

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 5
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	6 - 7
3. Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	
- Bảng cân đối kế toán	8 - 11
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	12
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	13 - 14
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	15 - 44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2013 do Chủ tịch Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. 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 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty là 75.593.580.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ năm trăm chín mươi ba triệu năm trăm tám mươi 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 2018

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
- Ông Vũ Quốc Tuấn	Thành viên
- Bà Lê Thị Lan	Thành viên
- Ông Dương Thế Quang	Thành viên
- Ông Trần Tuấn Đạt	Thành viên

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
- Ông Nguyễn An Trường	Thành viên

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
- 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 vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính riêng 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 riêng đã được kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

7. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty. Để lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi giả thuyết 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 riêng 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 của Công ty và đảm bảo Báo cáo tài chính riêng của 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 riêng.

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 riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được lập theo đúng các yêu cầu nêu trên.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

8. Ý kiến của Ban Tổng Giám đốc

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

THAY MẶT BAN TỔNG GIÁM ĐỐC


Vũ Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ


Trần Văn Châu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Số: 058/2019/BCKT-PKF.HCMC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2019

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2019, từ trang 08 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán này không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. 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 riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		479.658.010.245	293.228.612.151
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	75.298.611.108	35.229.574.935
Tiền	111		21.848.611.108	1.551.300.735
Các khoản tương đương tiền	112		53.450.000.000	33.678.274.200
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		200.000.000	-
Chứng khoán kinh doanh	121		200.000.000	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		107.720.640.655	62.001.363.881
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	53.292.609.429	26.662.504.944
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	53.097.151.983	32.860.163.054
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	1.330.879.243	2.478.695.883
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140		296.438.758.482	194.632.962.610
Hàng tồn kho	141	5.5	296.438.758.482	194.632.962.610
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		-	1.364.710.725
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6a	-	784.004
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	1.363.926.721
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
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 (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		60.812.923.090	50.621.388.281
Các khoản phải thu dài hạn	210		31.638.501.543	31.497.534.350
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	31.638.501.543	31.497.534.350
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
Tài sản cố định	220		13.892.717.473	14.708.477.244
Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	659.419.880	1.127.329.091
- Nguyên giá	222		3.941.849.212	4.137.226.485
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.282.429.332)	(3.009.897.394)
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	13.233.297.593	13.581.148.153
- Nguyên giá	228		17.094.245.661	17.094.245.661
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(3.860.948.068)	(3.513.097.508)
Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231	5.9	382.488.007	382.488.007
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(382.488.007)	(382.488.007)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí XDCB dở dang	242		-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		4.350.000.000	4.350.000.000
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.10	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		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		10.931.704.074	65.376.687
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6b	10.931.704.074	65.376.687
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		540.470.933.335	343.850.000.432

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 (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
NỢ PHẢI TRẢ	300		319.024.323.220	119.559.663.459
Nợ ngắn hạn	310		318.954.323.220	119.241.821.865
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	4.511.137.987	2.931.625.172
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	136.128.961.821	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	5.381.424.727	3.264.778.763
Phải trả người lao động	314		694.452.972	1.555.427.633
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	160.288.705.159	103.533.699.606
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	5.15a	10.577.228.430	6.196.523.378
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	8.592.491
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.16	1.372.412.124	1.751.174.822
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		70.000.000	317.841.594
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	5.15b	70.000.000	284.400.000
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		-	33.441.594
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 (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		221.446.610.115	224.290.336.973
Vốn chủ sở hữu	410	5.17	221.446.610.115	224.290.336.973
Vốn góp của chủ sở hữu	411		75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.593.580.000	75.593.580.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		12.481.082.127	12.476.622.900
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	(5.295.000)
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	110.637.017.376
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		11.123.064.509	17.507.570.807
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.836.900	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.111.227.609	17.507.570.807
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		540.470.933.335	343.850.000.432

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên



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

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	96.399.753.775	101.376.278.877
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	96.399.753.775	101.376.278.877
Giá vốn hàng bán	11	6.2	77.180.681.032	83.727.468.457
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.219.072.743	17.648.810.420
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.978.171.409	3.979.631.865
Chi phí tài chính	22	6.4	163.638	7.153.425
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	7.153.425
Chi phí bán hàng	25	6.5	476.498.890	211.922.409
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	11.015.530.452	12.372.323.434
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.705.051.172	9.037.043.017
Thu nhập khác	31	6.7	4.092.405.066	13.916.507.282
Chi phí khác	32	6.8	178.639.883	868.341.580
Lợi nhuận khác	40		3.913.765.183	13.048.165.702
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.618.816.355	22.085.208.719
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.10	4.507.588.746	4.513.062.674
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	64.575.238
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.111.227.609	17.507.570.807

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên



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 (Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

KHOẢN MỤC	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	226.343.650.619	40.446.713.141
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(160.261.913.175)	(42.503.430.999)
Tiền chi trả cho người lao động	03	(7.091.009.509)	(10.080.291.254)
Tiền chi trả lãi vay	04	-	(7.153.425)
Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(4.890.793.058)	(2.456.740.783)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	6.338.996.223	3.247.667.865
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(12.503.572.737)	(7.640.686.865)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	47.935.358.363	(18.993.922.320)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(144.706.367)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	254.545.455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(200.000.000)	(17.542.166.667)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	28.542.166.667
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
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	2.150.794.983	2.542.907.175
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.950.794.983	13.652.746.263

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 (Theo phương pháp trực tiếp)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

KHOẢN MỤC	Mã số	Năm 2018	Năm 2017
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	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	-	5.000.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	-	(5.000.000.000)
Tiền trả nợ thuê tài chính	35	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.826.871.400)	(4.404.298.380)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(9.817.117.173)	(4.404.298.380)
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM			
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	35.229.574.935	44.975.049.372
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	75.298.611.108	35.229.574.935

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thế Vinh



Lê Thị Kim Xuyên



Vũ Quốc Tuấn

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 RIÊNG

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn là Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2013 do Chủ tịch Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. 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 13 ngày 09/12/2016.

Vốn điều lệ của Công ty là 75.593.580.000 đồng (Bảy mươi lăm tỷ năm trăm chín mươi ba triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

Mã chứng khoán của Công ty 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.

Lĩnh vực kinh doanh chính

Lĩnh vực kinh doanh của 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 Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có công ty con như sau:

Tên	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty con:			
Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng	51,00%	51,00%	51,00%
- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0401860933 ngày 01 tháng 11 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp. Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 20.000.000.000 đồng. Tỷ lệ vốn của Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn vào Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn – Đà Nẵng là 51% vốn điều lệ.			
- Địa chỉ: 188 đường 2 tháng 9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.			

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

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

2 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**Chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

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

Năm tài chính của 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).

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 riêng này là nhất quán với các chính sách kế toán đã được áp dụng để trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.1. Ước tính kế toán

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 của 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 thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2. 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.

4.3. 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 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 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 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 doanh nghiệp 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 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 Công ty thường xuyên có giao dịch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.4. Nợ phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của 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;

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).

4.5. 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.

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 số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.6. 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 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.

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.

Thời gian trích khấu hao tài sản cố định hữu hình của 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

4.7. 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 công ty như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà xưởng, 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 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.

4.9. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính được kế toán theo phương pháp giá gốc. 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.

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 dài hạn khác bao gồm các khoản đầu tư cổ phiếu, góp vốn vào các đơn vị khác với tỷ lệ nhỏ hơn 20% vốn điều lệ của công ty nhận đầu tư, các khoản cho vay và đầu tư dài hạn khác. Các khoản đầu tư này được phản ánh theo giá gốc.

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 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung Thông tư 228/2009/TT-BTC ban hành ngày 07/12/2009.

4.10. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.11. Nợ phải trả

Các khoản phải trả trình bày trong Báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ phải trả cho nhà cung cấp của 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.

4.12. 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.

4.13. Dự phòng phải trả

Nguyên tắc ghi nhận dự phòng phải trả: Dự phòng phải trả được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khoản dự phòng phải trả được lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó. Trường hợp số dự phòng phải trả lập ở kỳ kế toán này nhỏ hơn số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch phải được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán đó.

Dự phòng phải trả của Công ty bao gồm: khoản dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp.

4.14. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

4.15. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và 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 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.
- (iv) Doanh thu hoạt động tài chính bao gồm doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi tiền cho vay, lãi chênh lệch tỷ giá, và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác. Lãi tiền gửi, lãi tiền vay 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 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 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; ...

4.16. Chi phí hoạt động tài chính

Chi phí hoạt động tài chính của 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.17. Thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):

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

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN):

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 riêng 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.

4.18. 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, 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.

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 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

4.19. 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 và Thông tư 161/2007/TT-BTC “Hướng dẫn thực hiện mười sáu (16) Chuẩn mực kế toán ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001, Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 và Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính” ban hành ngày 31/12/2007, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Tiền mặt	355.941.494	20.978.569
Tiền gửi ngân hàng	21.492.669.614	1.530.322.166
Các khoản tương đương tiền (i)	53.450.000.000	33.678.274.200
Cộng	75.298.611.108	35.229.574.935

(i) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng. Chi tiết như sau:

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Quận 5	2.000.000.000	10.178.274.200
- Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	33.000.000.000	3.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Chi nhánh Tân Định	17.450.000.000	17.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Quận 8	1.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	53.450.000.000	33.678.274.200

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Văn phòng Công ty	53.122.949.878	26.524.700.093
- Liên hiệp HTX Thương mại Thành phố Hồ Chí Minh (Co.op Gò Công)	-	3.373.913.979
- Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Hai Hạnh (Trần Hữu Hai)	28.059.544.000	2.320.000.000
- Các khách hàng khác	25.063.405.878	20.830.786.114
Xí nghiệp xây dựng	-	-
Xí nghiệp xây lắp	169.659.551	137.804.851
- Công ty TNHH Lê Gia	109.954.700	-
- Các khách hàng khác	59.704.851	137.804.851
Cộng	53.292.609.429	26.662.504.944

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Các nhà cung cấp là bên liên quan	507.731.411	-
- Công ty Cổ phần địa ốc Chợ Lớn- Đà Nẵng	507.731.411	-
Các nhà cung cấp là bên thứ ba	52.589.420.572	32.860.163.054
Văn phòng Công ty	52.589.420.572	32.804.763.054
- 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 - Xây dựng Hoàng Hà	8.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát triển Nam Sài Gòn	2.106.181.818	-
- Công ty TNHH Tư vấn Thiết Kế Kiến trúc và Xây dựng Nghi Hân	344.000.000	-
- Các khách hàng khác	354.580.454	2.804.763.054
Xí nghiệp xây dựng	-	5.400.000
Xí nghiệp xây lắp	-	50.000.000
Cộng	53.097.151.983	32.860.163.054

(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**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng	20.000.000	-	1.545.539.239	-
Văn phòng Công ty	20.000.000	-	20.000.000	-
Xí nghiệp Xây dựng	-	-	3.000.000	-
Xí nghiệp Xây lắp	-	-	1.522.539.239	-
Ký cược, ký quỹ	259.959.700	-	59.959.700	-
BHXX, BHYT, BHTN phải thu	-	-	2.092.185	-
Phải thu khác	1.050.919.543	-	871.104.759	-
Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan	-	-	4.570.000	-
- Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	-	-	4.570.000	-
Phải thu ngắn hạn khác các bên độc lập	1.050.919.543	-	866.534.759	-
- Trích trước lãi tiền gửi có kỳ hạn	968.613.890	-	707.703.589	-
- Các khoản phải thu khác	82.305.653	-	158.831.170	-
Cộng	1.330.879.243	-	2.478.695.883	-

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

b. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	8.444.152.000	-	8.433.852.000	-
- Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (i)	8.405.452.000	-	8.405.452.000	-
- Đối tượng khác	38.700.000	-	28.400.000	-
Phải thu khác	23.194.349.543	-	23.063.682.350	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn (ii)	3.456.180.927	-	3.456.180.927	-
- Công ty Công ích Huyện Nhà Bè (iii)	19.351.213.481	-	19.074.398.748	-
- Phạm Duy Vũ (thu hồi chi phí công trình 07 căn nhà Khu Dân Cư Trí Minh)	386.955.135	-	533.102.675	-
Cộng	31.638.501.543	-	31.497.534.350	-

(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 về việc hợp tác đầu tư và kinh doanh các dự án trên địa bàn tỉnh Tây Ninh số 02/HĐNT-2003 ngày 11/04/2003.

(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

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	274.686.056.068	-	194.632.962.610	-
Hàng hóa bất động sản	21.752.702.414	-	-	-
Cộng	296.438.758.482	-	194.632.962.610	-

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(i) Chi tiết như sau:

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Văn phòng Công ty	294.463.137.328	192.343.923.838
- Khu dân cư Bình Đăng, phường 6, quận 8	964.520.545	964.520.545
- Khu dân cư 2 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8	1.959.579.854	1.959.579.854
- Khu dân cư 3 Bùi Minh Trực, phường 5, quận 8	9.166.326.574	9.166.326.574
- Khu chung cư Xóm Đầm, phường 10, quận 8	724.587.308	724.587.308
- Chung cư B Bùi Minh Trực 3, phường 5, quận 8	69.710.429.740	69.576.793.376
- Chung cư 99 Bến Bình Đông, phường 11, quận 8	107.920.501.080	33.464.657.030
- Khu dân cư vùng bổ sung phía Nam	82.281.800	82.281.800
- Khu dân cư Nhơn Đức - Nhà Bè	74.856.134.090	75.320.543.328
- Khu phức hợp đô thị thương mại cao tầng Phương Trang (Dự án Tây Bắc - Đà Nẵng)	7.326.073.923	1.084.634.023
- Dự án Terra Royal	21.752.702.414	-
Xí nghiệp xây dựng	-	1.599.498.489
- Biệt thự 6 căn (5-10) khu phức hợp đô thị Phương Trang, Liên Chiểu, Đà Nẵng	-	1.599.498.489
Xí nghiệp xây lắp	1.975.621.154	689.540.283
- Khu dân cư Trí Minh	927.680.395	582.231.751
- Hàng rào Phong Phú Bình Chánh	534.244.500	-
- Hàng rào Gia Phước Quận 9	513.696.259	107.308.532
Cộng	296.438.758.482	194.632.962.610

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

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Phân bổ chi phí trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	784.004	1.568.000	(2.352.004)	-
Cộng	784.004	1.568.000	(2.352.004)	-

b Chi phí trả trước dài hạn

	01/01/2018 (VND)	Tăng trong năm (VND)	Phân bổ chi phí trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	11.912.239.587	(980.535.513)	10.931.704.074
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	65.376.687	-	(65.376.687)	-
Cộng	65.376.687	11.912.239.587	(1.045.912.200)	10.931.704.074

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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)
Nguyên giá				
01/01/2018	2.860.023.330	316.566.791	960.636.364	4.137.226.485
Thanh lý, nhượng bán	(45.377.273)	(150.000.000)	-	(195.377.273)
31/12/2018	2.814.646.057	166.566.791	960.636.364	3.941.849.212
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	974.614.453	166.566.791	-	1.141.181.244
Giá trị hao mòn				
01/01/2018	2.217.746.730	316.566.791	475.583.873	3.009.897.394
Khấu hao trong năm	282.089.362	-	160.106.064	442.195.426
Thanh lý, nhượng bán	(19.663.488)	(150.000.000)	-	(169.663.488)
31/12/2018	2.480.172.604	166.566.791	635.689.937	3.282.429.332
Giá trị còn lại				
01/01/2018	642.276.600	-	485.052.491	1.127.329.091
31/12/2018	334.473.453	-	324.946.427	659.419.880

5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (VND)	Phần mềm máy tính (VND)	Cộng (VND)
Nguyên giá			
01/01/2018	16.921.907.934	172.337.727	17.094.245.661
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2018	16.921.907.934	172.337.727	17.094.245.661
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	134.155.909	134.155.909
Giá trị hao mòn			
01/01/2018	3.350.022.409	163.075.099	3.513.097.508
Khấu hao trong năm	338.587.932	9.262.628	347.850.560
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2018	3.688.610.341	172.337.727	3.860.948.068
Giá trị còn lại			
01/01/2018	13.571.885.525	9.262.628	13.581.148.153
31/12/2018	13.233.297.593	-	13.233.297.593

5.9 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nguyên giá (VND)	Giá trị hao mòn (VND)	Giá trị còn lại (VND)
01/01/2018	382.488.007	382.488.007	-
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
31/12/2018	382.488.007	382.488.007	-

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.10 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 khác vào công ty khác

	31/12/2018 (VND)			01/01/2018 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty khác						
- Công ty Cổ phần Cấp nước Chợ Lớn (i)	4.350.000.000	-	5.205.000.000	4.350.000.000	-	5.445.000.000
Cộng	4.350.000.000	-	5.205.000.000	4.350.000.000	-	5.445.000.000

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

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các nhà cung cấp là bên liên quan	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
- Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	580.650.000	580.650.000	580.650.000	580.650.000
Các nhà cung cấp độc lập	3.930.487.987	3.930.487.987	2.350.975.172	2.350.975.172
Văn phòng Công ty	3.237.323.632	3.237.323.632	948.338.892	948.338.892
- Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh nhà	1.767.745.740	1.767.745.740	-	-
- Công ty Cổ phần Địa Ốc 8	486.747.600	486.747.600	486.747.600	486.747.600
- Các nhà cung cấp khác	982.830.292	982.830.292	461.591.292	461.591.292
Xí nghiệp Xây dựng	59.565.000	59.565.000	583.800.000	583.800.000
- Công ty Cổ phần XD & ĐT-TM Việt Hàn - Chi nhánh Quảng Nam	-	-	318.240.000	318.240.000
- Các nhà cung cấp khác	59.565.000	59.565.000	265.560.000	265.560.000

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
Xí nghiệp Xây lắp	633.599.355	633.599.355	818.836.280	818.836.280
- 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
- Công ty TNHH MTV Vật liệu Phước Trung	235.642.585	235.642.585	350.082.585	350.082.585
- Các nhà cung cấp khác	100.183.320	100.183.320	170.980.245	170.980.245
Cộng	4.511.137.987	4.511.137.987	2.931.625.172	2.931.625.172

5.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Khách hàng ứng trước của dự án Felisa Riverside	136.128.961.821	-
Cộng	136.128.961.821	-

5.13 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
- Thuế giá trị gia tăng	2.469.639.911	2.469.639.911	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.739.814.502	2.739.814.502	3.123.018.814	3.123.018.814
- Thuế thu nhập cá nhân	171.970.314	171.970.314	141.759.949	141.759.949
Cộng	5.381.424.727	5.381.424.727	3.264.778.763	3.264.778.763

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Tình hình biến động của các khoản phải nộp Nhà nước

	01/1/2018 (VND)	Số phải nộp trong năm (VND)	Số đã nộp trong năm (VND)	31/12/2018 (VND)
- Thuế GTGT phải nộp	-	2.508.160.862	(38.520.951)	2.469.639.911
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.123.018.814	4.507.588.746	(4.890.793.058)	2.739.814.502
- Thuế thu nhập cá nhân	141.759.949	732.567.762	(702.357.397)	171.970.314
- Thuế đất	-	16.415.784	(16.415.784)	-
- Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
- Phí, lệ phí	-	73.697.606	(73.697.606)	-
Cộng	3.264.778.763	7.844.430.760	(5.727.784.796)	5.381.424.727

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

5.14 Chi phí phải trả

Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm, BĐS đã bán (i)	160.288.705.159	160.288.705.159	103.533.699.606	103.533.699.606
Cộng	160.288.705.159	160.288.705.159	103.533.699.606	103.533.699.606

(i) Chi tiết như sau:

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Văn phòng Công ty		
- Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục II P5 Q8	26.135.485.334	25.625.682.170
- Chi phí kết cấu hạ tầng dự án KDC Bùi Minh Trục III P5 Q8	952.527.539	4.648.145.225
- Trích trước giá vốn dự án KDC Nhơn Đức huyện Nhà Bè	61.438.465.563	61.639.690.265
- Trích trước giá vốn dự án Tây Bắc - Đà Nẵng	71.338.000.000	11.200.000.000
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, căn hộ	420.181.946	420.181.946
- Trích trước chi phí quản lý chung cư Felisa vào chi phí bán hàng	4.044.777	-
Cộng	160.288.705.159	103.533.699.606

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

5.15 Phải trả khác**a. Phải trả khác ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Kinh phí công đoàn	57.806.964	55.000.804
Bảo hiểm bắt buộc	16.418.595	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.672.200.000	733.500.000
- Tiền đặt cọc cho thuê nhà	254.600.000	138.300.000
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	262.600.000	160.200.000
- Tiền đặt cọc mua nền	1.155.000.000	435.000.000
Phải trả khác	8.830.802.871	5.408.022.574
- Cổ tức phải trả Cổ đông	5.296.068.600	4.539.838.800
- Tiền phạt tạm giữ do thi công trễ tiến độ	-	547.209.404
- Khách hàng ứng trước tiền mua nhà (chưa có hợp đồng)	71.451.780	71.451.780
- Quỹ thưởng các đơn vị, cá nhân hoàn thành kế hoạch	700.428.048	198.285.241
- Tiền giữ chỗ căn hộ Felisa	330.000.000	-
- Tiền bán căn hộ Felisa	2.397.947.094	-
- Các khoản Phải trả ngắn hạn khác	34.907.349	51.237.349
Cộng	10.577.228.430	6.196.523.378

b. Phải trả khác dài hạn

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	70.000.000	284.400.000
- Tiền đặt cọc cho thuê nhà	70.000.000	188.000.000
- Tiền đặt cọc thuê mặt bằng	-	96.400.000
Cộng	70.000.000	284.400.000

5.16 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Số đầu năm	1.751.174.822	2.405.660.123
Tăng do trích lập lợi nhuận	1.925.630.730	1.343.588.580
Giảm trong năm	(2.304.393.428)	(1.998.073.881)
Số cuối năm	1.372.412.124	1.751.174.822

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 RIÊNG (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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)	Tổng (VND)
01/01/2017	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	110.526.470.351	8.080.840.890	11.096.571.495	217.768.790.636
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	-	-	17.507.570.807	17.507.570.807
Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2016	-	-	-	-	-	(9.070.641.600)	(9.070.641.600)
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận năm 2016	-	-	-	110.547.025	-	(2.025.929.895)	(1.915.382.870)
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	110.547.025	-	(110.547.025)	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.119.657.150)	(1.119.657.150)
Quỹ thường ban điều hành và thưởng khác	-	-	-	-	-	(795.725.720)	(795.725.720)
31/12/2017	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	110.637.017.376	8.080.840.890	17.507.570.807	224.290.336.973
01/01/2018	75.593.580.000	12.476.622.900	(5.295.000)	110.637.017.376	8.080.840.890	17.507.570.807	224.290.336.973
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	11.111.227.609	11.111.227.609
Bán lại cổ phiếu quỹ	-	4.459.227	5.295.000	-	-	-	9.754.227
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(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 thường ban điều hành và thưởng khác	-	-	-	-	-	(1.455.976.764)	(1.455.976.764)
31/12/2018	75.593.580.000	12.481.082.127	-	114.168.042.589	8.080.840.890	11.123.064.509	221.446.610.115

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng là một bộ phận không tách rời của Báo cáo tài chính riêng

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
- Vốn góp của Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV)	15.120.000.000	15.120.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	60.473.580.000	60.473.580.000
Cộng	75.593.580.000	75.593.580.000

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

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	75.593.580.000	75.593.580.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	75.593.580.000	75.593.580.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.583.101.200	9.070.641.600

Cổ phiếu

	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.559.358	7.559.358
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	7.559.358	7.559.358
- Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.559.358
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	490
- Cổ phiếu phổ thông	-	490
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.559.358	7.558.868
- Cổ phiếu phổ thông	7.559.358	7.558.868

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Tổng doanh thu	96.399.753.775	101.376.278.877
Doanh thu bán nhà, đất, căn hộ	85.902.820.421	83.887.038.748
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.043.629.256	14.734.742.093
Doanh thu bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	3.453.304.098	2.754.498.036
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần, trong đó:	96.399.753.775	101.376.278.877
Doanh thu thuần bán nhà, đất, căn hộ	85.902.820.421	83.887.038.748
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	7.043.629.256	14.734.742.093
Doanh thu thuần bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ	3.453.304.098	2.754.498.036

6.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Giá vốn bán nhà, đất, căn hộ	69.641.583.698	69.623.686.607
- Giá vốn hoạt động xây dựng	7.302.174.686	13.844.191.308
- Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ đã cung cấp	236.922.648	259.590.542
Cộng	77.180.681.032	83.727.468.457

6.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.201.705.284	1.952.012.597
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	210.000.000	210.000.000
- Chênh lệch giá vàng thu bán nhà	1.566.466.125	1.817.619.268
Cộng	3.978.171.409	3.979.631.865

6.4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
- Chi phí lãi vay	-	7.153.425
- Chi phí tài chính khác	163.638	-
Cộng	163.638	7.153.425

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.5. Chi phí bán hàng

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.498.890	85.335.574
- Chi phí bằng tiền khác	-	126.586.835
Cộng	476.498.890	211.922.409

6.6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Chi phí nguyên, vật liệu	-	950.000
- Chi phí đồ dùng, vật liệu quản lý	62.732.857	140.716.028
- Chi phí nhân viên quản lý	8.163.866.884	8.609.628.264
- Chi phí khấu hao TSCĐ	688.202.346	703.700.878
- Thuế, phí và lệ phí	22.400.713	63.383.208
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	852.576.633	1.471.954.135
- Chi phí bằng tiền khác	1.225.751.019	1.381.990.921
Cộng	11.015.530.452	12.372.323.434

6.7. Thu nhập khác

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	10.332.405	254.545.455
- Tiền phạt thu được (chậm tiến độ)	572.550.528	163.595.106
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	42.034.085	-
- Hoàn nhập chi phí dự án	3.185.814.522	13.355.170.813
- Các khoản khác	281.673.526	143.195.908
Cộng	4.092.405.066	13.916.507.282

6.8. Chi phí khác

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	25.713.785	-
- Các khoản bị phạt, truy thu	80.679.298	789.959.950
- Chi phí khác	72.246.800	78.381.630
Cộng	178.639.883	868.341.580

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 RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

6.9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	2.078.285.811	5.313.349.586
Chi phí nhân công	10.718.455.634	12.889.951.678
Chi phí khấu hao TSCĐ	790.045.986	826.336.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.510.089.538	2.068.586.132
Chi phí khác	1.248.151.732	5.545.317.164
Cộng	18.345.028.701	26.643.540.746

6.10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.507.588.746	4.513.062.674
Cộng	4.507.588.746	4.513.062.674

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

	Năm 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	15.618.816.355	22.085.208.719
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Điều chỉnh tăng	112.679.298	802.980.843
+ Chi phí không hợp lệ	322.679.298	1.012.980.843
+ Các khoản phạt	130.679.298	789.980.843
- Điều chỉnh giảm	192.000.000	223.000.000
(210.000.000)	(210.000.000)	(210.000.000)
+ Cổ tức lợi nhuận được chia	(210.000.000)	(210.000.000)
Tổng thu nhập chịu thuế	15.731.495.653	22.888.189.562
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.146.299.131	4.577.637.912
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp từ tiền thu của khách hàng	1.361.289.615	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp từ tiền thu của khách hàng đã kết chuyển doanh thu trong kỳ	-	(64.575.238)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.507.588.746	4.513.062.674

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Lãi tiền gửi chưa thu được bằng tiền	968.613.890	707.703.589
Cổ tức chưa trả	5.296.068.600	4.539.838.800

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 2018) 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 riêng.

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 2018 (VND)	Năm 2017 (VND)
Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt	3.592.525.373	3.278.938.550
Cộng	3.592.525.373	3.278.938.550

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
- Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng	Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

Nghiệp vụ với các bên liên quan

Trong năm tài chính các nghiệp vụ của Công ty với các bên có liên quan như sau:

	Năm 2018	Năm 2017
	(VND)	(VND)
Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn - Đà Nẵng		
Cho mượn	-	4.570.000
Thu tiền cho mượn	(4.570.000)	-
Mua hàng hóa, dịch vụ	9.305.423.656	-
Thanh toán tiền mua hàng hóa/dịch vụ	(9.813.155.067)	-

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:

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Trả trước nhà cung cấp	507.731.411	-
Phải thu khác	-	4.570.000
Cộng nợ phải thu	507.731.411	4.570.000

	31/12/2018	01/01/2018
	(VND)	(VND)
Phải trả người bán	580.650.000	580.650.000
Cộng nợ phải thu	580.650.000	580.650.000

8.4. Công cụ tài chính

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 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 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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 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. 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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. 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.

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.

Tiền gửi ngân hàng

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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của 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. 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 Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

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 Công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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 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)
31/12/2018			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.298.611.108	-	75.298.611.108
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
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	130.122.099.780	31.638.501.543	161.760.601.323
31/12/2018			
Phải trả cho người bán	(4.511.137.987)	-	(4.511.137.987)
Phải trả khác	(10.577.228.430)	(70.000.000)	(10.647.228.430)
Chi phí phải trả	(160.288.705.159)	-	(160.288.705.159)
Dự phòng phải trả	-	-	-
Tổng cộng	(175.377.071.576)	(70.000.000)	(175.447.071.576)
Chênh lệch thanh khoản thuần	(45.254.971.796)	31.568.501.543	(13.686.470.253)
01/01/2018			
<i>Giá trị ghi sổ:</i>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.229.574.935	-	35.229.574.935
Đầu tư tài chính	-	-	-
Phải thu khách hàng	26.662.504.944	-	26.662.504.944
Các khoản phải thu khác	2.478.695.883	31.497.534.350	33.976.230.233
<i>Trừ:</i>			
Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-
Tổng cộng	64.370.775.762	31.497.534.350	95.868.310.112
01/01/2018			
Phải trả cho người bán	(2.931.625.172)	-	(2.931.625.172)
Phải trả khác	(6.196.523.378)	(284.400.000)	(6.480.923.378)
Chi phí phải trả	(103.533.699.606)	-	(103.533.699.606)
Dự phòng phải trả	(8.592.491)	(33.441.594)	(42.034.085)
Tổng cộng	(112.670.440.647)	(317.841.594)	(112.988.282.241)
Chênh lệch thanh khoản thuần	(48.299.664.885)	31.179.692.756	(17.119.972.129)

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

(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	
	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)	31/12/2018 (VND)	01/01/2018 (VND)
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.298.611.108	35.229.574.935	75.298.611.108	35.229.574.935
Đầu tư tài chính	200.000.000	-	200.000.000	-
Phải thu khách hàng	53.292.609.429	26.662.504.944	53.292.609.429	26.662.504.944
Các khoản phải thu khác	32.969.380.786	33.976.230.233	32.969.380.786	33.976.230.233
Tổng cộng	161.760.601.323	95.868.310.112	161.760.601.323	95.868.310.112
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả cho người bán	4.511.137.987	2.931.625.172	4.511.137.987	2.931.625.172
Chi phí phải trả	160.288.705.159	103.533.699.606	160.288.705.159	103.533.699.606
Phải trả khác	10.647.228.430	6.480.923.378	10.647.228.430	6.480.923.378
Dự phòng phải trả	-	42.034.085	-	42.034.085
Tổng cộng	175.447.071.576	112.988.282.241	175.447.071.576	112.988.282.241

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 31/12/2018 và ngày 01/01/2018. Tuy nhiên, 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. Tính hoạt động liên tục của Công ty

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và 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 RIÊNG (Tiếp theo)
Năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

8.6. Thông tin về bộ phận

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	85.902.820.421	7.043.629.256	3.453.304.098	96.399.753.775
Giá vốn hàng bán theo bộ phận	(69.641.583.698)	(7.302.174.686)	(236.922.648)	(77.180.681.032)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo bộ phận	16.261.236.723	(258.545.430)	3.216.381.450	19.219.072.743
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				(11.492.029.342)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				7.727.043.401
Doanh thu tài chính				3.978.171.409
Chi phí tài chính				(163.638)
Thu nhập khác				4.092.405.066
Chi phí khác				(178.639.883)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				(4.507.588.746)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				11.111.227.609

Ngày 28 tháng 03 năm 2019

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thế Vinh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lê Thị Kim Xuyên

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Quốc Tuấn