

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		335,020,926,984	363,830,677,205
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	11,845,592,005	8,683,840,132
1. Tiền	111		2,749,483,498	5,636,084,469
2. Các khoản tương đương tiền	112		9,096,108,507	3,047,755,663
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3	4,040,027,417	4,114,501,925
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.3	4,931,997,920	4,176,058,585
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.3	(891,970,503)	(61,556,660)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		205,290,553,871	204,230,676,269
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	75,427,949,122	74,004,026,708
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	29,309,653
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	129,862,604,749	130,197,339,908
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	V.5	-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	113,844,753,691	146,801,658,879
1. Hàng tồn kho	141		113,844,753,691	146,801,658,879
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10	-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V.15	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		165,239,741,710	169,425,697,557
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		27,219,927,059	27,476,061,357
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	V.2	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.4	27,219,927,059	27,476,061,357
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		9,169,880,327	9,381,938,555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	765,360,829	859,324,261
- Nguyên giá	222		3,407,940,118	3,407,940,118

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2,642,579,289)	(2,548,615,857)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.12	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	8,404,519,498	8,522,614,294
- Nguyên giá	228		11,976,593,843	11,976,593,843
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3,572,074,345)	(3,453,979,549)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	40,525,028,049	41,415,075,459
- Nguyên giá	231		47,138,248,534	47,138,248,534
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6,613,220,485)	(5,723,173,075)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	80,814,160,506	80,621,901,290
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		79,814,978,133	79,814,978,133
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		999,182,373	806,923,157
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3	5,364,000,000	5,864,000,000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.3	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.3	1,014,000,000	1,514,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.3	4,350,000,000	4,350,000,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.3	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.3	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2,146,745,769	4,666,720,896
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	2,146,745,769	4,666,720,896
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268	V.15	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		500,260,668,694	533,256,374,762



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		212,772,297,722	245,559,783,802
I. Nợ ngắn hạn	310		212,772,297,722	245,559,783,802
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3,128,854,901	4,929,266,366
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		27,504,818,862	60,457,007,649
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	374,177,170	1,643,311,953
4. Phải trả người lao động	314		853,042,375	338,062,592
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	162,711,508,683	162,671,508,683
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	11,693,122,233	11,173,052,191
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16	-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6,506,773,498	4,347,574,368
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.13	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339	V.22	-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340	V.23	-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.17	-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học, công nghệ	343		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	287,488,370,972	287,696,590,960
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	287,488,370,972	287,696,590,960
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	138,587,140,000	125,989,300,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	V.18	138,587,140,000	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. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	V.22	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	V.18	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	V.18	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	V.18	-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	30/06/2022	01/01/2022
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	V.18	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.18	107,771,834,673	107,771,834,673
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	8,064,134,690	8,064,134,690
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	10,666,635,482	23,472,695,470
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7,310,556,775	6,499,844,544
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,356,078,707	16,972,850,926
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		500,260,668,694	533,256,374,762

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2022

Người đại diện pháp luật

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Kim Xuyên

Nguyễn Bảo Huy

Chủ tịch HĐQT
**CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
CHỢ LỚN**
QUẬN 8 - T.P. HỒ CHÍ MINH

Trần Văn Châu

T.C.P.
H.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý II năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Quý II năm 2022	Quý II năm 2021	6 tháng đầu năm 2022	6 tháng đầu năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26,094,642,576	49,016,039,684	47,487,169,709	69,367,845,118
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	26,094,642,576	49,016,039,684	47,487,169,709	69,367,845,118
4. Giá vốn hàng bán	11	18,585,484,666	37,890,847,378	34,723,569,084	52,970,184,862
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	7,509,157,910	11,125,192,306	12,763,600,625	16,397,660,256
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	60,805,041	1,042,724,160	87,996,315	1,065,205,949
7. Chi phí tài chính	22	794,004,289	206,286,976	838,397,593	206,286,976
- Trong đó: chi phí lãi vay	23	-	50,400,000	-	50,400,000
8. Chi phí bán hàng	25	1,726,918,111	3,773,269,814	2,586,188,765	5,249,661,579
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	2,972,287,801	2,167,747,376	5,127,500,958	3,912,357,540
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	2,076,752,750	6,020,612,300	4,299,509,624	8,094,560,110
11. Thu nhập khác	31	-	-	-	27,749,504
12. Chi phí khác	32	60,277,434	-	60,278,392	213,916
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(60,277,434)	-	(60,278,392)	27,535,588
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	2,016,475,316	6,020,612,300	4,239,231,232	8,122,095,698
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	426,001,150	1,143,926,460	883,152,525	1,586,765,923
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-	-
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế	60	1,590,474,166	4,876,685,840	3,356,078,707	6,535,329,775

Người lập biểu

Lê Thị Kim Xuyên

Kế toán trưởng

Nguyễn Bảo Huy

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2022

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 01/01/2022 đến 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		14,129,911,869	3,626,113,605
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(4,184,372,977)	(37,122,869,163)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(3,163,746,821)	(3,285,311,459)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(50,400,000)
5. Thuế TNDN đã nộp	05		(958,645,116)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2,145,616,200	9,903,264,673
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(5,369,777,749)	(15,106,881,621)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2,598,985,406	(42,036,083,965)
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. 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		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	38,006,269,145
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		500,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		62,766,467	714,708,073
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		562,766,467	37,240,977,218
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		-	(5,039,572,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(5,039,572,000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp trực tiếp)

Cho giai đoạn từ 01/01/2022 đến 30/06/2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/06/2021
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		3,161,751,873	(9,834,678,747)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	V.1	8,683,840,132	14,517,313,784
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	11,845,592,005	4,682,635,037

Lập, ngày 18 tháng 07 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Xây dựng và Dịch vụ nhà Quận 8 theo Quyết định số 5828/QĐ-UB ngày 31/12/2003 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300450962, đăng ký lần đầu ngày 07 tháng 10 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 15 ngày 07 tháng 09 năm 2020, do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

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

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/06/2022 : 138,587,140,000 VND

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Kinh doanh Bất động sản
- Quản lý và kinh doanh nhà;
- Xây dựng công trình công cộng, nhà ở;
- Lập dự án đầu tư, 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;
-

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường:

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

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

Trong năm, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

6. Cấu trúc doanh nghiệp:

Công ty có văn phòng đặt tại 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính: Là tỷ giá công bố của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ.

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: Là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Các khoản tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu và phải thu khác

Các khoản phải thu thể hiện giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các khoản phải thu khác không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi được lập cho từng khoản phải thu căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra. Các khoản phải thu được xác định là không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày của bảng cân đối kế toán.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

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

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

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà xưởng và vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong

7. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại
tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong
tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ
đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu
theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ
đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi
được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con
phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác
(ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên
doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài
chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những
chính sách này.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền
kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu
tư.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả
trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào
tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ
dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng

9. Nguyên tắc ghi nhận ghi nhận nợ phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm
bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc
phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành
ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi
phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. 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 Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm

18. Bên liên quan

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

19. Sử dụng các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành khác có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Hội đồng Quản trị phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc niên độ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Hội đồng Quản trị, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính bao gồm:

- Thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định;
- Chi phí phải trả;
- Các khoản dự phòng.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính của Công ty và được Hội đồng Quản

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II 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

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
1.1. Tiền mặt (VND)	135,741,040	60,076,533
1.2. Tiền gửi ngân hàng (VND)	2,613,742,458	5,576,007,936
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam/CN8	670,949,171	1,032,850,488
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	1,658,143,481	3,669,605,898
+ Ngân hàng khác	284,649,806	873,551,550
1.3. Các khoản tương đương tiền (VND)	9,096,108,507	3,047,755,663
- Tiền gửi có kỳ hạn	9,096,108,507	3,047,755,663
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	6,080,379,052	2,047,755,663
+ Ngân hàng TMCP Á Châu/CN TP.HCM	1,015,729,455	1,000,000,000
+ Ngân hàng NN & PTNT Việt Nam	2,000,000,000	-
Cộng	<u>11,845,592,005</u>	<u>8,683,840,132</u>

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
Ngắn hạn		
+ Phải thu do bán căn hộ, cho thuê nhà	75,427,949,122	74,004,026,708
Công ty cổ phần thương mại dịch vụ Hai Hạnh	36,593,410,000	36,593,410,000
Đặng Hồng Trúc Thu	8,850,466,000	8,850,466,000
Các khách hàng khác	29,984,073,122	28,560,150,708
Cộng	<u>75,427,949,122</u>	<u>74,004,026,708</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

3. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

3.1. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Số lượng cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
1 NHCPTM Á Châu (ACB)	29,062	641,373,817	697,488,000	0	23,250	641,373,817	802,125,000	0
2 NHTMCP Bán Việt (BVB)	5,000	115,531,184	66,500,000	(49,031,184)	5,000	115,531,184	117,000,000	0
3 Công ty CP cấp nước Chợ Lớn (CLW)				0	400	11,727,565	11,940,000	
4 NHTMCP Công thương Việt Nam (CTG)	6,453	257,569,525	169,068,600	(88,500,925)	6,453	257,569,525	218,756,700	(38,812,825)
5 NHTMCP phát triển TP.HCM (HDB)	47,375	1,269,010,313	1,137,000,000	(132,010,313)	47,375	1,269,010,313	1,461,518,750	0
6 Cty CP phát triển hạ tầng kỹ thuật (JTC)	5,000	161,543,605	91,000,000	(70,543,605)	5,000	161,543,605	156,500,000	(5,043,605)
7 Cty CP đầu tư kinh doanh nhà (ITC)	5,000	61,311,250	49,000,000	(12,311,250)				
8 NHTMCP Quân đội (MBB)	28,625	784,956,524	692,725,000	(92,231,524)	28,625	784,956,524	827,262,500	0
9 Công ty CP đầu tư Nam Long (NLG)	10,000	521,020,500	358,000,000	(163,020,500)				
10 NHCPTM Sài Gòn - Hà Nội (SHB)	13,850	300,217,920	186,975,000	(113,242,920)	13,850	300,217,920	308,855,000	0
11 NHTMCP Sài Gòn Thương Tín (STB)	15,000	363,627,902	322,500,000	(41,127,902)	15,000	363,627,902	472,500,000	0
12 NHTMCP Quốc tế Việt Nam (VIB)	6,750	185,335,150	145,125,000	(40,210,150)				
13 Tổng Cty CP Tài bảo hiểm quốc gia Việt Nam (VNR)	3,200	116,596,480	37,760,000	(78,836,480)	3,200	116,596,480	100,800,000	(15,796,480)
14 Công ty cổ phần Vicom Retail (VRE)	5,000	153,903,750	143,000,000	(10,903,750)	5,000	153,903,750	152,000,000	(1,903,750)
Cộng	180,315	4,931,997,920	4,096,141,600	(891,970,503)	153,153	4,176,058,585	4,629,257,950	(61,556,660)

3.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Tỷ lệ (%) / Cổ phiếu	Giá trị gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết								
Công ty CP quản lý BĐS Hưng Phú (i)	34%	34,000,000	34,000,000	-				
Công ty CP địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng (ii)	-	-	-	-				
Công ty CP đầu tư xây dựng RCL (iii)	49%	980,000,000	980,000,000					
b. Đầu tư vào các đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn	300,000	4,350,000,000	8,955,000,000	300,000	300,000	4,350,000,000	8,955,000,000	
Cộng	300,000	5,364,000,000	9,969,000,000	300,000	300,000	5,864,000,000	10,469,000,000	

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

(ii) Nghị quyết số 26/NQ-HĐQT ngày 24/06/2020 Công ty đã đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn Đà Nẵng, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 25%, tương đương 500.000.000 VND.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4.1. Ngắn hạn				
- Tạm ứng	-	-	17,122,842	-
- Phải thu khác	129,862,604,749	-	130,180,217,066	-
+ Công ty TNHH MTV DVCI huyện	12,961,438,475	-	12,961,438,475	-
+ 1% thuế TNDN tạm nộp	274,500,213	-	604,566,193	-
+ Trần Tuấn Đạt (hợp đồng ủy thác giao dịch đầu tư DA Vĩnh Long)	20,067,840,000	-	20,067,840,000	-
+ Công ty CP đầu tư Sài Gòn - Bình Dương	96,528,461,000	-	96,528,461,000	-
+ Khác	30,365,061	-	17,911,398	-
Cộng	129,862,604,749	-	130,197,339,908	-
4.2. Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	8,439,152,000	-	8,439,152,000	-
+ Sở Kế hoạch đầu tư TP.HCM	8,405,452,000	-	8,405,452,000	-
+ Khác	33,700,000	-	33,700,000	-
- Hợp tác kinh doanh	18,723,440,313	-	18,723,440,313	-
+ Công ty CP đầu tư và địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	3,515,380,927	-	3,515,380,927	-
+ Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích huyện Nhà Bè	15,208,059,386	-	15,208,059,386	-
- Phải thu khác	57,334,746	-	313,469,044	-
Cộng	27,219,927,059	-	27,476,061,357	-

5. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	93,835,760,383	-	119,012,504,284	-
- Thành phẩm	90,362,921	-	90,362,921	-
- Hàng hóa bất động sản (**)	19,918,630,387	-	27,698,791,674	-
Cộng	113,844,753,691	-	146,801,658,879	-

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm:

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chung cư 99 Bến Bình Đông P11 Q8	23,266,918,019	-	48,443,661,920	-
KDC Nhơn Đức - Nhà Bè	64,213,207,347	-	64,213,207,347	-
DA Tây Bắc - Đà Nẵng	6,355,635,017	-	6,355,635,017	-
Cộng	93,835,760,383	-	119,012,504,284	-

(**) Hàng hóa bất động sản bao gồm:

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Dự án Terra Royal	3,802,450,387	-	11,582,611,674	-
6 thửa đất số (229-234) tờ bản đồ số 32 P.9 - TP.Vĩnh Long	16,116,180,000	-	16,116,180,000	-
Cộng	19,918,630,387	-	27,698,791,674	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

6. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Chi tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	1,195,985,827	209,376,791	2,002,577,500	-	-	3,407,940,118
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1,195,985,827	209,376,791	2,002,577,500	-	-	3,407,940,118
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1,195,985,827	198,559,219	1,154,070,811	-	-	2,548,615,857
Số tăng trong năm	-	7,135,002	86,828,430	-	-	93,963,432
- Khấu hao trong năm	-	7,135,002	86,828,430	-	-	93,963,432
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	1,195,985,827	205,694,221	1,240,899,241	-	-	2,642,579,289
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	-	10,817,572	848,506,689	-	-	859,324,261
Tại ngày cuối năm	-	3,682,570	761,678,259	-	-	765,360,829

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

Mẫu số: B09-DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Bán quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11,804,256,116	-	-	172,337,727	-	11,976,593,843
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	11,804,256,116	-	-	172,337,727	-	11,976,593,843
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	3,281,641,822	-	-	172,337,727	-	3,453,979,549
Số tăng trong năm	118,094,796	-	-	-	-	118,094,796
- Khấu hao trong kỳ	118,094,796	-	-	-	-	118,094,796
- Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	3,399,736,618	-	-	172,337,727	-	3,572,074,345
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	8,522,614,294	-	-	-	-	8,522,614,294
Tại ngày cuối năm	8,404,519,498	-	-	-	-	8,404,519,498

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

8 . TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	01/01/2022	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	47,138,248,534	-	-	47,138,248,534
- Nhà và quyền sử dụng đất	47,138,248,534	-	-	47,138,248,534
Giá trị hao mòn lũy kế	5,723,173,075	890,047,410	-	6,613,220,485
- Nhà và quyền sử dụng đất	5,723,173,075	890,047,410	-	6,613,220,485
Giá trị còn lại	41,415,075,459	(890,047,410)	-	40,525,028,049
- Nhà và quyền sử dụng đất	41,415,075,459	(890,047,410)	-	40,525,028,049
- Nguyên giá BĐSĐT đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá				382,488,007

9.1 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DÀI HẠN

	30/06/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
KDC 3 Bùi Minh Trực P5 Q8	10,104,548,393	-	10,104,548,393	-
Chung cư B Bùi Minh Trực III	69,710,429,740	-	69,710,429,740	-
Cộng	79,814,978,133	-	79,814,978,133	-

9.2 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2022	01/01/2022
Dài hạn		
- Chi phí nhà mẫu dự án Felisa Riverside	111,094,289	240,295,017
- Chi phí môi giới dự án Felisa Riverside	2,007,758,292	4,342,746,329
- Công cụ dụng cụ phân bổ	27,893,188	83,679,550
Cộng	2,146,745,769	4,666,720,896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

10 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2022		01/01/2022	
	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 TNHH	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	205,766,000	205,766,000	626,940,000	626,940,000
+ Công ty TNHH xây dựng An Phú Gia	454,592,535	454,592,535	1,854,592,535	1,854,592,535
+ Công ty CP đầu tư xây dựng RCL	34,161,900	34,161,900	145,574,850	145,574,850
+ Công ty TNHH kiến trúc XD kỹ thuật nội thất Group	132,175,485	132,175,485		
Cộng	3,128,854,901	3,128,854,901	4,929,266,366	4,929,266,366
10.2. Phải trả người bán là các bên liên quan				
+ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381	1,815,411,381
+ Công ty CP Đầu tư xây dựng RCL	34,161,900	34,161,900	145,574,850	145,574,850

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	823,173,176	1,145,336,854	1,779,352,642	189,157,388
Thuế thu nhập doanh nghiệp	501,493,741	553,086,545	958,645,116	95,935,170
Thuế thu nhập cá nhân	318,645,036	83,270,576	312,831,000	89,084,612
Thuế khác	-	6,000,000	6,000,000	-
Cộng	1,643,311,953	1,787,693,975	4,059,816,240	374,177,170

12 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2022	01/01/2022
Ngắn hạn		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BDS đã bán (*)	162,671,508,683	162,671,508,683
- Trích trước chi phí kiểm toán BCTC 6 tháng đầu năm	40,000,000	-
Cộng	162,711,508,683	162,671,508,683
(*) Chi tiết:		
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực II P5	23,229,032,000	23,229,032,000
Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trực III P5	922,127,539	922,127,539
Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	56,695,731,292	56,695,731,292
Trích trước giá vốn nền dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	46,938,000,000	46,938,000,000
Trích trước tiền SDD nộp bổ sung của DA Felisa	34,481,476,818	34,481,476,818
Chi phí DV thuê ngoài thực hiện chuyển QSDĐ, QSH	405,141,034	405,141,034

13 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2022	01/01/2022
13.1. Ngắn hạn		
+ BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ	3,970,477	
+ Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	1,069,000,000	992,000,000
Tiền đặt cọc cho thuê nhà	684,800,000	611,500,000
Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	384,200,000	380,500,000
+ Các khoản phải trả, phải nộp khác	10,620,151,756	10,181,052,191
Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	1,226,451,780	1,426,451,780
Quỹ thưởng	1,420,546,692	752,447,127
Kinh phí bảo trì chung cư Felisa	7,968,635,284	7,997,635,284
Cổ tức năm 2007 và 2011	4,518,000	4,518,000
Cộng	11,693,122,233	11,173,052,191

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý II năm 2022

14 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	125,989,300,000	22,398,626,127	-	8,064,134,690	107,771,834,673	20,134,202,348	284,358,097,838
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						16,972,850,926	16,972,850,926
- Tăng vốn trong kỳ							
- Tăng khác							
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2020						(3,555,213,804)	(3,555,213,804)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i>						(1,201,345,498)	(1,201,345,498)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>						(401,681,872)	(401,681,872)
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i>						(901,009,123)	(901,009,123)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>						(1,051,177,311)	(1,051,177,311)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2020						(10,079,144,000)	(10,079,144,000)
Số dư cuối năm trước	125,989,300,000	22,398,626,127	-	8,064,134,690	107,771,834,673	23,472,695,470	287,696,590,960
- Lợi nhuận tăng trong kỳ						3,356,078,707	3,356,078,707
- Tăng vốn trong kỳ							
- Tăng khác							
- Giảm khác							
- Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2021						(3,564,298,695)	(3,564,298,695)
+ <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi (8%)</i>						(1,357,828,074)	(1,357,828,074)
+ <i>Quỹ thưởng vượt kế hoạch</i>							
+ <i>Chi phí hoạt động và thưởng HĐQT, BKS và</i>						(1,018,371,056)	(1,018,371,056)
+ <i>Quỹ hỗ trợ kinh doanh (7%)</i>						(1,188,099,565)	(1,188,099,565)
- Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2021	12,597,840,000					(12,597,840,000)	
- Giảm khác							
Số dư cuối kỳ	138,587,140,000	22,398,626,127	-	8,064,134,690	107,771,834,673	10,666,635,482	287,488,370,972

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2021

14.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2022	01/01/2022
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	27,720,000,000	25,200,000,000
- Đối tượng khác	110,867,140,000	100,789,300,000
Cộng	138,587,140,000	125,989,300,000

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

	30/06/2022	01/01/2022
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	125,989,300,000	125,989,300,000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	12,597,840,000	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	138,587,140,000	125,989,300,000

14.4. Cổ phiếu

	30/06/2022	01/01/2022
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	13,858,714	12,598,930
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	13,858,714	12,598,930
+ Cổ phiếu phổ thông	13,858,714	12,598,930
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	13,858,714	12,598,930
+ Cổ phiếu phổ thông	13,858,714	12,598,930
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

14.5. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/06/2022	01/01/2022
- 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 II 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	24,348,644,262	47,446,836,952	44,067,915,245	66,338,442,484
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,745,998,314	1,569,202,732	3,419,254,464	3,029,402,634
Cộng	26,094,642,576	49,016,039,684	47,487,169,709	69,367,845,118

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	17,720,125,031	37,199,882,225	32,956,905,188	51,630,083,688
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	865,359,635	690,965,153	1,766,663,896	1,340,101,174
Cộng	18,585,484,666	37,890,847,378	34,723,569,084	52,970,184,862

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	51,058,041	671,244,160	78,249,315	693,725,949
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	9,747,000	371,480,000	9,747,000	371,480,000
Cộng	60,805,041	1,042,724,160	87,996,315	1,065,205,949

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	-	50,400,000
- Tiền chậm thanh toán hợp đồng	-	62,100,000	-	62,100,000
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	794,004,289	93,359,445	838,397,593	93,359,445
- Chi phí bán chứng khoán	-	427,531	-	427,531
Cộng	794,004,289	206,286,976	838,397,593	206,286,976

6. THU NHẬP KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Tiền phạt thu được	-	-	-	-
- Các khoản khác	-	-	-	27,749,504
Cộng	-	-	-	27,749,504

7. CHI PHÍ KHÁC

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Luỹ kế năm nay	Luỹ kế năm trước
- Các khoản bị phạt	60,277,434	-	60,278,392	213,916
- Các khoản khác	-	-	-	-
Cộng	60,277,434	-	60,278,392	213,916



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2022

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

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
8.1. Chi phí bán hàng				
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,726,918,111	1,254,182	2,464,188,765	1,254,182
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	3,772,015,632	122,000,000	5,248,407,397
Cộng	1,726,918,111	3,773,269,814	2,586,188,765	5,249,661,579
8.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
- Chi phí công cụ, dụng cụ	-	13,782,456	-	20,555,365
- Chi phí nhân công	2,323,546,077	1,676,593,008	3,847,209,355	2,763,312,309
- Chi phí khấu hao	106,029,114	106,029,114	212,058,228	212,058,228
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	222,106,823	120,738,312	444,933,082	219,024,039
- Thuế, phí, lệ phí	786,000	8,802,548	6,834,000	9,382,277
- Các khoản chi phí QLDN khác	319,819,787	241,801,938	616,466,293	688,025,322
Cộng	2,972,287,801	2,167,747,376	5,127,500,958	3,912,357,540

9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	426,001,150	1,143,926,460	883,152,525	1,586,765,923
Cộng	426,001,150	1,143,926,460	883,152,525	1,586,765,923

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,016,475,316	6,020,612,300	4,239,231,232	8,122,095,698
+ Các khoản điều chỉnh tăng	123,277,434	112,713,916	186,278,392	225,427,832
<i>Chi phí không được khấu trừ</i>	<i>63,000,000</i>	<i>112,500,000</i>	<i>126,000,000</i>	<i>225,000,000</i>
<i>Phạt</i>	<i>60,277,434</i>	<i>213,916</i>	<i>60,278,392</i>	<i>427,832</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm	9,747,000	-	9,747,000	-
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	<i>9,747,000</i>	<i>-</i>	<i>9,747,000</i>	<i>-</i>
- Tổng thu nhập chịu thuế	2,130,005,750	6,133,326,216	4,415,762,624	8,347,523,530
Chi phí thuế TNDN hiện hành	426,001,150	442,839,463	883,152,525	1,669,504,706

Lập, ngày 18 tháng 07 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: 38/CTY-2022

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

TP.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 07 năm 2022

V/v: Giải trình kết quả hoạt động kinh doanh
kinh doanh Quý 2/2022 so với cùng kỳ năm trước

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

1. Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
2. Mã chứng khoán: RCL
3. Nội dung giải trình: Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2022 chênh lệch so với cùng kỳ năm trước trên 10%.

Thực hiện việc công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính quý 2/2022 so với cùng kỳ năm trước như sau:

- Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2022 là: 1.590.474.166 đồng
- Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2021 là: 4.876.685.840 đồng
- Chênh lệch của lợi nhuận Quý 2/2022 so với lợi nhuận Quý 2/2021 giảm 3.286.211.674 đồng với tỷ lệ giảm là 67,39% .

Nguyên nhân chủ yếu là doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm, doanh thu hoạt động tài chính giảm do công ty đã dùng tiền gửi ngân hàng đầu tư kinh doanh dự án đã làm cho lợi nhuận sau thuế giảm tương ứng.

Xin trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu (P.QTĐT, P.KT)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN
CHỦ TỊCH HĐQT



Trần Văn Châu