8,850,466,000
Các khách hàng khác	28,560,150,708	22,744,871,581
Cộng	74,004,026,708	68,188,747,581

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB)</i>	23.250	641.373.817	802.125.000	0				
<i>Ngân hàng TMCP Bản Việt (BVVB)</i>	5.000	115.531.184	117.000.000	0				
<i>Công ty cổ phần cấp nước Chợ Lớn (CLW)</i>	400	11.727.565	11.940.000	0				
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG)</i>	6.453	257.569.525	218.756.700	(38.812.825)				
<i>Ngân hàng TMCP Phát triển TP.HCM (HDB)</i>	47.375	1.269.010.313	1.461.518.750	0				
<i>Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật (IJC)</i>	5.000	161.343.605	156.500.000	(5.043.605)				
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)</i>	28.625	784.956.524	827.262.500	0				
<i>Ngân hàng CPTM Sài Gòn - Hà Nội (SHB)</i>	13.850	300.217.920	308.855.000	0				
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin (STB)</i>	15.000	363.627.902	472.500.000	0				
<i>Tổng Cty CP Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam (VNR)</i>	3.200	116.596.480	100.800.000	(15.796.480)				
<i>Công ty cổ phần Vicom Retail (VRE)</i>	5.000	153.903.750	152.000.000	(1.903.750)				
Cộng	153.153	4.176.058.585	4.629.257.950	(61.556.660)				

3.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đảo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý
- Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng			37.872.319,145	37.872.319,145
Cộng			37.872.319,145	37.872.319,145

3.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm			
	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<i>a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>							
<i>Công ty CP quản lý BĐS Hưng Phú</i>	34%	34.000.000	(*)	34%	34.000.000	(*)	(*)
<i>Công ty CP địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng</i>	25%	500.000.000	500.000.000	25%			
<i>Công ty CP đầu tư xây dựng RCL</i>	49%	980.000.000	980.000.000	49%			
<i>b. Đầu tư vào các đơn vị khác</i>							
<i>Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn</i>	300.000	4.350.000.000	8.955.000.000	300.000	4.350.000.000	7.695.000.000	7.695.000.000
Cộng	300.000	5.864.000.000	10.435.000.000	300.000	4.384.000.000	7.695.000.000	7.695.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	17,122,842		10,000,000	
- Phải thu khác	130,180,217,066		121,133,532,131	
+ Công ty TNHH MTV DVCI huyện Nhà Bè	12,961,438,475		12,961,438,475	
+ 1% thuế TNDN tạm nộp	604,566,193		1,569,941,867	
+ Trần Tuấn Đạt (hợp đồng ủy thác chuyển nhượng DA Vĩnh Long)	20,067,840,000		10,000,000,000	
+ Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96,528,461,000		96,528,461,000	
+ Khác	17,911,398		73,690,789	
Cộng	130,197,339,908		121,143,532,131	
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8,439,152,000		8,444,152,000	
+ Sơ Kế hoạch đầu tư TP.HCM	8,405,452,000		8,405,452,000	
+ Khác	33,700,000		38,700,000	
- Hợp tác kinh doanh	18,723,440,313		17,683,561,959	
- Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ	3,515,380,927		3,515,380,927	
- Công ty TNHH MTV DVCI huyện Nhà Bè	15,208,059,386		14,168,181,032	
- Phải thu khác	313,469,044		333,469,044	
Cộng	27,476,061,357		26,461,183,003	

5. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	119,012,504,284		196,782,750,454	
- Thành phẩm	90,362,921		90,362,921	
- Hàng hóa bất động sản (**)	27,698,791,674		22,899,153,004	
Cộng	146,801,658,879		219,772,266,379	

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	48,443,661,920		126,218,591,635	
KDC Nhơn Đức, Nhà Bè	64,213,207,347		64,213,207,347	
Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	6,355,635,017		6,350,951,472	

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	11,582,611,674		22,899,153,004	
6 thửa đất số (229-234) tờ bản đồ số 32 P.9 - TP.Vĩnh Long	16,116,180,000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý IV năm 2021

6 . TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3,857,491,512	209,376,791	2,002,577,500			6,069,445,803
Số tăng trong năm						
- Mua trong kỳ						
- Đầu tư XDCB hoàn thành						
- Tặng khác						
Số giảm trong năm	2,661,505,685					2,661,505,685
- Chuyển sang BĐS đầu tư	2,661,505,685					2,661,505,685
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác (*)						
Số dư cuối năm	1,195,985,827	209,376,791	2,002,577,500			3,407,940,118
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	2,757,597,526	184,289,215	980,413,951			3,922,300,692
Số tăng trong năm	14,270,004	14,270,004	173,656,860			187,926,864
- Khấu hao trong năm	14,270,004	14,270,004	173,656,860			187,926,864
- Tặng khác						
Số giảm trong năm	1,568,077,450					1,568,077,450
- Chuyển sang BĐS đầu tư	1,568,077,450					1,568,077,450
- Thanh lý, nhượng bán						
- Giảm khác (*)						
Số dư cuối năm	1,189,520,076	198,559,219	1,154,070,811			2,542,150,106
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1,099,893,986	25,087,576	1,022,163,549			2,147,145,111
Tại ngày cuối năm	6,465,751	10,817,572	848,506,689			865,790,012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối kỳ
Bất động sản đầu tư				
Nguyên giá	37,106,007,800	12,201,856,012	2,169,615,278	47,138,248,534
- Nhà và quyền sử dụng đất	37,106,007,800	12,201,856,012	2,169,615,278	47,138,248,534
Giá trị hao mòn lũy kế	981,234,886	4,940,722,047	192,318,107	5,729,638,826
- Nhà và quyền sử dụng đất	981,234,886	4,940,722,047	192,318,107	5,729,638,826
Giá trị còn lại	36,124,772,914	7,261,133,965	1,977,297,171	41,408,609,708
- Nhà và quyền sử dụng đất	36,124,772,914	7,261,133,965	1,977,297,171	41,408,609,708

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 2 Bùi Minh Trục P5 Q8	-	-	858,444,406	-
KDC 3 Bùi Minh Trục P5 Q8	10,104,548,393	-	9,483,422,938	-
Chung cư B Bùi Minh Trục III P5	69,710,429,740	-	69,710,429,740	-
Cộng	79,814,978,133	-	80,052,297,084	-

9 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn		
- Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	240,295,017	618,175,849
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	4,342,746,329	11,172,020,654
- Chi phí quản lý vận hành chung cư	-	1,286,630,400
- Công cụ dụng cụ phân bổ	83,679,550	195,252,274
Cộng	4,666,720,896	13,272,079,177

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
10.1. Ngắn hạn				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381
+ Công ty cổ phần địa ốc 8	486,747,600	486,747,600	486,747,600	486,747,600
+ Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh	626,940,000	626,940,000	1,239,275,000	1,239,275,000
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú	1,854,592,535	1,854,592,535	7,609,487,095	7,609,487,095
+ Công ty cp đầu tư xây dựng RCL	145,574,850	145,574,850	60,505,041	60,505,041
+ Đối tượng khác	-	-	900,383,911	900,383,911
Cộng	4,929,266,366	4,929,266,366	12,111,810,028	12,111,810,028
10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng RCL	145,574,850	145,574,850	60,505,041	60,505,041

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
11.1. Thuế và các khoản phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	478,189,168	(478,189,168)		
Cộng	478,189,168	(478,189,168)		
11.2. Thuế và các khoản phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	83,445,420	1,648,345,858	908,618,102	823,173,176
Thuế thu nhập doanh nghiệp		1,349,109,579	847,615,838	501,493,741
Thuế thu nhập cá nhân	331,930,980	656,581,913	669,867,857	318,645,036
Thuế khác		34,297,389	34,297,389	
Cộng	415,376,400	3,688,334,739	2,460,399,186	1,643,311,953

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BDS đã bán (*)	192,671,508,683	196,934,274,817
Cộng	192,671,508,683	196,934,274,817

(*) **Chi tiết:**

Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	23,229,032,000	27,744,015,425
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8	922,127,539	922,127,539
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	56,695,731,292	56,249,162,183
Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	76,938,000,000	76,938,000,000
Trích trước tiền SDD nộp bổ sung của DA Felisa Riverside	34,481,476,818	34,630,828,636
Chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH nhà, căn	405,141,034	405,141,034
Chi phí kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2020	-	45,000,000

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	992,000,000	862,600,000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	611,500,000	493,600,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	380,500,000	369,000,000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	10,181,052,191	11,147,105,008
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1,426,451,780	1,226,451,780
Quỹ thưởng	752,447,127	459,587,944
Chi phí quản lý vận hành chung cư Felisa		1,458,912,000
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	7,997,635,284	7,997,635,284
Cổ tức năm 2007 và 2011	4,518,000	4,518,000
Cộng	11,173,052,191	12,009,705,008

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

14. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	125,989,300,000	22,398,626,127		8,080,840,890	114,168,042,589	12,621,082,400	283,257,892,006
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						15,016,818,724	15,016,818,724
- Sáp nhập số liệu kế toán NXKD theo nghị quyết số 27/NQ-HDQT ngày 24/06/2020				(16,706,200)	(688,599,651)	534,522,409	(170,783,442)
- Sáp nhập số liệu kế toán NXNL theo nghị quyết số 40/NQ-HDQT ngày 05/11/2020					(5,707,608,265)	4,658,795,037	(1,048,813,228)
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2019 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>						(2,617,872,222)	(2,617,872,222)
+ <i>Quỹ thưởng ban điều hành và thưởng khác</i>						(1,269,701,622)	(1,269,701,622)
- Chia cổ tức trong năm						(1,348,170,600)	(1,348,170,600)
Số dư cuối năm trước (Số dư đầu kỳ)	125,989,300,000	22,398,626,127		8,064,134,690	107,771,834,673	20,134,202,348	284,358,097,838
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						17,062,955,885	17,062,955,885
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2020 + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i>						(3,555,213,804)	(3,555,213,804)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>						(1,201,345,498)	(1,201,345,498)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và BDH</i>						(401,681,872)	(401,681,872)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>						(901,009,123)	(901,009,123)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020						(1,051,177,311)	(1,051,177,311)
- Thuế TNDN phải nộp theo quyết định số 2014/QĐ-CT ngày 26/11/2021 của Cục thuế TP.HCM						(10,079,144,000)	(10,079,144,000)
						(90,104,959)	(90,104,959)
Số dư cuối kỳ	125,989,300,000	22,398,626,127		8,064,134,690	107,771,834,673	23,472,695,470	287,696,590,960

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

14.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	25,200,000,000	25,200,000,000
- Đối tượng khác	100,789,300,000	100,789,300,000
Cộng	125,989,300,000	125,989,300,000

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	125,989,300,000	125,989,300,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	125,989,300,000	125,989,300,000

14.4. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	12,598,930	12,598,930
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	12,598,930	12,598,930
+ Cổ phiếu phổ thông	12,598,930	12,598,930
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi		
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12,598,930	12,598,930
+ Cổ phiếu phổ thông	12,598,930	12,598,930
+ Cổ phiếu ưu đãi		

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

14.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	107,771,834,673	107,771,834,673
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	8,064,134,690	8,064,134,690

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2021

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

Đơn vị tính: VND

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	31,202,154,024	81,849,455,642	115,722,732,125	138,993,373,153
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	660,450,000		660,450,000	
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,542,438,654	1,604,707,571	5,633,844,661	5,819,180,699
Cộng	33,405,042,678	83,454,163,213	122,017,026,786	144,812,553,852

2. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

3. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	24,039,879,302	71,119,745,856	89,091,471,045	113,560,289,472
- Giá vốn hoạt động xây dựng	620,823,000		620,823,000	
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	668,169,573	434,140,841	2,675,310,609	891,937,568
Cộng	25,328,871,875	71,553,886,697	92,387,604,654	114,452,227,040

4. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37,722,751	1,968,697,351	685,913,307	6,255,062,849
- Lãi bán các khoản đầu tư	157,683,680		300,862,097	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	5,162,400		384,142,400	420,634,488
- Doanh thu hoạt động tài chính khác		38,531,400		38,531,400
Cộng	200,568,831	2,007,228,751	1,370,917,804	6,714,228,737

5. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Lãi tiền vay			50,400,000	
- Tiền lãi chậm thanh toán theo hợp đồng			62,100,000	
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(128,880,457)		91,461,285	
- Chi phí tài chính khác	969,780	4,562,465	1,665,618	4,562,465
Cộng	(127,910,677)	4,562,465	205,626,903	4,562,465

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Tiền phạt thu được	4,500,000	50,000,000	26,500,000	323,251,610
- Hoàn nhập chi phí trích trước của dự án KDC II Bùi Minh Trục P5 - Q8	4,573,508,329		4,573,508,329	
- Các khoản khác	427,256,843	69,426,194	433,006,347	69,467,978
Cộng	5,005,265,172	119,426,194	5,033,014,676	392,719,588

7 . CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Các khoản bị phạt	28,627,564		28,841,480	56,169,416
- Các khoản khác	1,877,038	99,927,662	1,877,038	305,686,462
Cộng	30,504,602	99,927,662	30,718,518	361,855,878

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		7,599,710	1,254,182	18,764,410
- Các khoản chi phí bán hàng khác	1,742,921,345	5,952,734,727	8,659,412,830	10,167,761,592
Cộng	1,742,921,345	5,960,334,437	8,660,667,012	10,186,526,002
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Chi phí công cụ, dụng cụ	6,755,000	8,664,183	27,310,365	72,234,891
- Chi phí nhân công	1,557,455,153	954,702,370	5,260,171,788	7,804,262,778
- Chi phí khấu hao	106,029,114	247,993,095	424,116,456	782,885,586
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	183,345,249	254,579,078	416,167,374	793,910,073
- Thuế, phí, lệ phí	388,000	459,091	9,770,277	16,663,455
- Các khoản chi phí QLDN khác	338,550,250	274,918,229	1,233,280,572	1,169,796,230
Cộng	2,192,522,766	1,741,316,046	7,370,816,832	10,639,753,013

9 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	663,910,963	268,827,455	2,702,569,462	2,305,643,416
- Chi phí thuế TNDN tạm nộp 1% trên tiền độ thu tiền của khách hàng		(901,061,650)		(1,046,873,471)
Cộng	663,910,963	(632,234,195)	2,702,569,462	1,258,769,945

Lập, ngày 18 tháng 01 năm 2022

Người đại diện pháp luật

Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy

Trần Văn Châu



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

Số: 05/CTY-2022

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

TP.Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2022

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
kinh doanh Quý IV/2021 so với cùng kỳ năm trước

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

1. Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
2. Mã chứng khoán: RCL
3. Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2021 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước trên 10%

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính quý IV/2021 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2021 là: 8.780.055.807 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý IV/2020 là: 6.853.025.046 đồng
- Chênh lệch của lợi nhuận Quý IV/2021 so với lợi nhuận Quý IV/2020 tăng 1.927.030.761 đồng tương ứng với tỷ lệ tăng là 28,12% .

Do ảnh hưởng bởi tình hình dịch bệnh Covid 19, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm làm cho lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 3.824.105.713 đồng, chi phí bán hàng cũng giảm tương ứng 4.217.413.02 đồng. Bên cạnh đó, công ty đã sử dụng tiền gửi ngân hàng đầu tư vào các dự án mới nên doanh thu hoạt động tài chính giảm 1.806.659.920 đồng. Tuy nhiên, thu nhập khác tăng 4.885.838.978 đồng do hoàn nhập khoản chi phí trích trước của dự án.

Các nguyên nhân chủ yếu trên đã làm cho lợi nhuận sau thuế Quý IV/2021 tăng 28,12% so với Quý IV/2020.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTDT, P.KT)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Trần Văn Châu