

Số : 46/ D11-KT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 01 năm 2019

V/v : giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý
04/2018 so với quý 04/2017

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, phường 03, Quận 11
4. Điện thoại: 08- 3974.0179 Fax: 08- 3974.0178
5. Người thực hiện công bố thông tin: Mr Giang
6. Nội dung của thông tin công bố:
 - 6.1. Báo cáo tài chính quý 03 năm 2018
 - 6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 04/2018 tăng 1.338% so với quý 03/2017 (tương đương giảm 12.696.605.243 đ) là do :

ĐVT : VND

Chỉ tiêu	Quý 04/2018 (1)	Quý 04/2017 (2)	Chênh lệch (3) =(1)-(2)	Tỷ lệ
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	149.459.286.022	33.342.373.227	116.116.912.795	448%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	13.722.201.040	1.025.595.797	12.696.605.243	1.338%

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 04/2018 tăng so với quý 04/2017 là do phát sinh doanh thu từ kinh doanh nhà làm cho doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng như bảng tính trên.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: diaoc11.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
NGƯỜI ĐƯỢC UQCBBT**

Nơi nhận:
- Như trên.
- Lưu: ...



Nguyễn Khắc Giang

CÔNG TY: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân - phường 3 - Quận 11

Tel: 38587107 Fax: 39636186

Báo cáo tài chính

Quý 4 năm tài chính 2018

Mẫu số

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		149.459.286.022	33.342.373.227	196.131.787.466	96.286.795.100
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-		
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		149.459.286.022	33.342.373.227	196.131.787.466	96.286.795.100
4. Giá vốn hàng bán	11		120.977.521.336	32.563.514.842	165.503.478.416	93.084.617.681
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		28.481.764.686	778.858.385	30.628.309.050	3.202.177.419
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		726.872.418	1.596.833.144	2.418.001.173	3.817.695.660
7. Chi phí tài chính	22		292.286.850	4.211.403	531.837.671	4.211.403
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		292.286.850	4.211.403	531.837.671	4.211.403
8. Chi phí bán hàng	25		960.470.561	8.275.000	970.965.561	17.965.008
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		10.762.758.392	1.079.283.139	13.920.930.188	4.673.245.531
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	30		17.193.121.301	1.283.921.987	17.622.576.803	2.324.451.137
11. Thu nhập khác	31		-	-	14.006.668	5.001.967
12. Chi phí khác	32		-	1.927.241	64.131.270	2.757.997
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		-	(1.927.241)	(50.124.602)	2.243.970
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		17.193.121.301	1.281.994.746	17.572.452.201	2.326.695.107
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.470.920.261	256.398.949	3.571.218.380	465.339.021
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		13.722.201.040	1.025.595.797	14.001.233.821	1.861.356.086
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		2.496	123	1.797	214
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		2.496	123	1.797	214

Người lập biểu

Trần Thị Minh Thư

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 20 tháng 01 năm 2019
Tổng Giám Đốc

Trần Thị Kim Huệ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 04 NĂM 2018

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		543.972.297.898	344.978.458.936
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	86.495.927.884	33.930.640.294
1. Tiền	111		16.600.072.139	9.922.306.961
2. Các khoản tương đương tiền	112		69.895.855.745	24.008.333.333
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	3.304.375.361
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	3.304.375.361
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		112.336.072.243	90.253.032.876
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	43.317.252.855	26.350.484.339
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	45.163.195.926	47.708.274.446
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	23.855.623.462	16.194.274.091
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		345.140.297.771	217.490.410.405
1. Hàng tồn kho	141	V.6	345.140.297.771	217.490.410.405
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.995.911.620	6.223.141.286
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
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		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.563.886.989	1.824.580.641
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1.563.886.989	1.824.580.641
- Nguyên giá	222		4.117.925.864	4.117.925.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.554.038.875)	(2.293.345.223)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.8	2.554.213.658	2.988.651.873
- Nguyên giá	231		3.279.769.109	9.678.482.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(725.555.451)	(6.689.830.373)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		877.810.973	1.409.908.772
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	877.810.973	1.409.908.772
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		548.968.209.518	351.201.600.222

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		454.952.600.554	262.130.175.006
I. Nợ ngắn hạn	310		318.269.738.317	257.040.081.167
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	13.026.889.553	14.027.624.902
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11a	182.715.621.138	155.286.525.452
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4.580.351.009	1.673.101.309
4. Phải trả người lao động	314	V.13	6.658.459.036	339.230.745
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	44.316.039.674	45.763.657.856
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		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	35.210.309.822	11.212.980.313
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	29.953.728.129	27.163.503.339
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	1.808.339.956	1.573.457.251
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		136.682.862.237	5.090.093.839
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.11b	66.787.464.440	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
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		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.15b	492.063.000	896.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	69.403.334.797	4.075.609.108
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	-	118.484.731
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		94.015.608.964	89.071.425.216
I. Vốn chủ sở hữu	410		94.015.608.964	89.071.425.216
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	65.519.650.000	65.519.650.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65.519.650.000	65.519.650.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	15.231.244.221	14.546.182.530
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	763.129.495	78.067.804
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	12.501.585.248	8.927.524.882
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.225.659.882	7.756.507.817
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		10.275.925.366	1.171.017.065
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		548.968.209.518	351.201.600.222

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

Trần Thị Minh Thu
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 04 NĂM 2018**(Theo phương pháp gián tiếp)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.572.452.201	2.326.695.107
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7;V.8	391.903.128	649.766.450
- Các khoản dự phòng	03	V.18	(118.484.731)	(74.715.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	V1.3	(1.730.407.583)	(2.815.124.244)
- Chi phí lãi vay	06		531.837.671	4.211.403
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.647.300.686	90.833.716
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.186.678.618)	(37.799.322.523)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(127.649.887.366)	(139.751.225.485)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		124.588.077.095	135.468.091.041
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		532.097.799	(387.661.461)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(531.837.671)	(4.211.403)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(1.912.954.490)	(1.113.300.938)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(2.270.302.368)	(3.322.667.752)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(14.784.184.933)	(46.819.464.805)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.7	-	(287.500.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	-	(3.304.375.361)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	3.304.375.361	8.267.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5;V1.3	2.479.011.683	3.212.468.880
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5.783.387.044	7.887.593.519

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 04 năm 2018 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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 trả lại 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	V.16	99.357.062.926	31.239.112.447
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(31.239.112.447)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15a;V.19	(6.551.865.000)	(9.138.212.230)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>61.566.085.479</i>	<i>22.100.900.217</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		52.565.287.590	(16.830.971.069)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		33.930.640.294	50.761.611.363
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		86.495.927.884	33.930.640.294

Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng nhà ở; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng; Dịch vụ cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi; Dịch vụ giữ xe; Kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

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

Mặc dù doanh thu năm nay của Công ty bị sụt giảm so với năm trước do lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng sụt giảm. Tuy nhiên do chi phí lương gián tiếp được cắt giảm mạnh nên lợi nhuận năm nay lại gia tăng.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 174 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 658 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty chỉ có các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 06 tháng đến dưới 01 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 năm đến dưới 02 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 năm đến dưới 03 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua 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 gốc hàng tồn kho được tính như sau:

- Đối với nguyên vật liệu được tính theo giá thực tế đích danh được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Đối với hàng tồn kho khác áp dụng giá nhập trước xuất trước được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí sửa chữa và chi phí hoa hồng, quảng cáo. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 năm.

Chi phí hoa hồng, quảng cáo

Chi phí hoa hồng, quảng cáo phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí khi dự án phát sinh doanh thu.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, 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 lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	06
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

10. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty 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, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty chỉ có dự phòng bảo hành công trình.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành (năm trước là 05%). Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

11. 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.

12. 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 qui 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hoá dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã 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 đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

14. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

15. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và qui định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

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 lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.648.829.036	311.600.676
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	13.951.243.103	9.610.706.285
Các khoản tương đương tiền ^(*)	69.895.855.745	24.008.333.333
Cộng	<u>86.495.927.884</u>	<u>33.930.640.294</u>

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
<i>Ngắn hạn</i>	-	-	<i>3.304.375.361</i>	<i>3.304.375.361</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	3.304.375.361	3.304.375.361
Cộng	-	-	<u>3.304.375.361</u>	<u>3.304.375.361</u>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>19.261.822.121</i>	<i>18.787.380.024</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	17.819.433.321	18.787.380.024
Phải thu của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	1.422.388.800	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	24.055.430.734	7.563.104.315
Công ty TNHH MTV Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung	1.819.792.093	5.126.249.619
Công ty TNHH MTV Phát Triển KCN Cao Tp HCM	3.995.752.000	-
Ban QLDA CT Quận 2	1.310.933.378	-
Khách hàng Cao ốc Res 11	15.077.060.219	-
Các khách hàng khác	1.851.893.044	2.436.854.696
Cộng	43.317.252.855	26.350.484.339

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	27.400.514.406	27.317.476.489
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ^(*)	27.400.514.406	27.317.476.489
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	17.762.681.520	20.390.797.957
Công ty TNHH Khoáng sản và XD Sông Cầu	1.419.934.840	-
Chi nhánh Công ty Cổ phần Euro Window	-	2.727.877.272
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	-	1.214.598.908
Công ty TNHH Khang Hồng Lạc	1.120.867.070	-
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Toàn Cầu	3.507.623.536	7.701.830.533
Công ty TNHH XNK Thái Thành Nhân	2.680.088.502	-
Cty TNHH Kỹ Thuật Thương mại & Sản xuất M.T.H	1.716.205.030	5.591.395.416
Các nhà cung cấp khác	7.317.962.542	3.155.095.828
Cộng	45.163.195.926	47.708.274.446

^(*) Khoản trả trước cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn (là bên liên quan) về tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án kinh doanh nhà ở phường Phú Mỹ, quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

5. Phải thu khác ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	1.035.166.259	-	1.054.586.578	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên - Lãi chậm thanh toán	35.166.259	-	1.054.586.578	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	1.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	22.820.457.203	-	15.139.687.513	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	152.413.693	-	56.968.751	-
Tạm ứng cho nhân viên	1.025.107.500	-	2.833.154.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm	2.188.097.338	-	1.322.996.095	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
nộp hoạt động kinh doanh bất động sản				
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	18.142.808.729	-	9.992.869.477	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.312.029.943	-	368.695.009	-
Cộng	23.855.623.462	-	16.194.274.091	-

6. Hàng tồn kho

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang liên quan đến các dự án đang được triển khai xây dựng.

Công ty dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 49/52 Âu Cơ, Phường 14, Quận 11 đang ghi nhận chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án nhà ở xã hội (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này có giá trị theo sổ sách là 103.968.268.519 VND) để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn.

Công ty dùng tài sản gắn liền với đất đang ghi nhận chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án chung cư Res 11 (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này có giá trị theo sổ sách là 91.173.341.047 VND) để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương.

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	803.412.869	2.205.545.454	1.070.183.255	38.784.286	4.117.925.864
Số cuối kỳ	803.412.869	2.205.545.454	1.070.183.255	38.784.286	4.117.925.864
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	1.070.183.255	38.784.286	1.912.380.410
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	803.412.869	380.964.813	1.070.183.255	38.784.286	2.293.345.223
Khấu hao trong năm	-	260.693.652	-	-	260.693.652
Số cuối kỳ	803.412.869	641.658.465	1.070.183.255	38.784.286	2.554.038.875
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	1.824.580.641	-	-	1.824.580.641
Số cuối kỳ	-	1.563.886.989	-	-	1.563.886.989
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

8. Bất động sản đầu tư

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
Giảm kết chuyển vào giá trị công trình	(6.398.713.137)	-	(6.398.713.137)
Số cuối kỳ	-	3.279.769.109	3.279.769.109

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	6.095.484.398	594.345.975	6.689.830.373
Khấu hao trong năm	303.228.739	131.209.476	434.438.215
Giảm do kết chuyển vào giá trị công trình	(6.398.713.137)	-	(6.398.713.137)
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>725.555.451</u>	<u>725.555.451</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>303.228.739</u>	<u>2.685.423.134</u>	<u>2.988.651.873</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>	<u>2.554.213.658</u>	<u>2.554.213.658</u>

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, phường 16, quận 11, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	725.555.451	2.554.213.658
Cộng	<u>3.279.769.109</u>	<u>725.555.451</u>	<u>2.554.213.658</u>

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	<u>729.303.756</u>	<u>1.021.847.727</u>
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>263.070.860</u>	<u>698.140.955</u>
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	<u>-</u>	<u>-</u>

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 2.587.016.027 VND đã được thế chấp, để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn.

9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	56.632.528	69.729.458
Chi phí hoa hồng, quảng cáo dự án Res 11	613.847.443	1.260.165.191
Chi phí trả trước dài hạn dự án Res Green	207.331.002	-
Chi phí khác	-	80.014.123
Cộng	<u>877.810.973</u>	<u>1.409.908.772</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng trang trí Nội Ngoại thất Phương Đông	100.000.000	1.666.953.028
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Nhật An	259.504.600	621.504.600
Công ty TNHH SOAM VINA	296.216.000	730.779.500
ông ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trí Thanh	1.698.042.375	2.470.985.690
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Trang trí Nội thất TP. Hồ Chí Minh	814.594.500	1.018.872.000
Ông Ứng Nho Cường (Đội XD 6)	835.562.670	-
Công ty TNHH XD TM B.C.V	803.375.396	-
Công ty TNHH MTV Tín Cường Phát	-	989.846.712
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	342.492.500	783.365.000
Công ty TNHH Tân Hiệp phát	826.892.182	2.184.200.000
Công ty TNHH Bê Tông Mê Kông	1.110.200.000	-
Công ty TNHH MTV Thành Mai Ngân	850.923.751	-
Công ty CP Việt Séc Sài Gòn	645.695.643	-
Các nhà cung cấp khác	3.916.170.436	3.561.118.372
Cộng	<u>13.026.889.553</u>	<u>14.027.624.902</u>

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn/ dài hạn*Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>7.965.500.000</i>	<i>12.382.515.450</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	7.965.500.000	12.382.515.450
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>174.750.121.138</i>	<i>142.904.010.002</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao – TP. Hồ Chí Minh	-	4.379.649.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	4.730.000.000	4.730.000.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Ress 11	76.338.440.708	93.689.923.612
Các khách hàng trả trước cho dự án Nhà ở Xã hội Baù QLDA ĐT XD CT Quận 2	5.557.446.876	-
Các khách hàng khác	-	890.650.400
Cộng	<u>182.715.621.138</u>	<u>155.286.525.452</u>

Người mua trả tiền trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>5.000.000.000</i>	-
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	5.000.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>61.787.464.440</i>	-
Các khách hàng đặt chỗ cho dự án Res Green	61.787.464.440	-
Cộng	<u>66.787.464.440</u>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	561.923.941	3.578.793.554	(3.289.809.000)	850.908.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	256.398.949	2.409.145.721	(373.518.899)	2.292.025.771
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	497.384.874	2.043.995.733	(1.539.435.591)	1.001.945.016
Thuế thu nhập cá nhân	357.393.545	841.243.779	(763.165.597)	435.471.727
Tiền thuê đất	-	13.163.823.582	(13.163.823.582)	-
Các loại thuế khác	-	26.891.556	(26.891.556)	-
Cộng	1.673.101.309	22.063.893.925	(19.156.644.225)	4.580.351.009

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Doanh thu từ bán căn hộ nhà ở xã hội Thới Bình 5%
- Doanh thu từ các hoạt động khác 10%

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.572.452.201	2.326.695.107	
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	207.230.000	-	
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	
Thu nhập tính thuế	17.779.682.201	2.326.695.107	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	3.555.936.440	465.339.021	
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	15.281.940	-	
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.571.218.380	465.339.021	

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty phải nộp tiền thuê đất 418 Hồng Bàng, quận 11, và diện tích 115,7 m² tại 593 Bình Thới, quận 11 TP. Hồ Chí Minh.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	44.035.932.821	45.535.932.821
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	96.450.000	44.068.182
Cộng	<u>44.316.039.674</u>	<u>45.763.657.856</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Trong đó, chi phí đền bù, giải tỏa là 42.115.391.503 VND. Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trục chính khu 87 ha.

15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả của các bên liên quan</i>	<i>9.048.410.793</i>	<i>4.454.272.112</i>
Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	9.048.410.793	4.454.272.112
<i>Phải trả của các khách hàng khác</i>	<i>26.161.899.029</i>	<i>6.758.708.201</i>
Cổ tức phải trả	160.433.290	118.712.770
Nhận ký quỹ ngắn hạn	989.300.000	43.300.000
Cty CP Sistar Land	17.764.365.495	-
Ông Ưng Nho Cường - tiền thi công cho đội	2.671.647.922	3.635.315.707
Ông Nguyễn Văn Dũng - tiền thi công cho đội	-	311.230.685
Ông Nguyễn Quốc Học - tiền thi công cho đội	3.210.432.631	1.660.292.382
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.365.719.691	989.856.657
Cộng	<u>35.210.309.822</u>	<u>11.212.980.313</u>

Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ phải trả khác quá hạn chưa thanh toán.

Phải trả dài hạn khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)*Các khoản tiền cọc cho thuê mặt bằng tại Cao ốc Res 11***16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn****16a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Lãnh Bình Thăng	-	23.300.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn	19.851.423.129	2.163.503.339
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	<u>10.102.305.000</u>	<u>1.700.000.000</u>
Cộng	<u>29.953.728.129</u>	<u>27.163.503.339</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương để xây dựng Cao ốc RES 11 với lãi suất 9,5%/năm cố định cho 36 tháng tính từ ngày giải ngân đầu tiên nhưng chỉ áp dụng giải ngân trước ngày 31/03/2018. Sau thời gian này sẽ tiếp tục áp dụng theo lãi suất ưu đãi (nếu có) hoặc theo mức lãi suất = lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng trả sau cộng 3,5%/năm nhưng không thấp hơn 10%/năm. Thời gian ân hạn 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh V.6).

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 6,5%/năm, thời hạn vay từ 03 tháng đến 06 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp bất động sản đầu tư (xem thuyết minh số V.8).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong kỳ như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	25.463.503.339	36.870.919.541	(42.482.999.751)	-	19.851.423.129
Vay dài hạn đến hạn trả	<u>1.700.000.000</u>	-	-	<u>10.200.000.000</u>	<u>10.102.305.000</u>
Cộng	<u>27.163.503.339</u>	<u>36.870.919.541</u>	<u>(44.280.694.751)</u>	<u>10.200.000.000</u>	<u>29.953.728.129</u>

16b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn để xây dựng chung cư nhà ở xã hội Thới Bình với lãi suất 10,5%/năm cho 06 tháng đầu, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 12 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào tháng 12 năm 2018. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh V.6).

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	10.102.305.000	1.700.000.000
Trên 01 năm đến 05 năm	69.403.334.797	4.075.609.108
Cộng	<u>79.505.639.797</u>	<u>5.775.609.108</u>

Chi tiết phát sinh của khoản vay dài hạn như sau:

Số đầu năm	4.075.609.108
Số tiền vay phát sinh	75.527.725.689

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(10.200.000.000)
Số cuối kỳ	69.403.334.797

16c. Vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay và nợ thuê tài chính quá hạn chưa thanh toán.

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm/kỳ	Số cuối năm/kỳ
Quỹ khen thưởng	886.446.553	1.370.123.382	(912.313.553)	1.344.256.382
Quỹ phúc lợi	215.025.582	685.061.691	(636.660.285)	263.426.988
Quỹ phúc lợi đã hình thành tài sản cố định	-	-	-	-
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	471.985.116	450.000.000	(721.328.530)	200.656.586
Cộng	1.573.457.251	2.505.185.073	(2.270.302.368)	1.808.339.956

18. Dự phòng phải trả dài hạn

Khoản dự phòng bảo hành cho công trình chung cư 336 Nguyễn Văn Luông, phường 12, quận 6, TP. Hồ Chí Minh. Chi tiết phát sinh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	118.484.731	193.199.731
Số đã sử dụng	(118.484.731)	(74.715.000)
Số cuối năm	-	118.484.731

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác thuộc chủ sở hữu	Quỹ đầu tư Phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	-	14.468.114.726	17.079.258.817	97.067.023.543
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.861.356.086	1.861.356.086
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	78.067.804	78.067.804	(390.339.021)	(234.203.413)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(9.172.751.000)	(9.172.751.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Số dư cuối năm trước	<u>65.519.650.000</u>	<u>78.067.804</u>	<u>14.546.182.530</u>	<u>8.927.524.882</u>	<u>89.071.425.216</u>
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	78.067.804	14.546.182.530	8.927.524.882	89.071.425.216
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	14.001.233.821	14.001.233.821
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	685.061.691	685.061.691	(3.425.308.455)	(2.055.185.073)
Chi cổ trong kỳ	-	-	-	(6.551.865.000)	(6.551.865.000)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Số dư cuối kỳ	<u>65.519.650.000</u>	<u>763.129.495</u>	<u>15.231.244.221</u>	<u>12.501.585.248</u>	<u>94.015.608.964</u>

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	13.104.000.000	13.104.000.000
Các cổ đông khác	52.415.650.000	52.415.650.000
Cộng	<u>65.519.650.000</u>	<u>65.519.650.000</u>

19c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.551.965	6.551.965
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.551.965	6.551.965
- Cổ phiếu phổ thông	6.551.965	6.551.965
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.551.965	6.551.965
- Cổ phiếu phổ thông	6.551.965	6.551.965
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHCD ngày 10 tháng 04 năm 2018 Công ty đã chia cổ tức 10% năm 2017 cho các cổ đông với số tiền 6.551.965.000 và trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành năm 2017 với số tiền 150.000.000 VND

Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Tờ trình ngày 31 tháng 12 năm 2018 như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	300.000.000 VND
- Trích quỹ đầu tư, phát triển	685.061.691 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.740.246.764 VND
- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	685.061.691 VND
Cộng	3.725.308.455 VND

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh nhà	117.889.448.992	-
Doanh thu bán hàng hóa	30.153.563.022	27.216.898.071
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.043.055.009	2.127.265.909
Doanh thu hoạt động xây dựng	46.045.720.443	66.934.449.301
Doanh thu hoạt động khác	-	8.181.819
Cộng	196.131.787.466	96.286.795.100

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động kinh doanh nhà	92.113.552.391	-
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	29.474.950.196	26.550.891.957
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	268.221.374	698.140.955
Giá vốn của hoạt động xây dựng	43.646.754.455	65.831.521.132
Giá vốn hoạt động khác	-	4.063.637
Cộng	165.503.478.416	93.084.617.681

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	1.730.407.583	2.815.124.244
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	46.410.827	24.339.681
Lãi chậm thanh toán	641.182.763	978.231.735
Cộng	2.418.001.173	3.817.695.660

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	11.690.198.856	3.128.742.820
Chi phí vật liệu, bao bì	71.006.553	53.897.300
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	134.661.071	169.026.666

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Phí, lệ phí	241.841.054	191.893.239
Chi phí Hội Đồng Quản Trị	380.700.000	-
Chi phí khác	1.402.522.654	1.129.685.506
Cộng	13.920.930.188	4.673.245.531

5. Lãi trên cổ phiếu

a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.001.233.821	1.861.356.086
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.355.185.073)	(684.203.413)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	16.356.418.894	1.177.152.673
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	6.551.965	6.551.965
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	2.496	180

b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do số trừ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc áp dụng quy định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu giảm từ 203 VND xuống còn 180 VND.

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	105.496.703.823	82.577.658.461
Chi phí nhân công	67.528.964.566	58.680.640.342
Chi phí khấu hao tài sản cố định	391.903.128	649.766.450
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.818.186.196	14.487.304.668
Chi phí khác	6.707.298.083	51.148.759.582
Cộng	254.940.055.796	207.544.129.503

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	3.761.604.273	1.630.902.273

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trên 01 năm đến 05 năm	10.037.985.402	126.775.313
Cộng	13.799.589.675	1.757.677.586

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Trong năm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.11.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	946.649.200	903.481.200
Phụ cấp	127.350.000	112.050.000
Tiền thưởng	1.214.834.000	957.224.800
Cộng	2.288.833.200	1.972.756.000

2b. *Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác*

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ, các doanh nghiệp do các nhân viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và
Kinh doanh nhà Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên

Mối quan hệ

Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
Lãnh đạo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên là thành viên mật thiết trong gia đình với lãnh đạo Công ty cổ phần địa ốc 11

Giao dịch với các bên liên quan khác

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngoài các giao dịch phát sinh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên đã được trình bày tại thuyết minh số VI.1, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Giá hàng hóa cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, và V.5.

3. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực xây dựng: xây lắp các công trình dân dụng.
- Lĩnh vực thương mại: bán hàng hóa.
- Lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ, các hoạt động đầu tư bất động sản khác
- Các lĩnh vực khác: cho thuê kho, cửa hàng,...

Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được trình bày ở Phụ lục đính kèm.

3b. Thông tin về khu vực địa lý

Hoạt động của Công ty được phân bố chủ yếu ở khu vực miền Nam Việt Nam.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2019

Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc