

Số : 01/D11-KTTp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021

V/v : giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý
04/2020 so với quý 04/2019

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 04 năm 2020
 - 6.2. Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 04/2020 tăng 113% so với quý 04/2019 (tương đương tăng 14.666.666.937 đ) là do :

ĐVT : VNĐ

Chỉ tiêu	Quý 04/2020 (1)	Quý 04/2019 (2)	Chênh lệch (3) =(1)-(2)	Tỷ lệ
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.646.152.076	10.406.072.162	28.240.079.914	271%
Thuế TNDN phải nộp	(2.334.551.489)	-	(2.334.551.489)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN	27.617.310.820	12.950.643.883	14.666.666.937	113%

- Kết quả lợi nhuận sau thuế quý 04/2020 tăng so với quý 04/2019 là lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng và thuế TNDN phải nộp năm 2020 được giảm 30% theo Nghị quyết số 116/2020/QH14 ngày 19/06/2020.

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 UQCBTT**

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu: ...



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2020

Mẫu số

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 04 NĂM 2020

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		153.102.828.278	166.998.757.533	188.227.333.904	397.393.651.430
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		153.102.828.278	166.998.757.533	188.227.333.904	397.393.651.430
4. Giá vốn hàng bán	11		114.456.676.202	156.592.685.371	143.696.832.049	353.189.015.414
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		38.646.152.076	10.406.072.162	44.530.501.855	44.204.636.016
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.772.152.380	2.068.017.229	7.951.594.991	6.502.736.306
7. Chi phí tài chính	22		118.724.792	69.844.063	484.426.837	467.295.378
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		118.724.792	69.844.063	484.426.837	467.295.378
8. Chi phí bán hàng	24		684.976.138	(605.617.443)	695.151.138	25.964.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.030.053.299	(2.753.899.211)	11.553.854.844	10.532.477.685
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22) - (24+25)}	30		31.584.550.227	15.763.761.982	39.748.664.027	39.681.635.259
11. Thu nhập khác	31		-	391.884.300	526	237.199.884
12. Chi phí khác	32		-	500.000.004	106.268.570	4.654.864.350
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(108.115.704)	(106.268.044)	(4.417.664.466)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		31.584.550.227	15.655.646.278	39.642.395.983	35.263.970.793
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		3.967.239.407	2.705.002.395	5.535.234.115	6.201.068.492
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		27.617.310.820	12.950.643.883	34.107.161.868	29.062.902.301
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		3.369	1.611	4.360	3.614
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		3.369	1.611	4.360	3.614

Người lập biểu

Trần Thị Minh Thư

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 20 tháng 01 năm 2021

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 NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN NĂM 2020

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		578.791.658.088	564.974.494.768
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	79.285.391.420	197.991.049.626
1. Tiền	111		8.002.795.251	10.148.438.214
2. Các khoản tương đương tiền	112		71.282.596.169	187.842.611.412
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		40.500.000.000	-
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	40.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		167.471.597.065	152.308.841.324
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	51.424.629.751	50.911.549.277
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	31.608.442.324	67.113.291.930
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	1.600.000.000	1.600.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	82.838.524.990	32.684.000.117
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		285.343.482.684	214.674.603.818
1. Hàng tồn kho	141	V.7	285.343.482.684	214.674.603.818
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.191.186.919	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		6.158.267.709	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		32.919.210	-
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 NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		71.364.061.281	77.675.524.357
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		4.515.718.836	4.944.389.340
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	4.515.718.836	4.944.389.340
- Nguyên giá	222		6.777.080.193	7.049.371.856
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.261.361.357)	(2.104.982.516)
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.9	63.459.628.266	67.094.767.390
- Nguyên giá	231		68.580.224.318	70.014.583.337
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.120.596.052)	(2.919.815.947)
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		3.388.714.179	5.636.367.627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	3.388.714.179	5.636.367.627
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		650.155.719.369	642.650.019.125

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		521.061.451.862	533.213.401.205
I. Nợ ngắn hạn	310		426.045.015.122	447.025.544.146
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	14.499.320.231	13.295.943.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	265.678.787.672	328.945.691.272
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.082.343.293	5.232.006.299
4. Phải trả người lao động	314	V.14	3.596.879.284	3.629.497.939
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.253.029.913	60.596.017.866
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.16a	17.884.439.301	11.944.085.820
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	66.840.602.856	17.821.562.821
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	10.209.612.572	5.560.738.864
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		95.016.436.740	86.187.857.059
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
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.16b	16.497.345.979	19.116.191.231
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	73.137.339.749	61.561.607.544
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.19	5.381.751.012	5.510.058.284
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 NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		129.094.267.507	109.436.617.920
I. Vốn chủ sở hữu	410		129.094.267.507	109.436.617.920
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.20	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.20	43.545.118.830	16.659.389.336
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.20	3.871.632.703	2.191.274.610
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.20	16.157.865.974	25.066.303.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		16.157.865.974	25.066.303.974
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
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		650.155.719.369	642.650.019.125


TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021



Trần Thị Minh Thư
Người lập



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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39.196.315.983	35.263.970.793
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8. V.9	2.470.158.946	2.619.706.263
- Các khoản dự phòng	03	V.19	(128.307.272)	5.510.058.284
- 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	VI.3	(5.602.109.049)	(5.548.425.985)
- Chi phí lãi vay	06		484.426.837	467.295.378
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		36.420.485.445	38.312.604.733
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(21.353.942.660)	(38.525.182.774)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(70.668.878.866)	130.465.693.953
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(77.038.772.340)	89.625.805.740
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.247.653.448	(4.758.556.654)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(484.426.837)	(467.295.378)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(5.708.394.814)	(6.850.136.982)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18. V.20	(9.354.558.573)	(2.027.036.437)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(145.940.835.197)	205.775.896.201
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		1.593.650.682	(71.452.526.657)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.057.218.856
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	(40.500.000.000)	(3.200.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	1.600.000.000
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	VI.3	5.602.109.049	5.555.385.133
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(33.304.240.269)	(66.439.922.668)



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 tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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.17	82.824.845.189	61.466.556.400
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(22.230.072.949)	(81.440.448.961)
5. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16	(55.354.980)	(7.866.959.230)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>60.539.417.260</i>	<i>(27.840.851.791)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(118.705.658.206)	111.495.121.742
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	197.991.049.626	86.495.927.884
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	79.285.391.420	197.991.049.626

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2021


Trần Thị Minh Thư
Người lập

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởngTrần 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 NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty giảm đáng kể so với kỳ trước chủ yếu là do lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng sụt giảm, Công ty đang tập trung hoàn thành dự án lớn là Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – Resgreen Tower.

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 209 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 174 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 giữa niên độ.

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 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 giữa niên độ.

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 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 kỳ 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) 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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí bảo trì. 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 bảo trì

Chi phí bảo trì phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 03 năm.

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.

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 kỳ.

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 kỳ.

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	25
Máy móc, thiết bị	04 – 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là 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 kỳ.

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>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. 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.

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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. 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.

12. 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.

13. 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 và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

14. 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 hóa 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

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty chính là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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.

15. 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 kỳ kế toán.
- 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:

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. 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.

19. 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.

20. 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 giữa niên độ của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN NĂM 2020

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	545.604.687	1.178.838.674

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.457.190.564	8.969.599.540
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	71.282.596.169	187.842.611.412
Cộng	<u>79.285.391.420</u>	<u>197.991.049.626</u>
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hồ Chí Minh kỳ hạn 6 tháng với lãi suất 5.6%/năm.		
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>19.793.937.231</i>	<i>29.724.959.217</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	18.309.746.147	27.821.026.456
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	161.926.601	161.926.601
Các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	1.322.264.483	1.742.006.160
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>31.630.692.520</i>	<i>21.186.590.060</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	2.335.394.000	2.335.394.000
Khách hàng dự án Res 11	7.555.005.109	9.787.480.637
Khách hàng dự án Res Green	5.439.263.745	-
Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình	6.306.403.413	6.346.661.736
Các khách hàng khác	9.994.626.253	2.717.053.687
Cộng	<u>51.424.629.751</u>	<u>50.911.549.277</u>
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>	<i>27.400.514.406</i>	<i>27.400.514.406</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ⁽ⁱ⁾	27.400.514.406	27.400.514.406
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>4.207.927.918</i>	<i>39.712.777.524</i>
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu	306.450.643	23.378.997.707
Các nhà cung cấp khác	3.901.477.275	16.333.779.817
Cộng	<u>31.608.442.324</u>	<u>67.113.291.930</u>
⁽ⁱ⁾	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 về cho vay ngắn hạn		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Cho bên liên quan vay</i>		
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với lãi suất 11%/năm	1.000.000.000	1.000.000.000

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn vay với lãi suất 12%/năm	600.000.000	600.000.000
Cộng	1.600.000.000	1.600.000.000

6. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	56.374.785.000	-	-	-
Ông Dư Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56.374.785.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	26.463.739.990	-	32.684.000.117	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.767.200.000	-	5.900.589.900	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.892.958.986	-	1.945.757.703	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	16.596.534.976	-	20.494.064.370	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.207.046.028	-	4.343.588.144	-
Cộng	82.838.524.990	-	32.684.000.117	-

7. 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 số 7A Thoại Ngọc Hầu, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh đang ghi nhận chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này có giá trị theo sổ sách là 280.170.927.226 VND) để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương (xem thuyết minh số V.17b).

8. 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	5.521.125.298	803.000.000	686.462.272	38.784.286	7.049.371.856
Thanh lý, nhượng bán	-	(113.000.000)	-	-	(113.000.000)
Giảm khác	(159.291.663)	-	-	-	(159.291.663)
Số cuối kỳ	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	38.784.286	6.777.080.193
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	686.462.272	38.784.286	1.528.659.427
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	992.121.366	387.614.592	686.462.272	38.784.286	2.104.982.516
Khấu hao trong kỳ	175.965.167	93.413.674	-	-	269.378.841
Thanh lý, nhượng bán	-	(113.000.000)	-	-	(113.000.000)

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Số cuối kỳ	1.168.086.533	368.028.266	686.462.272	38.784.286	2.261.361.357
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	4.529.003.932	415.385.408	-	-	4.944.389.340
Số cuối kỳ	4.193.747.102	321.971.734	-	-	4.515.718.836
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

9. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	70.014.583.337	2.919.815.947	67.094.767.390
Khấu hao trong kỳ		2.200.780.108	2.200.780.108
Giảm khác (vốn hoá lại)	1.434.359.019	-	1.434.359.019
Số cuối kỳ	68.580.224.318	5.120.596.052	63.459.628.266

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh ⁽ⁱ⁾	3.279.769.109	987.974.403	2.291.794.706
Các Tầng Thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	3.283.743.479	37.763.049.975
Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình ⁽ⁱⁱ⁾	24.253.661.755	848.878.170	23.404.783.585
Cộng	68.580.224.318	5.120.596.052	63.459.628.266

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	8.644.862.332	5.846.002.046
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	3.767.577.052	3.654.079.718
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

(i) Công ty thế chấp Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số V.17a).

(ii) Công ty dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 49/52 Âu Cơ, Phường 14, Quận 11 đang ghi nhận bất động sản đầu tư của Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số V.17b).

10. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	1.461.887.549	3.054.478.663

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo trì	532.336.653	887.227.749
Các chi phí trả trước dài hạn khác	1.394.489.977	1.694.661.215
Cộng	<u>3.388.714.179</u>	<u>5.636.367.627</u>

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại B.C.V	-	1.258.536.288
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thái Thành Nhân	-	1.667.585.984
CN Công ty EURO WINDOW	1.202.607.024	-
Công ty Cổ phần Kỹ Nghệ Toàn Cầu	4.082.284.764	-
Công TNHH SX TM Đô Mi	1.179.269.924	-
Các nhà cung cấp khác	8.035.158.519	10.369.820.993
Cộng	<u>14.499.320.231</u>	<u>13.295.943.265</u>

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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước các cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	28.263.679.000	28.673.919.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	4.730.000.000	4.730.000.000
khách hàng trả trước cho dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	220.691.393.688	279.900.357.458
Ban quản lý Dự Án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 2	4.938.078.150	10.723.000.000
Ban quản lý Dự Án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận Tân Phú	-	4.853.938.000
Ban quản lý Dự Án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 11	3.043.859.000	-
Các khách hàng khác	4.011.777.834	64.476.814
Cộng	<u>265.678.787.672</u>	<u>328.945.691.272</u>

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.377.449.500	13.617.931	(2.391.067.431)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.402.562.662	5.606.399.275	(4.926.618.644)	3.082.343.293
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	781.776.170	(781.776.170)	-
Thuế thu nhập cá nhân	451.994.137	892.324.900	(1.377.238.247)	-
Tiền thuê đất	-	156.675.125	(156.675.125)	-
Các loại thuế khác	-	79.951.389	(79.951.389)	-

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Cộng	5.232.006.299	7.530.744.790	(9.713.327.006)	3.082.343.293

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	05%
- 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%.

Thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39.642.395.983	35.263.970.793
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	146.268.570	10.000.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	39.788.664.553	35.273.970.793
Hoạt động kinh doanh BĐS (Thuế suất 20%)	20.024.150.561	20.504.119.966
Hoạt động kinh doanh (Thuế suất 10%)	879.473.076	8.537.256.666
Hoạt động kinh doanh khác	18.885.040.916	6.232.594.162
Thuế TNN phải nộp theo thuế suất phổ thông	7.957.732.911	7.054.794.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	(87.947.308)	(853.725.667)
Thuế TNDN được giảm năm 2020	(2.334.551.489)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	5.535.234.115	6.201.068.492

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy 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.

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 quy 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 CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty phải nộp tiền thuê đất đối với diện tích 131,1 m² tại 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.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

15. 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⁾	42.421.098.812	42.421.098.812
Trích giá vốn dự án Res11	-	11.986.605.205
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Trích trước hoa hồng môi giới cho thuê Chung cư Thới Bình	-	140.946.326
Trích trước chi phí xây lắp Chung cư Thới Bình	990.296.290	5.073.732.712
Trích trước chi phí đầu tư Chung cư Thới Bình	610.727.958	610.727.958
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	47.250.000	179.250.000
Cộng	<u>44.253.029.913</u>	<u>60.596.017.866</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.

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt – tiền thi công của đội	1.260.334.805	1.121.242.068
Cổ tức phải trả	100.577.080	155.932.060
Nhận ký quỹ ngắn hạn	633.300.000	593.300.000
Ông Ứng Nho Cường - tiền thi công cho đội	1.891.883.216	304.527.288
Ông Nguyễn Quốc Học - tiền thi công cho đội	2.167.324.725	1.557.415.153
Kinh phí bảo trì thu hộ	10.471.361.742	7.555.586.390
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.359.657.733	656.082.861
Cộng	<u>17.884.439.301</u>	<u>11.944.085.820</u>

16b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Hội nhập Phát triển Đông Hưng - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	247.675.500	247.675.500
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ APAX - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	733.162.500	733.162.500
Ngân hàng HDBank - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	396.000.000	501.183.000
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình	13.844.365.301	13.844.365.301

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.279.142.678	3.789.804.930
Cộng	<u>16.497.345.979</u>	<u>19.116.191.231</u>

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

17. Vay**17a. Vay ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn ⁽ⁱ⁾	1.660.538.560	10.321.562.821
Vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh ⁽ⁱⁱ⁾	4.980.064.296	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	60.200.000.000	7.500.000.000
Cộng	<u>66.840.602.856</u>	<u>17.821.562.821</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) 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 là Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.9).
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.1).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong kỳ như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong kỳ</u>	<u>Kết chuyển từ vay dài hạn</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Vay ngắn hạn ngân hàng	10.321.562.821	11.049.112.984	-	(14.730.072.949)	6.640.602.856
Vay dài hạn đến hạn trả	7.500.000.000	-	60.200.000.000	(7.500.000.000)	60.200.000.000
Cộng	<u>17.821.562.821</u>	<u>11.049.112.984</u>	<u>60.200.000.000</u>	<u>(22.230.072.949)</u>	<u>66.840.602.856</u>

17b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn ⁽ⁱ⁾	1.307.716.465	11.507.716.465
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương ⁽ⁱⁱ⁾	71.829.623.284	50.053.891.079
Cộng	<u>73.137.339.749</u>	<u>61.561.607.544</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) 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.9).
- (ii) Khoản vay TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương để xây dựng dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu với lãi suất theo từng lần giải ngân, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 24 tháng. Số tiền vay được hoàn trả hàng quý, thanh toán lần đầu vào tháng 10 năm 2021. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản hình thành từ vốn vay (xem thuyết minh V.7).

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	61.561.607.544	48.965.834.797
Số tiền vay phát sinh	21.775.732.205	51.144.993.579
Số tiền vay đã trả	-	(31.049.220.832)
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(10.200.000.000)	(7.500.000.000)
Số cuối kỳ	<u>73.137.339.749</u>	<u>61.561.607.544</u>

17c. Vay quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	2.575.744.497	5.041.074.281	(352.500.000)	7.264.318.778
Quỹ phúc lợi	2.309.318.781	-	(598.009.800)	1.711.308.981
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	675.675.586	1.100.000.000	(541.690.773)	1.233.984.813
Cộng	<u>5.560.738.864</u>	<u>(6.141.074.281)</u>	<u>(1.492.200.573)</u>	<u>10.209.612.572</u>

19. Dự phòng phải trả dài hạn

Khoản dự phòng bảo hành cho công trình Cao ốc Res 11. Chi tiết phát sinh như sau:

Số đầu năm	5.510.058.284
Số sử dụng trong kỳ	(128.307.272)
Số cuối kỳ	<u>5.381.751.012</u>

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	15.231.244.221	763.129.495	12.501.585.248	94.015.608.964
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	29.062.902.301	29.062.902.301
Trích lập các quỹ trong kỳ trước	-	1.428.145.115	1.428.145.115	(7.585.725.575)	(4.729.435.345)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(7.862.458.000)	(7.862.458.000)

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ trước	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Chi khác	-	-	-	(550.000.000)	(550.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	65.519.650.000	16.659.389.336	2.191.274.610	25.066.303.974	109.436.617.920
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	16.659.389.336	2.191.274.610	25.066.303.974	109.436.617.920
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	34.107.161.868	34.107.161.868
Trích lập các quỹ	-	26.886.729.494	1.680.358.093	(34.107.161.868)	(5.541.074.281)
Chia cổ tức, lợi nhuận	-	-	-	(7.862.358.000)	(7.862.358.000)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ này	-	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
Chi khác trong kỳ này	-	-	-	(446.080.000)	(446.080.000)
Số dư cuối kỳ này	65.519.650.000	43.545.118.830	3.871.632.703	16.157.865.974	129.094.267.507

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	65.519.650.000	65.519.650.000

20c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán năm

Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền bao gồm 63,70 USD (số đầu năm là 76,90 USD).

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

Tổng doanh thu

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	108.775.882.114	219.185.374.341
Doanh thu bán hàng hóa	9.093.894.434	27.044.436.368
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	11.202.284.308	10.407.261.108
Doanh thu hoạt động xây dựng	59.155.273.048	140.756.579.613
Cộng	188.227.333.904	397.393.651.430
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	82.019.131.944	183.193.126.525
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	8.887.597.646	26.445.952.186
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	5.132.322.150	5.147.904.426
Giá vốn của hoạt động xây dựng	47.657.780.309	138.402.032.277
Cộng	143.696.832.049	353.189.015.414
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	5.385.493.752	5.215.299.218
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	26.247.190	28.626.577
Lãi chậm thanh toán	2.323.238.752	1.071.138.289
Lãi tiền cho vay	216.615.297	187.672.222
Cộng	7.951.594.991	6.502.736.306
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	9.151.666.177	7.902.340.103
Chi phí vật liệu, bao bì	104.562.108	95.818.343
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	128.266.016	121.110.457
Chi phí khấu hao tài sản cố định	175.965.167	188.708.497
Phí, lệ phí	182.181.045	381.573.191
Chi phí dịch vụ mua ngoài	685.596.199	116.430.308
Chi phí khác	1.125.618.132	1.726.496.786
Cộng	11.553.854.844	10.532.477.685
5. Lãi trên cổ phiếu		
5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	34.107.161.868	29.062.902.301
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt	(5.541.074.281)	(5.384.435.345)

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
động của HĐQT		
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	28.566.087.587	23.678.466.956
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	6.551.965	6.551.965
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.360	3.614

5b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính quý này.

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	37.452.007.465	66.633.669.847
Chi phí nhân công	42.777.602.710	41.098.150.955
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.470.158.946	2.619.706.263
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.332.765.982	63.852.306.674
Chi phí khác	1.406.919.707	1.881.254.190
Cộng	87.439.454.810	176.085.087.929

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2020

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay vào dự án Thoại Ngọc Hầu với số tiền là 9.431.156.169 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	2.709.517.129	6.586.411.527
Trên 01 năm đến 05 năm	15.033.366.150	17.577.177.550
Trên 05 năm	5.324.000.000	6.255.700.000
Cộng	23.066.883.279	30.419.289.077

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.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.372.545.600	900.926.000
Phụ cấp	132.940.000	124.800.000
Tiền thưởng	2.078.000.000	2.198.880.000
Cộng	<u>3.583.485.600</u>	<u>3.224.606.000</u>

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 thành 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:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	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

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, 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, V.5 và V.6.

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,...

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.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 2020

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính *Địa Ốc*.

TP. Hồ Chí Minh, ngày *20* tháng *01* năm 2021






Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc