



Số : 34 /D11-CBTT  
V/v: Báo cáo tài chính Quý 1.2023

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2023

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

1. Tên 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, TP.HCM
4. Điện thoại: 028.39634001 - 028.39634888 Fax: 028.39636186
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
6. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý 1.2023.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ nội dung của thông tin công bố:  
[www.diaoc11.com.vn](http://www.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.

**Nơi nhận:**  
- Như trên;  
- Lưu.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐỊA ỐC  
11**  
Nguyễn Khắc Giang



Tp Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 4 năm 2023

### Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Địa ốc 11 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý 01 năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

#### 1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

- Mã chứng khoán: D11
- Địa chỉ: 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP HCM.
- Điện thoại liên hệ: 028.39634001
- Email: [res11@diaoc11.com.vn](mailto:res11@diaoc11.com.vn)
- Website: [diaoc11.com.vn](http://diaoc11.com.vn)

#### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 01 năm 2023:

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm)

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có

Không

Văn bản giải trình lợi nhuận trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày:.....

### 3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2023.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch:
- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):
- Ngày hoàn thành giao dịch:

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 các thông tin công bố.

#### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Khắc Giang

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý 01/2023;
- Văn bản giải trình.



Số : 25 / D11-KT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 3 tháng 04 năm 2023

V/v : giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế quý  
01/2023 so với quý 01/2022

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

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**
- Mã chứng khoán: D11
- Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, phường 03, Quận 11, TP HCM.
- Điện thoại: 028.39634001
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông: Nguyễn Khắc Giang
- Nội dung của thông tin công bố:
  - Báo cáo tài chính quý 01 năm 2023
  - Nội dung giải trình : Chênh lệch lợi nhuận sau thuế quý 01/2023 tăng 585,06% với quý 01/2022 (tương đương tăng 3.449.510.816 đ) là do :

ĐVT : VNĐ

Chỉ tiêu	Quý 01/2023	Quý 01/2022	Chênh lệch	Tỷ lệ
	(1)	(2)	(3) =(1)-(2)	(3)/(2)
Giá vốn hàng bán	2.547.110.298	8.639.229.527	-6.092.119.229	-70,52%
Chi phí tài chính	38.128.214	188.888.518	-150.760.304	-79,81%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>4.039.107.955</b>	<b>589.597.139</b>	<b>3.449.510.816</b>	<b>585,06%</b>

- Kết quả lợi nhuận sau thuế TNDN quý 01/2023 tăng so với quý 01/2022 là do: giá vốn hàng bán và chi phí tài chính quý 1/2023 giảm so với quý 1/2022 như bảng tính trên.

7. Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính: [diaoc11.com.vn](http://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.

Nơi nhận:  
- Như trên.  
- Lưu: ...

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Trần Thị Kim Huệ*



**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 01 NĂM 2023**

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		9.354.341.930	9.313.073.888	9.354.341.930	9.313.073.888
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>9.354.341.930</b>	<b>9.313.073.888</b>	<b>9.354.341.930</b>	<b>9.313.073.888</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		2.547.110.298	8.639.229.527	2.547.110.298	8.639.229.527
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>6.807.231.632</b>	<b>673.844.361</b>	<b>6.807.231.632</b>	<b>673.844.361</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		296.777.636	845.151.411	296.777.636	845.151.411
7. Chi phí tài chính	22		38.128.214	188.888.518	38.128.214	188.888.518
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		36.504.964	62.836.378	36.504.964	62.836.378
8. Chi phí bán hàng	24		540.674.634	-	540.674.634	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.498.301.400	618.927.990	1.498.301.400	618.927.990
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}</b>	<b>30</b>		<b>5.026.905.020</b>	<b>711.179.264</b>	<b>5.026.905.020</b>	<b>711.179.264</b>
11. Thu nhập khác	31		-	8	-	8
12. Chi phí khác	32		-	-	-	-
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>-</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>8</b>
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>5.026.905.020</b>	<b>711.179.272</b>	<b>5.026.905.020</b>	<b>711.179.272</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		987.797.065	121.582.133	987.797.065	121.582.133
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>4.039.107.955</b>	<b>589.597.139</b>	<b>4.039.107.955</b>	<b>589.597.139</b>
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		-	-	-	-
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)</b>	<b>70</b>		<b>616</b>	<b>90</b>	<b>616</b>	<b>90</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)</b>	<b>71</b>		<b>550</b>	<b>90</b>	<b>550</b>	<b>90</b>

Người lập biểu



Hồ Thị Tuyền

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Yên Nhi

TPHCM, ngày 03 tháng 04 năm 2023

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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>240.075.961.085</b>	<b>237.582.861.528</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>7.724.725.408</b>	<b>13.235.940.496</b>
1. Tiền	111		536.256.170	2.047.471.258
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.188.469.238	11.188.469.238
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>6.555.096.741</b>	<b>7.129.628.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	10.263.778.167	10.838.309.426
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(3.708.681.426)	(3.708.681.426)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>182.416.358.962</b>	<b>185.482.429.428</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	35.424.718.207	39.223.986.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	28.455.750.906	28.550.091.695
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	116.935.889.849	116.108.350.826
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>42.646.749.897</b>	<b>31.431.586.114</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	42.646.749.897	31.431.586.114
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>733.030.077</b>	<b>303.277.490</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		733.030.077	303.277.490
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13	-	-
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 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán quý 01 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>101.017.791.613</b>	<b>107.389.640.757</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
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		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.905.873.913</b>	<b>3.973.634.460</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	3.905.873.913 ✓	3.973.634.460
- Nguyên giá	222		6.738.295.907 ✓	6.738.295.907 ✓
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.832.421.994) ✓	(2.764.661.447) ✓
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.9</b>	<b>97.111.917.700</b>	<b>102.490.721.867</b>
- Nguyên giá	231		111.384.583.921 ✓	115.914.357.511 ✓
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(14.272.666.221) ✓	(13.423.635.644) ✓
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
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		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>925.284.430</b> ✓
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	-	925.284.430
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>341.093.752.698</b>	<b>344.972.502.285</b>

# 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán quý 01 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>153.819.497.934</b>	<b>161.612.715.476</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>120.768.640.578</b>	<b>136.227.745.699</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.623.512.085	7.037.841.010
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	29.563.919.576	31.482.707.219
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.193.734.517	3.202.535.331
4. Phải trả người lao động	314	V.14	5.994.517.256	8.378.364.046
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	44.435.851.708	43.168.553.651
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	210.000.000	210.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	7.665.436.374	9.730.879.628
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	6.100.000.000	9.920.539.223
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.20a	4.744.786.933	4.806.142.325
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	17.236.882.129	18.290.183.266
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>33.050.857.356</b>	<b>25.384.969.777</b>
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.17b	15.555.032.483	15.365.032.483
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
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.20b	17.495.824.873	10.019.937.294
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 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bảng cân đối kế toán quý 01 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>187.274.254.764</b>	<b>183.359.786.809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>187.274.254.764</b>	<b>183.359.786.809</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.21	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.21	76.667.175.342	76.667.175.342
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.21	7.183.838.355	7.183.838.355
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.21	37.903.591.067	33.989.123.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33.864.483.112	33.989.123.112
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		4.039.107.955	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>341.093.752.698</b>	<b>344.972.502.285</b>

Hồ Thị Tuyền  
Người lậpHuỳnh Thị Yên Nhi  
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2023

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 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 01 NĂM 2023**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.026.905.020	711.179.272
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, V.9	916.791.124	1.105.640.496
- Các khoản dự phòng	03	V.2a, V.20	7.414.532.187	(399.926.000)
- 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	VI.3	(84.223.563)	(677.372.199)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	36.504.964	62.836.378
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13.310.509.732	802.357.947
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.066.070.466	(39.754.106.483)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(11.215.163.783)	(8.928.562.034)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(9.528.936.837)	41.832.661.731
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		495.531.843	(302.228.371)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		574.531.259	2.947.296.508
- Tiền lãi vay đã trả	14	V.17, VI.4	(36.504.964)	(80.882.880)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(1.792.769.597)	(270.377.072)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19, V.21	(1.177.941.137)	(1.084.106.610)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(6.304.673.018)</b>	<b>(4.837.947.264)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		4.529.773.590	-
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		-	(44.700.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2b	-	47.100.000.000
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.6, VI.3	84.223.563	677.372.199
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>4.613.997.153</b>	<b>3.077.372.199</b>



**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 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)**


<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Kỳ trước</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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.18	-	7.201.811.518
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(3.820.539.223)	(7.147.816.790)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3.820.539.223)</b>	<b>53.994.728</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(5.511.215.088)</b>	<b>(1.706.580.337)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>13.235.940.496</b>	<b>26.698.129.405</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>7.724.725.408</b>	<b>24.991.549.068</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2023

Hồ Thị Tuyền  
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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

---

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### 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

Lợi nhuận kỳ này của Công ty tăng mạnh so với kỳ trước chủ yếu là do Công ty đã ghi nhận doanh thu xây dựng và bàn giao các căn hộ của dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – Resgreen Tower trong quý 1 năm 2023.

#### 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 kỳ kế toán Công ty có 77 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 106 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 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.



# 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

## 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

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết và các doanh nghiệp Nhà nước thực hiện cổ phần hóa dưới hình thức chào bán chứng khoán ra công chúng (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

### ***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 được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

### ***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## **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 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 QUÝ 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**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 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 năm.

# 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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
Máy móc thiết bị	04 – 10
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 - 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 căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại 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 QUÝ 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### **11. Các khoản dự phòng công trình xây dựng**

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 3% trên chi phí dự toán công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành. 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 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 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 phân 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 QUÝ 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

---

### ***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 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.

## **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.



## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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.

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 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.

# 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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.

## 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	240.752.673	521.226.624
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	295.503.497	1.526.244.634
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng)	7.188.469.238	11.188.469.238
<b>Cộng</b>	<b><u>7.724.725.408</u></b>	<b><u>13.235.940.496</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty 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 QUÝ 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****2a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>						
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát	6.273.574.099	4.160.000.000	(2.667.525.358)	6.267.525.358	3.600.000.000	(2.667.525.358)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thế giới Di động	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	-	-	-	580.580.000	753.250.000	-
Ngân hàng TMCP Phương Đông	802.465.423	498.000.000	(262.465.423)	802.465.423	540.000.000	(262.465.423)
Ngân hàng TMCP Quân Đội	3.187.738.645	2.571.060.000	(778.690.645)	3.187.738.645	2.409.048.000	(778.690.645)
<b>Cộng</b>	<b>10.263.778.167</b>	<b>7.229.060.000</b>	<b>(3.708.681.426)</b>	<b>10.838.309.426</b>	<b>7.302.298.000</b>	<b>(3.708.681.426)</b>

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	3.708.681.426	996.424.200
Trích lập dự phòng bổ sung	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.708.681.426</b>	<b>996.424.200</b>

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>2.354.769.749</b>	<b>5.043.962.578</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	1.166.260.164	3.764.250.093
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	1.026.582.984	1.117.785.884
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>33.069.948.458</b>	<b>34.180.024.329</b>
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	-	-
Khách hàng dự án Res 11	242.431.000	242.431.000
Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình	4.172.376.566	4.172.376.566
Khách hàng dự án Res Green	20.767.545.584	20.571.092.938
Công trình Trường Đại học Công nghệ Sài Gòn	4.519.204.537	4.519.204.537
Các khách hàng khác	3.368.390.771	4.674.919.288
<b>Cộng</b>	<b>35.424.718.207</b>	<b>39.223.986.907</b>

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho bên liên quan</b>	<b>27.400.514.406</b>	<b>27.400.514.406</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn <sup>(i)</sup>	27.400.514.406	27.400.514.406
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>1.055.236.500</b>	<b>1.149.577.289</b>
Công ty TNHH Đo đạc Địa Tỉnh	548.300.000	548.300.000
Công ty Cổ phần Công nghệ FUTECH	-	349.657.140
Các nhà cung cấp khác	506.936.500	251.620.149
<b>Cộng</b>	<b>28.455.750.906</b>	<b>28.550.091.695</b>

**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 01**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

- (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**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Cho các 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
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
<b>Cộng</b>	<b>1.600.000.000</b>	<b>1.600.000.000</b>

**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>	<i>110.071.549.632</i>	<i>-</i>	<i>110.071.887.232</i>	<i>-</i>
Ông Dư Thân Danh và Ông Nguyễn Khắc Giang - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	56.374.785.000	-	56.374.785.000	-
Ông Lê Thành Nhơn - tiền ủy thác chuyển nhượng quyền sử dụng đất	52.359.809.046	-	52.352.109.046	-
Cá nhân có quan hệ mật thiết với thành viên chủ chốt	1.153.857.363	-	1.161.894.963	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi chậm thanh toán	35.166.259	-	35.166.259	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi cho vay	36.098.630	-	36.098.630	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn - Lãi cho vay	111.833.334	-	111.833.334	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>6.864.340.217</i>	<i>-</i>	<i>6.036.463.594</i>	<i>-</i>
Tạm ứng cho nhân viên	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	203.154.006	-	224.984.332	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.942.861.650	-	2.146.362.574	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.718.324.561	-	1.665.116.688	-
<b>Cộng</b>	<b>116.935.889.849</b>	<b>-</b>	<b>116.108.350.826</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	76.771.634	-	79.990.898	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	8.131.944.473	-	31.351.595.216	-
Thành phẩm	34.438.033.790	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>42.646.749.897</b>	<b>-</b>	<b>31.431.586.114</b>	<b>-</b>



## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Cộng</u>
<b>Nguyên giá</b>				
Số đầu năm	5.361.833.635	690.000.000	686.462.272	6.738.295.907
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.361.833.635</b>	<b>690.000.000</b>	<b>686.462.272</b>	<b>6.738.295.907</b>
<i>Trong đó:</i>				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	686.462.272	1.489.875.141
Chờ thanh lý	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>				
Số đầu năm	1.532.760.197	545.438.978	686.462.272	2.764.661.447
Khấu hao trong kỳ	45.584.208	22.176.339	-	67.760.547
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.578.344.405</b>	<b>567.615.317</b>	<b>686.462.272</b>	<b>2.832.421.994</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	3.829.073.438	144.561.022	-	3.973.634.460
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.783.489.230</b>	<b>122.384.683</b>	<b>-</b>	<b>3.905.873.913</b>
<i>Trong đó:</i>				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

### 9. Bất động sản đầu tư

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Số đầu năm	115.914.357.511	13.423.635.644	102.490.721.867
Giảm giá trị bất động sản đầu tư trong kỳ	-4.529.773.590	-	-
Khấu hao trong kỳ		849.030.577	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>111.384.583.921</b>	<b>14.272.666.221</b>	<b>97.111.917.700</b>

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 <sup>(i)</sup>	3.279.769.109	1.283.195.724	1.996.573.385
Các tầng thương mại Cao ốc Res 11	41.046.793.454	6.977.954.894	34.068.838.560
Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình	23.857.037.644	1.909.224.033	21.947.813.611
Các tầng thương mại Cao ốc Res Green	43.200.983.714	3.786.730.680	43.547.402.513
<b>Cộng</b>	<b>111.384.583.921</b>	<b>14.272.666.221</b>	<b>97.111.917.700</b>

<sup>(i)</sup> 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.17).

**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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	2.247.945.571	2.232.594.018
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	1.466.791.941	1.678.265.988

**10. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	733.030.077	303.277.490
<b>Cộng</b>	<b><u>733.030.077</u></b>	<b><u>303.277.490</u></b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại BCV	1.167.018.903	2.277.159.898
Cty TNHH Thương mại Dịch vụ M&T	-	383.136.517
Các nhà cung cấp khác	2.456.493.182	4.377.544.595
<b>Cộng</b>	<b><u>3.623.512.085</u></b>	<b><u>7.037.841.010</u></b>

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>
<b><i>Trả trước của các bên liên quan</i></b>	<b><u>9.391.302.812</u></b>	<b><u>9.391.302.812</u></b>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	9.391.302.812	9.391.302.812
<b><i>Trả trước của các khách hàng khác</i></b>	<b><u>20.172.616.764</u></b>	<b><u>22.091.404.407</u></b>
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 Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	10.531.839.487	13.337.253.059
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình TP. Thủ Đức	-	-
Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 3 – Công trình Trường Mầm non 12	4.000.000.000	4.000.000.000
Các khách hàng khác	910.777.277	24.151.348
<b>Cộng</b>	<b><u>29.563.919.576</u></b>	<b><u>31.482.707.219</u></b>



**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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.220.344.843	-	399.862.283	(1.416.635.855)	203.571.271	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	1.717.419.257	-	944.579.305	(1.717.419.257)	944.579.305	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	75.350.340	-	21.387.434	(75.350.340)	21.387.434	-
Thuế thu nhập cá nhân từ tiền lương, tiền công	186.261.438	-	64.623.649	(229.797.074)	21.088.013	-
Thuế thu nhập cá nhân từ đầu tư vốn	3.159.453	-	9.024.660	(9.075.619)	3.108.494	-
Tiền thuế đất	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>3.202.535.331</b>	<b>-</b>	<b>1.442.477.331</b>	<b>(3.451.278.145)</b>	<b>1.193.734.517</b>	<b>-</b>

**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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.026.905.020	711.179.272
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	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	5.026.905.020	711.179.272
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	3.276.985.924	-
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	175.839.396	206.537.210
- Hoạt động kinh khác	1.574.079.700	504.642.062
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>1.005.381.003</b>	<b>142.235.854</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</b>	<b>(17.583.938)</b>	<b>(20.653.721)</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>987.797.065</b>	<b>121.582.133</b>

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.

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

## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**

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 đối với diện tích 131,1 m<sup>2</sup> tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh và diện tích 115,7 m<sup>2</sup> 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.

Đơn giá tiền lương kỳ này được tạm tính theo đơn giá tiền lương kế hoạch được duyệt năm 2022 (đối với bộ phận gián tiếp) như sau:

- Đối với lĩnh vực xây lắp: trích từ thu nhập chịu thuế tính trước trên giá trị quyết toán (công trình do Công ty trúng thầu).
- Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: 18,50 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sản giao dịch: 157,56 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 68,79 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoàn thiện căn hộ: 59,44 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực thiết kế, tư vấn và môi giới bất động sản là 157,56 VND trên 1.000 VND doanh thu.

## 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 <sup>(i)</sup>	42.041.253.055	42.041.253.055
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Trích trước chi phí xây lắp Chung cư Thới Bình	-	797.839.925
Trích trước chi phí tại Cao ốc Thoại Ngọc Hầu	2.170.003.000	-
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	40.938.800	145.803.818
<b>Cộng</b>	<b><u>44.435.851.708</u></b>	<b><u>43.168.553.651</u></b>

- (i) Khoản trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh. Đây là khoản kinh phí hạ tầng chung đóng góp cho chủ đầu tư dự án để thực hiện hạ tầng trực chính khu 87 ha.

## 16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

Tiền cho thuê mặt bằng thu trước.



## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 17. Phải trả khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả của các bên liên quan</b>	<b>1.245.569.180</b>	<b>1.247.209.805</b>
Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt - Tiền thi công cho đội	1.245.569.180	1.247.209.805
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>6.419.867.194</b>	<b>8.483.669.823</b>
Ông Ứng Nho Cường – Tiền thi công cho đội	1.609.077.288	2.240.977.288
Nhận ký quỹ ngắn hạn	2.169.838.000	2.187.138.000
Cổ tức phải trả	90.618.040	90.618.040
Kinh phí bảo trì thu hộ	-	-
Chi phí lãi vay phải trả	-	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.550.333.866	3.964.936.495
<b>Cộng</b>	<b>7.665.436.374</b>	<b>9.730.879.628</b>

#### 17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình	13.844.365.301	13.844.365.301
Các khoản phải trả dài hạn khác	1.710.667.182	1.520.667.182
<b>Cộng</b>	<b>15.555.032.483</b>	<b>15.365.032.483</b>

#### 17c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

### 18. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan<sup>(i)</sup></b>	<b>6.100.000.000</b>	<b>6.100.000.000</b>
Ông Trần Hồng Phúc	3.000.000.000	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Yến	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Trần Thị Kim Phượng	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Phạm Quốc Việt	500.000.000	500.000.000
<b>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>-</b>	<b>3.820.539.223</b>
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	3.820.539.223
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn <sup>(ii)</sup>	-	3.820.539.223
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.100.000.000</b>	<b>9.920.539.223</b>

(i) Các khoản vay cá nhân là bên liên quan đều không có tài sản đảm bảo dùng để bổ sung vốn lưu động với lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

(ii) Số dư đầu năm của khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn để bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay 06 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng các hợp đồng cầm cố thế chấp tài sản của Công ty (xem thuyết minh số V.9) và Căn hộ 4.06 Cao ốc 107 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh do Bà Trần Ngọc Mỹ là chủ sở hữu.

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

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.820.539.223	-	(3.820.539.223)	-
Vay ngắn hạn các cá nhân	6.100.000.000	-	-	6.100.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>9.920.539.223</b>	<b>-</b>	<b>(3.820.539.223)</b>	<b>6.100.000.000</b>

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

**19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	10.309.109.487	-	(12.000.000)	10.297.109.487
Quỹ phúc lợi	5.707.350.966	-	(488.116.087)	5.219.234.879
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	2.273.722.813	-	(553.185.050)	1.720.537.763
<b>Cộng</b>	<b>18.290.183.266</b>	<b>-</b>	<b>(1.053.301.137)</b>	<b>17.236.882.129</b>

**20. Dự phòng phải trả****20a. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Khoản dự phòng bảo hành kết chuyển từ dài hạn cho công trình Cao ốc Res 11.

**20b. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	10.019.937.294	5.048.047.334
Tăng do trích lập	7.561.231.128	-
Số sử dụng	(85.343.549)	(30.880.000)
Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>17.495.824.873</b>	<b>5.017.167.334</b>

**21. Vốn chủ sở hữu****21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	66.010.814.377	6.118.202.258	28.680.806.531	166.329.473.169
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	589.597.139	589.597.139
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	-	-
Chi khác	-	-	-	(220.000.000)	(220.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>65.519.650.000</b>	<b>66.010.814.377</b>	<b>6.118.202.258</b>	<b>29.050.403.670</b>	<b>166.699.070.308</b>
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	76.667.175.342	7.183.838.355	33.989.123.112	183.359.786.809
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	4.039.107.955	4.039.107.955
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	-	-	-
Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-
Chi khác	-	-	-	(124.640.000)	(124.640.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>65.519.650.000</b>	<b>76.667.175.342</b>	<b>7.183.838.355</b>	<b>37.903.591.067</b>	<b>187.274.254.764</b>



**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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**21b. 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
<b>Cộng</b>	<b><u>65.519.650.000</u></b>	<b><u>65.519.650.000</u></b>

**21c. 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.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán****Ngoại tệ các loại**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền bao gồm 34,0 USD (số đầu năm là 37,3 USD).

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 01****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4.918.168.289	-
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.412.212.530	2.291.891.078
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.023.961.111	7.021.182.810
<b>Cộng</b>	<b><u>9.354.341.930</u></b>	<b><u>9.313.073.888</u></b>

**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản	225.103.511	-
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	1.566.998.453	1.678.265.988
Giá vốn của hoạt động xây dựng	755.008.334	6.960.963.539
<b>Cộng</b>	<b><u>2.547.110.298</u></b>	<b><u>8.639.229.527</u></b>

## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	84.223.563	677.372.199
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3.006.615	3.025.730
Lãi chậm thanh toán	-	97.679.702
Lãi kinh doanh chứng khoán	209.547.458	67.073.780
<b>Cộng</b>	<b><u>296.777.636</u></b>	<b><u>845.151.411</u></b>

### 4. Chi phí tài chính

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí lãi vay	36.504.964	62.836.378
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
Chi phí chứng khoán kinh doanh	1.623.250	-
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	126.052.140
<b>Cộng</b>	<b><u>38.128.214</u></b>	<b><u>188.888.518</u></b>

### 5. Chi phí bán hàng

Chi phí hoa hồng bán hàng.

### 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	951.264.209	207.478.430
Chi phí vật liệu, bao bì	11.336.781	16.240.751
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	66.700.003	66.474.946
Chi phí khấu hao tài sản cố định	67.760.547	67.760.547
Phí, lệ phí	2.981.994	37.693.674
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.250.289	20.409.335
Chi phí khác	384.007.577	202.870.307
<b>Cộng</b>	<b><u>1.498.301.400</u></b>	<b><u>618.927.990</u></b>

### 7. Lãi trên cổ phiếu

#### 7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.039.107.955	589.597.139
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.039.107.955	589.597.139
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	6.551.965	6.551.965
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b><u>616</u></b>	<b><u>90</u></b>

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 13/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 5 năm 2022, Công ty đã thông qua phương án chi trả cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với số lượng 786.235 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá. Hiện tại, Công ty chưa ghi nhận tăng vốn do đang tiến hành các thủ tục cần thiết để đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh và liên hệ với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam để thực hiện các thủ tục về lưu ký và niêm yết bổ sung. Nếu phương án phát hành cổ phiếu thưởng này được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.039.107.955	589.597.139
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT	-	-
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	4.039.107.955	589.597.139
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	7.338.200	6.551.965
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>550</b>	<b>90</b>

### 7c. 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 này.

### 8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	463.456.676	4.168.71.268
Chi phí nhân công	1.553.247.863	62.776.430
Chi phí khấu hao tài sản cố định	916.791.124	1.105.640.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.006.345.133	1.104.308.006
Chi phí khác	7.957.245.359	452.761.203
<b>Cộng</b>	<b>14.897.086.155</b>	<b>6.894.196.403</b>

## VII. 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	9.608.838.144	9.413.481.283
Trên 01 năm đến 05 năm	22.170.331.100	23.763.710.620
Trên 05 năm	2.270.675.000	2.717.825.000
<b>Cộng</b>	<b>34.049.844.244</b>	<b>35.895.016.903</b>

### 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*

Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b.

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là giá thỏa thuận.

## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 các thuyết minh số V.3, V.6, V.12, V.16a và V.17.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban kiểm soát

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
<b>Kỳ này</b>				
Ông Lê Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	60.500.000	60.500.000
Bà Trần Thị Kim Huệ - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	38.447.140	6.250.000	67.900.000	112.597.140
Ông Phạm Văn Đan Duy - Phó Tổng Giám đốc	36.183.000	6.250.000	-	42.433.000
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	38.869.500	5.900.000	33.220.000	77.989.500
Ông Đặng Hữu Thành - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	6.000.000	6.000.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng	26.158.225	6.100.000	47.605.000	79.863.225
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	6.000.000	6.000.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị	24.773.250	-	13.000.000	37.773.250
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	31.640.775	8.435.000	52.220.000	92.295.775
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát	16.715.500	6.100.000	18.145.000	40.960.500
Ông Võ Kim Thảo - Thành viên Ban kiểm soát	-	-	1.000.000	1.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thành viên Ban kiểm soát	16.615.500	6.050.000	13.024.300	35.689.800
<b>Cộng</b>	<b>229.402.890</b>	<b>45.085.000</b>	<b>318.614.300</b>	<b>593.102.190</b>

### Kỳ trước

Ông Lê Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị	-	-	5.500.000	5.500.000
Bà Trần Thị Kim Huệ - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc	45.912.730	3.000.000	49.900.000	98.812.730
Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc	35.776.500	2.900.000	48.700.000	87.376.500
Ông Đặng Hữu Thành - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	1.000.000	1.000.000
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng	29.168.500	2.950.000	24.300.000	56.418.500
Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị	-	-	1.000.000	1.000.000
Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị	24.165.000	-	7.500.000	31.665.000



## 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 QUÝ 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Tiền lương	Phụ cấp	Thưởng	Thu nhập thực nhận
Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc	33.481.750	5.235.000	46.200.000	84.916.750
Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng ban kiểm soát	16.038.000	2.950.000	18.000.000	36.988.000
Ông Võ Kim Thảo - Thành viên Ban kiểm soát	20.132.875	2.925.000	13.800.000	36.857.875
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thành viên Ban kiểm soát	16.110.000	3.000.000	17.000.000	36.110.000
<b>Cộng</b>	<b>220.785.355</b>	<b>22.960.000</b>	<b>232.900.000</b>	<b>476.645.355</b>

### 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	Mối quan hệ
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

*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.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

### 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.

## 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 01

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

---

#### 4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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 quý 01.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 4 năm 2023



Hồ Thị Tuyền  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng giám đốc