

Số : **33**/ D11-KTTp. Hồ Chí Minh, ngày **29** tháng 03 năm 2024

V/v : Giải trình kết quả lợi nhuận sau thuế (sau kiểm toán) năm 2023 so với năm 2022, kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2023 chênh lệch trước và sau kiểm toán

**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 năm 2023
  - Nội dung giải trình :
    - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế (sau kiểm toán) năm 2023 giảm 78,27% so với năm 2022 (tương đương giảm 17.072.603.786 đ), chi tiết như sau:

ĐVT : VNĐ

| Chỉ tiêu  | Năm 2023<br>(sau kiểm toán) | Năm 2022<br>(sau kiểm toán) | Chênh lệch              | Tỷ lệ           |
|---|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|
|   | (1)                         | (2)                         | (3)=(1)-(2)             | (3)/(2)         |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 34.876.498.058              | 133.912.266.117             | (99.035.768.059)        | (73,96%)        |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>                  | <b>4.740.118.144</b>        | <b>21.812.721.930</b>       | <b>(17.072.603.786)</b> | <b>(78,27%)</b> |

Kết quả lợi nhuận sau thuế (sau kiểm toán) năm 2023 giảm so với năm 2022 là do: Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của năm này giảm so với năm trước như bảng tính trên.

- Giải trình chênh lệch kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2023 sau kiểm toán giảm 46,06% so với trước kiểm toán (tương đương giảm 4.047.272.544 đ), chi tiết như sau:

ĐVT : VNĐ

| Chỉ tiêu                       | Năm 2023<br>(sau kiểm toán) | Năm 2023<br>(trước kiểm toán) | Chênh lệch             | Tỷ lệ           |
|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------|-----------------|
|                                | (1)                         | (2)                           | (3)=(1)-(2)            | (3)/(2)         |
| Chi phí tài chính              | 3.102.572.241               | (88.069.271)                  | 3.190.641.512          |                 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp   | 9.995.279.956               | 7.921.894.782                 | 2.073.385.174          | 26,17%          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>4.740.118.144</b>        | <b>8.787.390.688</b>          | <b>(4.047.272.544)</b> | <b>(46,06%)</b> |

Kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2023 sau kiểm toán giảm so với trước kiểm toán là do: công ty ghi nhận thêm chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm theo yêu cầu của kiểm toán viên để phù hợp với chuẩn mực kế toán.

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

*Phạm Văn Đan Duy*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

## **MỤC LỤC**

|   | <b>Trang</b>   |
|---|----------------|
| <b>1. Mục lục</b>   | <b>1</b>       |
| <b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>   | <b>2 - 4</b>   |
| <b>3. Báo cáo kiểm toán độc lập</b>   | <b>5</b>       |
| <b>4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>  | <b>6 - 9</b>   |
| <b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> | <b>10</b>      |
| <b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>           | <b>11 - 12</b> |
| <b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính<br/>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>    | <b>13 - 36</b> |
| <b>8. Phụ lục</b>   | <b>37 - 39</b> |

\*\*\*\*\*



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Xây dựng Kinh doanh nhà Quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540937, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 10 năm 2004 và đăng ký đổi lần thứ 11 ngày 08 tháng 5 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

**Trụ sở chính**

- Địa chỉ : 205 Lạc Long Quân, Phường 3, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (84 - 28) 38 587 107
- Fax : (84 - 28) 39 636 186

Hoạt động kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, công trình công cộng, nhà ở;
- Dịch vụ nhà đất; môi giới bất động sản; định giá bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; tư vấn bất động sản; đấu giá bất động sản; quảng cáo bất động sản; quản lý bất động sản;
- Kinh doanh nhà; kinh doanh bất động sản; cho thuê văn phòng làm việc; cho thuê nhà ở, xưởng, kho bãi;
- Trang trí nội thất;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở);
- Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế nội ngoại thất công trình; tư vấn giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; lập dự án đầu tư xây dựng; thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp;
- San lấp mặt bằng;
- Đại lý ký gửi hàng hóa;
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, công cộng;
- Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng;
- Dịch vụ giữ xe;
- Mua bán thực phẩm (trừ kinh doanh dịch vụ ăn uống);
- Mua bán thuốc lá nội;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Đào tạo cao đẳng (không hoạt động tại trụ sở);
- Đào tạo đại học và sau đại học (không hoạt động tại trụ sở);
- Giáo dục thể thao và giải trí;
- Dịch vụ hỗ trợ giáo dục;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Mua bán đồ dùng gia đình;
- Mua bán đồ uống;
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp và dạy nghề (không hoạt động tại trụ sở).





# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

### Hội đồng quản trị

| Họ và tên             | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|-----------------------|------------|---------------------------------------|
| Ông Lê Thành Nhơn     | Chủ tịch   | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
|                       | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |
| Bà Trần Thị Kim Huệ   | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
|                       | Chủ tịch   | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |
| Ông Nguyễn Khắc Giang | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Trần Quốc Hùng    | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Dư Thân Danh      | Thành viên | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Đặng Hữu Thành    | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi  | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Ông Đặng Phước Trí    | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |
| Ông Phạm Văn Đan Duy  | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |

### Ban kiểm soát

| Họ và tên               | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm/tái bổ nhiệm |
|-------------------------|------------|---------------------------------------|
| Bà Nguyễn Minh Hiền     | Trưởng ban | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Võ Kim Thảo         | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm | Thành viên | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Bà Huỳnh Đỗ Trà My      | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |
| Bà Nguyễn Thị Minh Điệp | Thành viên | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |

### Ban Tổng Giám đốc

| Họ và tên             | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Bà Trần Thị Kim Huệ   | Tổng Giám đốc     | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Ông Phạm Văn Đan Duy  | Tổng Giám đốc     | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023     |
| Ông Nguyễn Khắc Giang | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
| Ông Võ Hữu Tâm        | Phó Tổng Giám đốc | Tái bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |

### Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này như sau:

| Họ và tên            | Chức vụ                    | Ngày bổ nhiệm                       |
|----------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| Bà Trần Thị Kim Huệ  | Tổng Giám đốc              | Miễn nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023 |
|                      | Chủ tịch Hội đồng quản trị | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |
| Ông Phạm Văn Đan Duy | Tổng Giám đốc              | Bổ nhiệm ngày 04 tháng 4 năm 2023   |

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

---

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Văn Đan Duy**  
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2024





Số: 1.0678/24/TC-AC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Nguyễn Thị Phước Tiên**  
**Thành viên Ban Giám đốc**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1199-2023-008-1

Người được ủy quyền

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024

**Nguyễn Hoàng Yến**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0088-2023-008-1



**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**

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU  |  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         |  | <b>100</b> |             | <b>253.332.285.931</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>26.625.559.893</b>  | <b>13.235.940.496</b>  |
| 1. Tiền   |  | 111        |             | 12.432.855.212         | 2.047.471.258          |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       |  | 112        |             | 14.192.704.681         | 11.188.469.238         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                |  | <b>120</b> |             | <b>20.245.790.427</b>  | <b>7.129.628.000</b>   |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           |  | 121        | V.2a        | 13.316.419.393         | 10.838.309.426         |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         |  | 122        | V.2a        | (70.628.966)           | (3.708.681.426)        |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  |  | 123        | V.2b        | 7.000.000.000          | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             |  | <b>130</b> |             | <b>165.536.784.510</b> | <b>185.482.429.428</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 |  | 131        | V.3         | 18.556.475.303         | 39.223.986.907         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 |  | 132        | V.4         | 28.732.566.258         | 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         | 118.721.128.123        | 116.108.350.826        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               |  | 137        | V.7         | (2.073.385.174)        | -                      |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          |  | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             |  | <b>140</b> |             | <b>39.772.462.701</b>  | <b>31.431.586.114</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     |  | 141        | V.8         | 39.772.462.701         | 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>1.151.688.400</b>   | <b>303.277.490</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       |  | 151        |             | 87.542.768             | 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        | 1.064.145.632          | -                      |
| 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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       | <b>200</b> |             | <b>97.670.740.841</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>3.702.592.272</b>   | <b>3.973.634.460</b>   |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 3.702.592.272          | 3.973.634.460          |
| - Nguyên giá                                    | 222        |             | 6.738.295.907          | 6.738.295.907          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                        | 223        |             | (3.035.703.635)        | (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.10</b> | <b>93.968.148.569</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        |             | (17.416.435.352)       | (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        |             | -                      | 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>351.003.026.772</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**

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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|   |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>164.928.349.540</b> | <b>161.612.715.476</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>144.978.229.489</b> | <b>136.227.745.699</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.11        | 4.519.597.968          | 7.037.841.010          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.12        | 31.965.180.114         | 31.482.707.219         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.13        | 138.400.332            | 3.202.535.331          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        | V.14        | 4.787.130.064          | 8.378.364.046          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.15        | 47.469.821.341         | 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        | 231.000.000            | 210.000.000            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.17a       | 27.130.115.837         | 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.19a       | 4.385.043.565          | 4.806.142.325          |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.20        | 18.251.940.268         | 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>19.950.120.051</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       | 2.134.226.182          | 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.19b       | 17.815.893.869         | 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**


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

**Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)**

| CHỈ TIÊU   | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|  |            |             |                        |                        |
| <b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                    | <b>400</b> |             | <b>186.074.677.232</b> | <b>183.359.786.809</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                     | <b>410</b> |             | <b>186.074.677.232</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        | 78.787.234.414         | 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        | 34.583.954.463         | 33.989.123.112         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 33.099.913.112         | 33.989.123.112         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 1.484.041.351          | -                      |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản                         | 422        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                        | <b>430</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>351.003.026.772</b> | <b>344.972.502.285</b> |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024

  
 Hồ Thị Tuyên  
 Người lập

  
 Huỳnh Thị Yến Nhi  
 Kế toán trưởng



  
 Phạm Văn Đan Duy  
 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**

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND |                 |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|
|  |       |             | Năm nay          | Năm trước       |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | VI.1        | 34.876.498.058   | 133.912.266.117 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 34.876.498.058   | 133.912.266.117 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 15.846.618.961   | 87.702.229.220  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 19.029.879.097   | 46.210.036.897  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 737.396.050      | 957.217.863     |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 3.102.572.241    | 5.160.808.470   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 35.285.411       | 1.794.213.084   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    | VI.5        | 1.001.022.553    | 2.191.669.768   |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.6        | 9.995.279.956    | 12.476.530.475  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 5.668.400.397    | 27.338.246.047  |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 70.761.363       | (16.479.992)    |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | -                | -               |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | 70.761.363       | (16.479.992)    |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 5.739.161.760    | 27.321.766.055  |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | V.13        | 999.043.616      | 5.509.044.125   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -                | -               |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 4.740.118.144    | 21.812.721.930  |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | VI.7        | 550              | 2.643           |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | VI.7        | 550              | 2.643           |

Hồ Thị Tuyền  
Người lậpHuỳnh Thị Yên Nhi  
Kế toán trưởngTP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024  
Phạm Văn Đan Duy  
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**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(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     | Năm nay                | Năm trước             |
|--|-----------|-----------------|------------------------|-----------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                 |                        |                       |
| 1. Lợi nhuận trước thuế  | 01        |                 | 5.739.161.760          | 27.321.766.055        |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:   |           |                 |                        |                       |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        | V.9; V.10       | 4.263.841.896          | 4.422.561.984         |
| - Các khoản dự phòng   | 03        | V.2a; V.7; V.19 | 5.810.190.529          | 12.490.289.511        |
| - 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            | (345.115.346)          | (593.097.887)         |
| - Chi phí lãi vay  | 06        | VI.4            | (35.285.411)           | 1.794.213.084         |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |                 | -                      | -                     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08        |                 | 15.432.793.428         | 45.435.732.747        |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |                 | 16.808.114.112         | (43.544.602.745)      |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |                 | (8.340.876.587)        | 38.046.616.383        |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |                 | 6.928.302.075          | (200.947.953)         |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |                 | 1.141.019.152          | (459.443.219)         |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |                 | (2.478.109.967)        | (868.958.956)         |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        | VI.4            | 35.285.411             | (2.408.175.534)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        | V.13            | (3.598.013.631)        | (5.319.589.955)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |                 | -                      | -                     |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        | V.20; V.21      | (2.063.470.719)        | (1.886.094.042)       |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |                 | <b>23.865.043.274</b>  | <b>28.794.536.726</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        |                 | -                      | -                     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |                 | -                      | -                     |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        | V.2b            | (7.000.000.000)        | -                     |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |                 | -                      | 7.000.000.000         |
| 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            | 345.115.346            | 569.570.109           |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |                 | <b>(6.654.884.654)</b> | <b>7.569.570.109</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**

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

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

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay                | Năm trước               |
|--|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| <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        |             | -                      | 23.309.652.996          |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | V.18        | (3.820.539.223)        | (73.135.948.740)        |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                      | -                       |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                      | -                       |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> |             | <i>(3.820.539.223)</i> | <i>(49.826.295.744)</i> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>   | <b>50</b> |             | <b>13.389.619.397</b>  | <b>(13.462.188.909)</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>26.625.559.893</b>  | <b>13.235.940.496</b>   |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Hồ Thị Tuyên  
Người lậpHuỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởngPhạm Văn Đan Duy  
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

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

Doanh thu năm nay của Công ty giảm mạnh so với năm trước chủ yếu là do Công ty đã ghi nhận phần lớn doanh thu xây dựng và bàn giao các căn hộ của dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu – Resgreen Tower trong các năm trước.

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

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

#### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 60 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, 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**

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.

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.
- 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.



# 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**

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

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

- 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. 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.

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.



# 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

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

### 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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm 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.

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.

### 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.

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          | 25            |
| Máy móc thiết bị                | 07 – 08       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05            |



# 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

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

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

## 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> |
|-----------------------------|---------------|
| 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.

## 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% - 5% trên doanh thu công trình xây lắp (năm trước là 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.



## 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

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

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

#### 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 qui định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và khi có thông báo chi trả cổ tức của Hội đồng quản trị.

#### 14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

##### *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.

##### *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.



## 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

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

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

#### 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.

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.



## 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

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

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

---

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

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

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

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

### 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.



# 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

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

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

### 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 năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tiền mặt   | 354.055.207                  | 521.226.624                  |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn  | 12.078.800.005               | 1.526.244.634                |
| Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng) | 14.192.704.681               | 11.188.469.238               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>26.625.559.893</u></b> | <b><u>13.235.940.496</u></b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

|   | <u>Số cuối năm</u>           |                              |                            | <u>Số đầu năm</u>            |                             |                               |
|---|------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|   | <u>Giá gốc</u>               | <u>Giá trị hợp lý</u>        | <u>Dự phòng</u>            | <u>Giá gốc</u>               | <u>Giá trị hợp lý</u>       | <u>Dự phòng</u>               |
| <b>Cổ phiếu</b>                         |                              |                              |                            |                              |                             |                               |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hòa Phát       | 6.948.293.510                | 6.987.500.000                | -                          | 6.267.525.358                | 3.600.000.000               | (2.667.525.358)               |
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt       | -                            | -                            | -                          | 580.580.000                  | 753.250.000                 | -                             |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông              | -                            | -                            | -                          | 802.465.423                  | 540.000.000                 | (262.465.423)                 |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội                 | 3.773.649.096                | 3.732.648.300                | (41.000.796)               | 3.187.738.645                | 2.409.048.000               | (778.690.645)                 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hoa Sen        | 1.128.206.163                | 1.140.000.000                | -                          | -                            | -                           | -                             |
| Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc | 633.642.454                  | 635.000.000                  | -                          | -                            | -                           | -                             |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam    | 832.628.170                  | 803.000.000                  | (29.628.170)               | -                            | -                           | -                             |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>13.316.419.393</u></b> | <b><u>13.298.148.300</u></b> | <b><u>(70.628.966)</u></b> | <b><u>10.838.309.426</u></b> | <b><u>7.302.298.000</u></b> | <b><u>(3.708.681.426)</u></b> |

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

|                                | <u>Năm nay</u>           | <u>Năm trước</u>            |
|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Số đầu năm                     | 3.708.681.426            | 996.424.200                 |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng | (3.638.052.460)          | 2.712.257.226               |
| <b>Số cuối năm</b>             | <b><u>70.628.966</u></b> | <b><u>3.708.681.426</u></b> |

#### 2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh - Chi nhánh Lạc Long Quân với lãi suất 5%/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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>                             | <b><i>1.055.135.521</i></b>  | <b><i>5.043.962.578</i></b>  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên                           | 746.260.164                  | 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 | 146.948.756                  | 1.117.785.884                |
| <b><i>Phải thu các khách hàng khác</i></b>                           | <b><i>17.501.339.782</i></b> | <b><i>34.180.024.329</i></b> |
| Khách hàng dự án Res 11  | 107.000.000                  | 242.431.000                  |
| Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình                     | 2.128.974.082                | 4.172.376.566                |
| Khách hàng dự án Res Green   | 9.537.170.414                | 20.571.092.938               |
| Công trình Trường Đại học Công nghệ Sài Gòn                          | 3.419.204.537                | 4.519.204.537                |
| Các khách hàng khác  | 2.308.990.749                | 4.674.919.288                |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>18.556.475.303</u></b> | <b><u>39.223.986.907</u></b> |

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

|  | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b><i>Trả trước cho bên liên quan</i></b>                                | <b><i>27.400.514.406</i></b> | <b><i>27.400.514.406</i></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><i>Trả trước cho người bán khác</i></b>                               | <b><i>1.332.051.852</i></b>  | <b><i>1.149.577.289</i></b>  |
| Công ty TNHH Kinh doanh Sản xuất Xây dựng An Khang                       | 864.750.000                  | 548.300.000                  |
| Công ty Cổ phần Công nghệ Futech   | -                            | 349.657.140                  |
| Các nhà cung cấp khác  | 467.301.852                  | 251.620.149                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>28.732.566.258</u></b> | <b><u>28.550.091.695</u></b> |

(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 năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Cho các bên liên quan vay</i></b>  |                             |                             |
| 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><u>1.600.000.000</u></b> | <b><u>1.600.000.000</u></b> |

**6. Phải thu ngắn hạn khác**

|   | <u>Số cuối năm</u>            |                           | <u>Số đầu năm</u>             |                 |
|---|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-----------------|
|   | <u>Giá trị</u>                | <u>Dự phòng</u>           | <u>Giá trị</u>                | <u>Dự phòng</u> |
| <b><i>Phải thu các bên liên quan</i></b>  | <b><i>110.062.441.032</i></b> | <b><i>183.098.223</i></b> | <b><i>110.071.887.232</i></b> | <b><i>-</i></b> |
| Ông Dương 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  | 1.144.748.763                 | -                         | 1.161.894.963                 | -               |



**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**

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

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

|   | Số cuối năm            |                    | Số đầu năm             |          |
|---|------------------------|--------------------|------------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự phòng           | Giá trị                | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn - Lãi chậm thanh toán  | 35.166.259             | 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         | 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        | 111.833.334            | -        |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                             | <b>8.658.687.091</b>   | -                  | <b>6.036.463.594</b>   | -        |
| Tạm ứng cho nhân viên   | 5.207.000.000          | -                  | 2.000.000.000          | -        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản    | 85.745.457             | -                  | 224.984.332            | -        |
| Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản         | 852.454.237            | -                  | 2.146.362.574          | -        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác  | 2.513.487.397          | -                  | 1.665.116.688          | -        |
| <b>Cộng</b>   | <b>118.721.128.123</b> | <b>183.098.223</b> | <b>116.108.350.826</b> | -        |

**7. Nợ xấu**

|   | Thời gian quá hạn | Số cuối năm          |                        | Thời gian quá hạn | Số đầu năm           |                        |
|---|-------------------|----------------------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
|   |                   | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |                   | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi |
| <b>Các bên liên quan</b>                                  |                   |                      |                        |                   |                      |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn          |                   |                      |                        |                   |                      |                        |
| Phải thu tiền bán vật liệu xây dựng                       | Trên 3 năm        | 161.926.601          | -                      | Trên 3 năm        | 161.926.601          | 161.926.601            |
| Phải thu lãi chậm thanh toán                              | Trên 3 năm        | 35.166.259           | -                      | Trên 3 năm        | 35.166.259           | 35.166.259             |
| Phải thu lãi cho vay                                      | Trên 3 năm        | 36.098.630           | -                      | Trên 3 năm        | 36.098.630           | 36.098.630             |
| Phải thu tiền cho vay                                     | Trên 3 năm        | 600.000.000          | -                      | Trên 3 năm        | 600.000.000          | 600.000.000            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn |                   |                      |                        |                   |                      |                        |
| Phải thu lãi cho vay                                      | Trên 3 năm        | 111.833.334          | -                      | Trên 3 năm        | 111.833.334          | 111.833.334            |
| Phải thu tiền cho vay                                     | Trên 3 năm        | 1.000.000.000        | -                      | Trên 3 năm        | 1.000.000.000        | 1.000.000.000          |
| <b>Tổ chức khác</b>                                       |                   |                      |                        |                   |                      |                        |
| Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ Apax                    |                   |                      |                        |                   |                      |                        |
| Phải thu tiền thuê văn phòng                              | Từ 01 đến 02 năm  | 861.522.850          | 733.162.500            | Trên 01 năm       | 861.522.850          | 861.522.850            |
| <b>Cộng</b>   |                   | <b>2.806.547.674</b> | <b>733.162.500</b>     |                   | <b>2.806.547.674</b> | <b>2.806.547.674</b>   |

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

|                            | Năm nay              | Năm trước |
|----------------------------|----------------------|-----------|
| Số đầu năm                 | -                    | -         |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 2.073.385.174        | -         |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>2.073.385.174</b> | -         |

**8. Hàng tồn kho**

|                                      | Số cuối năm           |          | 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 | 10.733.217.793        | -        | 31.351.595.216        | -        |
| Thành phẩm                           | 28.962.473.274        | -        | -                     | -        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>39.772.462.701</b> | -        | <b>31.431.586.114</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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****9. Tài sản cố định hữu hình**

|                                       | <u>Nhà cửa, vật<br/>kiến trúc</u> | <u>Máy móc<br/>thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận<br/>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 năm</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 năm                    | 182.336.832                       | 88.705.356                  | -  | 271.042.188          |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>1.715.097.029</b>              | <b>634.144.334</b>          | <b>686.462.272</b>                         | <b>3.035.703.635</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                                   |                             |  |                      |
| Số đầu năm                            | 3.829.073.438                     | 144.561.022                 | -  | 3.973.634.460        |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>3.646.736.606</b>              | <b>55.855.666</b>           | <b>-</b>                                   | <b>3.702.592.272</b> |
| <i>Trong đó:</i>                      |                                   |                             |  |                      |
| Tạm thời chưa sử dụng                 | -                                 | -                           | -  | -                    |
| Đang chờ thanh lý                     | -                                 | -                           | -  | -                    |

**10. 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        |
| Nguyên giá giảm theo quyết toán trong năm | (4.529.773.590)        |                       |                        |
| Khấu hao trong năm                        |                        | 3.992.799.708         |                        |
| <b>Số cuối năm</b>                        | <b>111.384.583.921</b> | <b>17.416.435.352</b> | <b>93.968.148.569</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 năm tài chính 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 năm tài chính như sau:

|   | <u>Nguyên giá</u>      | <u>Hao mòn lũy kế</u> | <u>Giá trị còn lại</u> |
|---|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh | 3.279.769.109          | 1.381.602.831         | 1.898.166.278          |
| Các tầng thương mại Cao ốc Res 11                           | 41.046.793.454         | 8.209.358.699         | 32.837.434.755         |
| Chung cư Nhà ở xã hội Thới Bình                             | 23.857.037.644         | 2.296.222.682         | 21.560.814.962         |
| Các tầng thương mại Cao ốc Res Green                        | 43.200.983.714         | 5.529.251.140         | 37.671.732.574         |
| <b>Cộng</b>   | <b>111.384.583.921</b> | <b>17.416.435.352</b> | <b>93.968.148.569</b>  |

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

|   | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| Thu nhập từ việc cho thuê   | 11.892.334.801 | 10.508.274.572   |
| Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê | 8.269.788.457  | 7.360.413.699    |



## 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

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

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

#### 11. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                      | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>    |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Ông Ứng Nho Cường                    | 471.666.338          | 378.292.825          |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại BCV | 1.712.570.558        | 2.277.159.898        |
| Cty TNHH Thương mại Dịch vụ M&T      | 24.356.937           | 383.136.517          |
| Các nhà cung cấp khác                | 2.311.004.135        | 3.999.251.770        |
| <b>Cộng</b>                          | <b>4.519.597.968</b> | <b>7.037.841.010</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 năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước của các bên liên quan</b>   | <b>5.687.000.000</b>  | <b>9.391.302.812</b>  |
| Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt | 5.687.000.000         | 9.391.302.812         |
| <b>Trả trước của các khách hàng khác</b>   | <b>26.278.180.114</b> | <b>22.091.404.407</b> |
| Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ  | 3.740.000.000         | 4.730.000.000         |
| Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn - TNHH MTV   | 22.026.400.000        | -                     |
| Các khách hàng trả trước cho dự án Cao ốc Thoại Ngọc Hầu                           | -                     | 13.337.253.059        |
| Ban quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu vực Quận 3 – Công trình Trường Mầm non 12    | 500.000.000           | 4.000.000.000         |
| Các khách hàng khác  | 11.780.114            | 24.151.348            |
| <b>Cộng</b>  | <b>31.965.180.114</b> | <b>31.482.707.219</b> |

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

|   | <u>Số đầu năm</u>    |                 | <u>Số phát sinh trong năm</u> |                        | <u>Cần trừ với số đã tạm nộp</u> | <u>Số cuối năm</u> |                      |
|---|----------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|
|   | <u>Phải nộp</u>      | <u>Phải thu</u> | <u>Số phải nộp</u>            | <u>Số đã thực nộp</u>  |                                  | <u>Phải nộp</u>    | <u>Phải thu</u>      |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa  | 1.220.344.843        | -               | 1.220.457.194                 | (2.334.169.791)        | -                                | 106.632.246        | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 1.717.419.257        | -               | 999.043.616                   | (3.598.013.631)        | (182.594.874)                    | -                  | 1.064.145.632        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 75.350.340           | -               | 43.355.999                    | (118.706.339)          | -                                | -                  | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân   | 189.420.891          | -               | 609.646.067                   | (767.298.872)          | -                                | 31.768.086         | -                    |
| Thuế nhà đất  | -                    | -               | 209.081.768                   | (209.081.768)          | -                                | -                  | -                    |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác  | -                    | -               | 18.087.196                    | (18.087.196)           | -                                | -                  | -                    |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.202.535.331</b> | <b>-</b>        | <b>3.099.671.840</b>          | <b>(7.045.357.597)</b> | <b>(182.594.874)</b>             | <b>138.400.332</b> | <b>1.064.145.632</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%
- Từ ngày 01/07/2023 đến 31/12/2023 áp dụng theo Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 24/06/2023 của Chính phủ hàng hóa dịch vụ có các loại thuế suất khác nhau 08 hoặc 10%



# 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

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

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

### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập từ bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 10%. Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20%.

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

|  | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|--|----------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 5.739.161.760        | 27.321.766.055       |
| 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  | 129.340.346          | 41.995.014           |
| - Các khoản điều chỉnh giảm  | -                    | -                    |
| Thu nhập chịu thuế   | 5.868.502.106        | 27.363.761.069       |
| Thu nhập được miễn thuế  | (53.540.000)         | -                    |
| Thu nhập tính thuế   | 5.814.962.106        | 27.363.761.069       |
| Trong đó:  |                      |                      |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)  | 3.405.990.077        | 23.524.672.481       |
| - Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)  | 1.639.488.047        | 780.357.481          |
| - Hoạt động kinh khác  | 769.483.982          | 3.058.731.107        |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>                                      | <b>1.162.992.421</b> | <b>5.472.752.213</b> |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</b>               | <b>(163.948.805)</b> | <b>(78.035.748)</b>  |
| <b>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</b>                                  | <b>-</b>             | <b>114.327.660</b>   |
| <b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>   | <b>999.043.616</b>   | <b>5.509.044.125</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 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.



# 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

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

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

### 14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2023 được tính theo đơn giá tiền lương kế hoạch được duyệt năm 2023 (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 cho thuê nhà kho và hoạt động từ sản giao dịch: 164,75 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 89,82 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoàn thiện căn hộ: 105,36 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực thiết kế, tư vấn và môi giới bất động sản là 164,75 VND trên 1.000 VND doanh thu.

### 15. Chi phí phải trả ngắn hạn

|  | <u>Số cuối năm</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 hệ thống đỗ xe Cao ốc Thoại Ngọc Hầu                               | 1.996.311.310                | -                            |
| Chi phí lãi vay từ góp vốn dự án Phú Mỹ  | 3.190.641.512                | -                            |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác   | 57.958.611                   | 145.803.818                  |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>47.469.821.341</u></b> | <b><u>43.168.553.651</u></b> |

<sup>(i)</sup> 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.

### 17. Phải trả khác

#### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

|   | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Phải trả của các bên liên quan</b>   | <b><u>1.240.647.305</u></b>  | <b><u>1.247.209.805</u></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 | 1.240.647.305                | 1.247.209.805               |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>   | <b><u>25.889.468.532</u></b> | <b><u>8.483.669.823</u></b> |
| Ông Ưng Nho Cường – Tiền thi công cho đội   | 826.146.425                  | 2.240.977.288               |
| Cổ tức phải trả   | 90.618.040                   | 90.618.040                  |
| Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình  | 13.844.365.301               | -                           |
| Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Cao ốc Thoại Ngọc Hầu   | 2.333.154.000                | 63.000.000                  |
| Vay ký quỹ Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirea Asset (Việt Nam) - Chi nhánh Sài Gòn                         | 4.806.562.076                | -                           |
| Nhận ký quỹ ngắn hạn khác   | 1.295.795.654                | 2.124.138.000               |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác  | 2.692.827.036                | 3.964.936.495               |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>27.130.115.837</u></b> | <b><u>9.730.879.628</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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****17b. Phải trả dài hạn khác**

|  | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>            |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Nhận ký quỹ cho thuê căn hộ Chung cư Thới Bình | 2.134.226.182               | 13.844.365.301               |
| Các khoản phải trả dài hạn khác                | -                           | 1.520.667.182                |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>2.134.226.182</u></b> | <b><u>15.365.032.483</u></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**

|  | <u>Số cuối năm</u>          | <u>Số đầu năm</u>           |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan<sup>(i)</sup></b>     | <b><u>6.100.000.000</u></b> | <b><u>6.100.000.000</u></b> |
| Ông Trần Hồng Phúc   | 3.000.000.000               | 3.000.000.000               |
| Bà Nguyễn Thị Yên  | 1.400.000.000               | 1.400.000.000               |
| Bà Trần Thị Kim Phụng  | 1.200.000.000               | 1.200.000.000               |
| Ông Phạm Quốc Việt   | 500.000.000                 | 500.000.000                 |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                    | <b>-</b>                    | <b>3.820.539.223</b>        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn | -                           | 3.820.539.223               |
| <b>Cộng</b>  | <b><u>6.100.000.000</u></b> | <b><u>9.920.539.223</u></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.

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:

|                                 | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Số đầu năm                      | 9.920.539.223               | 59.746.834.967              |
| Số tiền vay phát sinh trong năm | -                           | 23.309.652.996              |
| Số tiền vay đã trả trong năm    | <u>(3.820.539.223)</u>      | <u>(73.135.948.740)</u>     |
| <b>Số cuối năm</b>              | <b><u>6.100.000.000</u></b> | <b><u>9.920.539.223</u></b> |

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

**19. Dự phòng phải trả****19a. Dự phòng phải trả ngắn hạn**

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Số đầu năm                              | 4.806.142.325               | -                           |
| Kết chuyển từ dự phòng phải trả dài hạn | -                           | 4.806.142.325               |
| Số sử dụng                              | <u>(421.098.760)</u>        | <u>-</u>                    |
| <b>Số cuối năm</b>                      | <b><u>4.385.043.565</u></b> | <b><u>4.806.142.325</u></b> |

**19b. Dự phòng phải trả dài hạn**

Khoản dự phòng bảo hành các công trình. Chi tiết phát sinh như sau:

|  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Số đầu năm                                 | 10.019.937.294               | 5.048.047.334                |
| Tăng do trích lập trong năm                | 7.984.175.127                | 10.073.029.694               |
| Số sử dụng trong năm                       | <u>(188.218.552)</u>         | <u>(294.997.409)</u>         |
| Kết chuyển sang dự phòng phải trả ngắn hạn | -                            | (4.806.142.325)              |
| <b>Số cuối năm</b>                         | <b><u>17.815.893.869</u></b> | <b><u>10.019.937.294</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**

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

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)****20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                                   | <u>Số đầu năm</u>     | <u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u> | <u>Chi quỹ trong năm</u> | <u>Số cuối năm</u>    |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Quỹ khen thưởng                   | 10.309.109.487        | 424.011.814                           | (12.000.000)             | 10.721.121.301        |
| Quỹ phúc lợi                      | 5.707.350.966         | 212.005.907                           | (729.098.669)            | 5.190.258.204         |
| Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành | 2.273.722.813         | 1.100.000.000                         | (1.033.162.050)          | 2.340.560.763         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>18.290.183.266</b> | <b>1.736.017.721</b>                  | <b>(1.774.260.719)</b>   | <b>18.251.940.268</b> |

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

|  | <u>Vốn góp 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                | 66.010.814.377               | 6.118.202.258                        | 28.680.806.534                           | 166.329.473.169        |
| Lợi nhuận trong năm trước                                      | -                             | -                            | -                                    | 21.812.721.930                           | 21.812.721.930         |
| Trích lập các quỹ trong năm trước                              | -                             | 10.656.360.965               | 1.065.636.097                        | (14.918.905.352)                         | (3.196.908.290)        |
| Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm trước | -                             | -                            | -                                    | (1.300.000.000)                          | (1.300.000.000)        |
| Chi khác   | -                             | -                            | -                                    | (285.500.000)                            | (285.500.000)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                    | <b>65.519.650.000</b>         | <b>76.667.175.342</b>        | <b>7.183.838.355</b>                 | <b>33.989.123.112</b>                    | <b>183.359.786.809</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 năm nay  | -                             | -                            | -                                    | 4.740.118.144                            | 4.740.118.144          |
| Trích lập các quỹ trong năm nay                                | -                             | 2.120.059.072                | -                                    | (2.756.076.793)                          | (636.017.721)          |
| Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm nay   | -                             | -                            | -                                    | (1.100.000.000)                          | (1.100.000.000)        |
| Chi khác   | -                             | -                            | -                                    | (289.210.000)                            | (289.210.000)          |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                                      | <b>65.519.650.000</b>         | <b>78.787.234.414</b>        | <b>7.183.838.355</b>                 | <b>34.583.954.463</b>                    | <b>186.074.677.232</b> |

**21b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                             | <u>Số cuối năm</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>65.519.650.000</b> | <b>65.519.650.000</b> |

**21c. Cổ phiếu**

|  | <u>Số cuối năm</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.



## 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

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

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

#### 21d. Phân phối lợi nhuận

Theo Quyết định Hội đồng quản trị số 20/QĐ-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2023, Công ty quyết định tăng vốn điều lệ do chia cổ tức năm 2020 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12% cổ phiếu đang lưu hành. Vốn điều lệ đăng ký sau khi phát hành là 73.381.380.000 VND tương ứng với 7.338.138 cổ phần. 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.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua ủy quyền cho Hội đồng quản trị tùy tình hình của Công ty lựa chọn hình thức chia cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 12% bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 4 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

|   | Số được<br>phân phối (VND) | Số đã trích<br>trong năm<br>trước (VND) | Số còn được<br>trích trong<br>năm nay<br>(VND) |
|---|----------------------------|---|--|
| • Trích Quỹ đầu tư phát triển                       | 10.656.360.965             | 10.656.360.965                          | -  |
| • Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 3.996.908.290              | 3.996.908.290                           | -  |
| • Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ              | 1.065.636.097              | 1.065.636.097                           | -  |
| • Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng<br>quản trị | 500.000.000                | 500.000.000                             | -  |
| • Trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban Kiểm<br>soát  | 600.000.000                | -                                       | 600.000.000                                    |

Đại hội đồng cổ đông năm 2023 cũng thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến thực hiện phương án này.

Ngoài ra, theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23A/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

|   | Số tiền (VND)        |
|---|----------------------|
| • Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát | 500.000.000          |
| • Trích Quỹ đầu tư phát triển                                     | 2.120.059.072        |
| • Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 636.017.721          |
| <b>Cộng</b>   | <b>3.256.076.793</b> |

#### 22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

##### Ngoại tệ các loại

Tại ngày kết thúc năm tài chính, tiền bao gồm 10,90 USD (số đầu năm là 37,30 USD).

**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**

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

**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****1a. Tổng doanh thu**

|  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>              |
|--|------------------------------|-------------------------------|
| Doanh thu kinh doanh bất động sản          | 16.837.950.792               | 83.504.273.864                |
| Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng | 13.506.704.526               | 11.129.136.290                |
| Doanh thu hoạt động xây dựng               | 4.531.842.740                | 39.278.855.963                |
| <b>Cộng</b>                                | <b><u>34.876.498.058</u></b> | <b><u>133.912.266.117</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>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Giá vốn kinh doanh bất động sản              | 6.532.131.938                | 49.586.782.138               |
| Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng | 7.200.796.016                | 7.754.028.634                |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng               | 2.113.691.007                | 30.361.418.448               |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>15.846.618.961</u></b> | <b><u>87.702.229.220</u></b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                             | <u>Năm nay</u>            | <u>Năm trước</u>          |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lãi tiền gửi có kỳ hạn      | 291.575.346               | 527.070.109               |
| Lãi tiền gửi không kỳ hạn   | 4.749.515                 | 20.645.847                |
| Lãi tiền cho vay            | -                         | 23.527.778                |
| Lãi chậm thanh toán         | 177.983.731               | 276.400.349               |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 53.540.000                | 42.500.000                |
| Lãi kinh doanh chứng khoán  | 209.547.458               | 67.073.780                |
| <b>Cộng</b>                 | <b><u>737.396.050</u></b> | <b><u>957.217.863</u></b> |

**4. Chi phí tài chính**

|   | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>            |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Chi phí lãi vay   | 35.285.411                  | 1.794.213.084               |
| Lãi trả chậm  | 5.496.776.457               | -                           |
| Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | (3.638.052.460)             | 2.712.257.226               |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán                                     | 1.208.562.833               | 654.338.160                 |
| <b>Cộng</b>   | <b><u>3.102.572.241</u></b> | <b><u>5.160.808.470</u></b> |

**5. Chi phí bán hàng**

Chi phí hoa hồng bán hàng.



# 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

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

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

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

|                                  | <u>Năm nay</u>              | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Chi phí cho nhân viên            | 5.459.942.202               | 10.273.485.117               |
| Chi phí vật liệu, bao bì         | 74.901.992                  | 68.768.035                   |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 96.098.077                  | 155.403.401                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 271.042.188                 | 271.042.188                  |
| Phí, lệ phí                      | 274.664.658                 | 260.288.330                  |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi     | 2.073.385.174               | -                            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 283.349.404                 | 167.816.653                  |
| Chi phí khác                     | 1.461.896.261               | 1.279.726.751                |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>9.995.279.956</u></b> | <b><u>12.476.530.475</u></b> |

## 7. Lãi trên cổ phiếu

### 7a. 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                            | 4.740.118.144          | 21.812.721.930         |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị | <u>(1.136.017.721)</u> | <u>(4.496.908.290)</u> |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                            | 3.604.100.423          | 17.315.813.640         |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm | <u>6.551.965</u>       | <u>6.551.965</u>       |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                    | <b><u>550</u></b>      | <b><u>2.643</u></b>    |

Công ty đã thông qua các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020, năm 2021 và năm 2022 như sau:

- 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 786.173 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.
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 4 năm 2022, Công ty đã thông qua ủy quyền cho Hội đồng quản trị tùy tình hình của Công ty lựa chọn hình thức chia cổ tức năm 2021 với tỷ lệ 12% bằng tiền mặt hoặc bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Trường hợp chia cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thì số lượng cổ phiếu tăng thêm là 880.576 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá.
- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04 tháng 4 năm 2023, Công ty cũng thông qua phương án chia cổ tức năm 2022 với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với số lượng 821.871 cổ phiếu phát hành bằng mệnh giá.

Nếu các phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020, năm 2021 và năm 2022 được chấp thuận thì lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu của Công ty sẽ thay đổi như sau:

|   | <u>Năm nay</u>         | <u>Năm trước</u>       |
|---|------------------------|------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                              | 4.740.118.144          | 21.812.721.930         |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, kinh phí hoạt động của HĐQT                  | <u>(1.136.017.721)</u> | <u>(4.496.908.290)</u> |
| Lợi nhuận để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                           | 3.604.100.423          | 17.315.813.640         |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu | <u>9.040.585</u>       | <u>9.040.585</u>       |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                      | <b><u>399</u></b>      | <b><u>1.915</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

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

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

### 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 năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

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

|                                  | <u>Năm nay</u>               | <u>Năm trước</u>             |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 2.075.189.296                | 15.373.995.693               |
| Chi phí nhân công                | 3.004.872.340                | 18.117.092.716               |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.263.841.896                | 4.422.561.984                |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 8.225.834.607                | 13.172.877.729               |
| Chi phí khác                     | 12.664.561.593               | 23.002.293.987               |
| <b>Cộng</b>                      | <b><u>30.234.299.732</u></b> | <b><u>74.088.822.109</u></b> |

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Nợ tiềm tàng

Công ty huy động vốn góp của một số cá nhân mua đất nền dự án Phú Mỹ với tổng số tiền huy động tới ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 9.427.000.000 VND. Theo biên bản làm việc với bên mua (hàng năm), do thời gian bàn giao sản phẩm của chủ đầu tư không đúng như dự kiến nên các bên thống nhất kéo dài thời hạn giao đất theo thời gian giao sản phẩm của chủ đầu tư. Trong trường hợp khách hàng không nhận đất và có nhu cầu rút vốn sẽ được nhận lại tiền góp vốn cộng thêm tiền lãi phát sinh bằng lãi suất huy động 1 tháng của Ngân hàng TMCP Phát triển TP. Hồ Chí Minh (HD Bank) theo từng thời điểm cộng lãi suất chênh lệch theo biên bản làm việc mỗi năm.

Hiện tại, dự án Phú Mỹ mặc dù đã thực hiện lâu nhưng chưa đi đến nghiệm thu. Trong trường hợp dự án Phú Mỹ không thể bàn giao, Công ty phải thanh toán số tiền lãi phát sinh từ các khoản vốn góp này số tiền lên đến 19.363.837.462 VND (Nếu tính theo đơn giá/m<sup>2</sup> thì khoảng 33.600.000 VND/m<sup>2</sup>).

Theo QĐ số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất thành phố thì đơn giá đất tại khu vực dự án là 68.310.000 VND/m<sup>2</sup>. Như vậy, việc tiếp tục chờ nhận bàn giao đất có lợi hơn nên khả năng khách hàng rút vốn là thấp.

### 2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

|                        | <u>Số cuối năm</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Từ 01 năm trở xuống    | 11.133.129.760               | 9.413.481.283                |
| Trên 01 năm đến 05 năm | 31.958.601.660               | 23.763.710.620               |
| Trên 05 năm            | 1.421.933.920                | 2.717.825.000                |
| <b>Cộng</b>            | <b><u>44.513.665.340</u></b> | <b><u>35.895.016.903</u></b> |

### 3. 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.

#### 3a. 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.



## 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

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

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

*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*

Công ty không phát sinh 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. Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|                                     | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| Ứng trước tiền mua nhà              | -              | 3.704.302.812    |
| Chuyển tiền ủy thác đầu tư          | -              | 52.352.109.046   |
| Nhận đặt cọc tiền thuê mặt bằng     | -              | 90.000.000       |
| Ủy quyền mua đất                    | 7.700.000      | -                |
| Thu các khoản bảo hiểm đội thi công | 9.108.600      | -                |

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 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.17a và V.18.

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*

|   | <u>Tiền lương</u>  | <u>Phụ cấp</u>     | <u>Thưởng</u>        | <u>Thu nhập thực nhận</u> |
|---|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------------|
| <b>Năm nay</b>  |                    |                    |                      |                           |
| Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị                            | 134.967.140        | 25.850.000         | 449.100.000          | 609.917.140               |
| Ông Lê Thành Nhơn - Thành viên Hội đồng quản trị                            | -                  | -                  | 305.100.000          | 305.100.000               |
| Ông Phạm Văn Đan Duy - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc      | 164.810.500        | 25.850.000         | 175.800.000          | 366.460.500               |
| Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 133.712.909        | 24.900.000         | 370.846.273          | 529.459.182               |
| Ông Đặng Phước Trí - Thành viên Hội đồng quản trị                           | -                  | -                  | 19.900.000           | 19.900.000                |
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Kế toán trưởng                                       | 91.129.875         | 24.600.000         | 254.457.000          | 370.186.875               |
| Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị                           | -                  | -                  | 95.100.000           | 95.100.000                |
| Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị                             | 98.322.600         | -                  | 181.000.000          | 279.322.600               |
| Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc  | 105.305.575        | 35.420.000         | 322.380.000          | 463.105.575               |
| Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng Ban kiểm soát                                  | 59.912.500         | 25.350.000         | 185.548.000          | 270.810.500               |
| Bà Huỳnh Đỗ Trà My - Thành viên Ban kiểm soát                               | 61.423.525         | 31.372.000         | 173.883.000          | 266.678.525               |
| Bà Nguyễn Thị Minh Diệp - Thành viên Ban kiểm soát                          | 61.164.900         | 25.200.000         | 133.080.000          | 219.444.900               |
| Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV – Do Ông Đặng Phước Trí làm đại diện   | -                  | -                  | 54.000.000           | 54.000.000                |
| <b>Cộng</b>   | <b>910.749.524</b> | <b>218.542.000</b> | <b>2.720.194.273</b> | <b>3.849.485.797</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**

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   |
|---|--------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Năm trước</b>  |                    |                   |                      |                      |
| Ông Lê Thành Nhơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị                              | -                  | -                 | 344.500.000          | 344.500.000          |
| Bà Trần Thị Kim Huệ - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc       | 132.769.850        | 12.850.000        | 399.705.000          | 545.324.850          |
| Ông Nguyễn Khắc Giang - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc | 123.642.000        | 12.375.000        | 335.372.000          | 471.389.000          |
| Ông Đặng Hữu Thành - Thành viên Hội đồng quản trị                           | -                  | -                 | 102.000.000          | 102.000.000          |
| Bà Huỳnh Thị Yến Nhi - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng     | 89.678.075         | 12.375.000        | 275.066.750          | 377.119.825          |
| Ông Trần Quốc Hùng - Thành viên Hội đồng quản trị                           | -                  | -                 | 102.000.000          | 102.000.000          |
| Ông Dư Thân Danh - Thành viên Hội đồng quản trị                             | 89.176.500         | -                 | 167.950.000          | 257.126.500          |
| Ông Võ Hữu Tâm - Phó Tổng Giám đốc  | 110.939.025        | 21.640.000        | 287.772.000          | 420.351.025          |
| Bà Nguyễn Minh Hiền - Trưởng ban kiểm soát                                  | 57.807.000         | 12.600.000        | 157.795.750          | 228.202.750          |
| Ông Võ Kim Thảo - Thành viên Ban kiểm soát                                  | 25.265.750         | 3.950.000         | 53.295.000           | 82.510.750           |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Thành viên Ban kiểm soát                          | 61.474.112         | 12.625.000        | 147.220.750          | 221.319.862          |
| <b>Cộng</b>   | <b>690.752.312</b> | <b>88.415.000</b> | <b>2.372.677.250</b> | <b>3.151.844.562</b> |

**3b. 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:

| <b>Bên liên quan khác</b>                                 | <b>Mối quan hệ</b>  |
|---|---|
| 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**

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch khác với các bên liên quan khác (năm trước chỉ có giao dịch về lãi cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn với số tiền là 23.527.778 VND).

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.



# 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

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

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

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.

#### 4. 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.

##### 4a. 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 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.


##### 4b. Thông tin về khu vực địa lý


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

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

Ngoài các sự kiện liên quan đến chia cổ tức năm 2020, 2021 và 2022 đã nêu ở thuyết minh số V.21d, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024

  
\_\_\_\_\_  
**Hồ Thị Tuyền**  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
**Huỳnh Thị Yến Nhi**  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
**Phạm Văn Đan Duy**  
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**

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

**Phụ lục: Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Đơn vị tính: VND

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

|   | Lĩnh vực<br>xây dựng | Lĩnh vực kinh<br>doanh Bất động sản | Các lĩnh vực khác     | Các khoản<br>loại trừ | Cộng                  |
|---|----------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Năm nay</b>  |                      |                                     |                       |                       |                       |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài  | 4.531.842.740        | 15.281.489.264                      | 15.063.166.054        | -                     | 34.876.498.058        |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>4.531.842.740</b> | <b>15.281.489.264</b>               | <b>15.063.166.054</b> | -                     | <b>34.876.498.058</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận   | 2.418.151.733        | 10.211.382.385                      | 6.400.344.979         | -                     | 19.029.879.097        |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                      |                                     |                       |                       | (10.996.302.509)      |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                      |                                     |                       |                       | 8.033.576.588         |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                      |                                     |                       |                       | 737.396.050           |
| Chi phí tài chính   |                      |                                     |                       |                       | (3.102.572.241)       |
| Thu nhập khác   |                      |                                     |                       |                       | 70.761.363            |
| Chi phí khác  |                      |                                     |                       |                       | -                     |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  |                      |                                     |                       |                       | (999.043.616)         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại   |                      |                                     |                       |                       | -                     |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                      |                                     |                       |                       | <b>4.740.118.144</b>  |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>                                   | -                    | -                                   | -                     | -                     | -                     |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>   | -                    | -                                   | 4.820.707.947         | -                     | 4.820.707.947         |
| <b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b> | -                    | 7.984.175.127                       | 2.073.385.174         | -                     | 10.057.560.301        |



## 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

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

**Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

|   | Lĩnh vực xây dựng     | Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản | Các lĩnh vực khác     | Các khoản loại trừ | Cộng                   |
|---|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Năm trước   |                       |                                  |                       |                    |                        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài  | 39.278.855.963        | 83.504.273.864                   | 11.129.136.290        | -                  | 133.912.266.117        |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận  | -                     | -                                | -                     | -                  | -                      |
| <b>Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>39.278.855.963</b> | <b>83.504.273.864</b>            | <b>11.129.136.290</b> | <b>-</b>           | <b>133.912.266.117</b> |
| Kết quả kinh doanh theo bộ phận   | 8.917.437.515         | 33.917.491.726                   | 3.375.107.656         | -                  | 46.210.036.897         |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận  |                       |                                  |                       |                    | (14.668.200.243)       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh   |                       |                                  |                       |                    | 31.541.836.654         |
| Doanh thu hoạt động tài chính   |                       |                                  |                       |                    | 957.217.863            |
| Chi phí tài chính   |                       |                                  |                       |                    | (5.160.808.470)        |
| Thu nhập khác   |                       |                                  |                       |                    | (16.479.992)           |
| Chi phí khác  |                       |                                  |                       |                    | -                      |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành  |                       |                                  |                       |                    | (5.509.044.125)        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại   |                       |                                  |                       |                    | -                      |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>   |                       |                                  |                       |                    | <b>21.812.721.930</b>  |
| <b>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</b>                                   | <b>-</b>              | <b>4.158.242.352</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>           | <b>4.158.242.352</b>   |
| <b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>   | <b>311.269.890</b>    | <b>6.487.043.905</b>             | <b>1.369.629.252</b>  | <b>-</b>           | <b>8.167.943.047</b>   |
| <b>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</b> | <b>-</b>              | <b>9.370.044.559</b>             | <b>-</b>              | <b>-</b>           | <b>9.370.044.559</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

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

**Phụ lục : Thông tin về bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

|  | Lĩnh vực<br>xây dựng | Lĩnh vực kinh<br>doanh Bất động sản | Các lĩnh vực khác | Các khoản<br>loại trừ | Cộng                   |
|--|----------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>                       |                      |                                     |                   |                       |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận            | 21.581.292.306       | 112.468.358.965                     | 169.403.721.955   | -                     | 303.453.373.226        |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận              | -                    | -                                   | -                 | -                     | -                      |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận   |                      |                                     |                   |                       | 47.549.653.546         |
| <b>Tổng tài sản</b>                      |                      |                                     |                   |                       | <b>351.003.026.772</b> |
| <b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b> | 14.711.638.679       | 66.888.354.897                      | 60.150.885.300    | -                     | 141.750.878.876        |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận          | -                    | -                                   | -                 | -                     | -                      |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận   |                      |                                     |                   |                       | 23.177.470.664         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  |                      |                                     |                   |                       | <b>164.928.349.540</b> |
| <b>Số đầu năm</b>                        |                      |                                     |                   |                       |                        |
| Tài sản trực tiếp của bộ phận            | 63.426.843.286       | 134.841.312.515                     | 120.461.866.038   | -                     | 318.730.021.839        |
| Tài sản phân bổ cho bộ phận              | -                    | -                                   | -                 | -                     | -                      |
| Các tài sản không phân bổ theo bộ phận   |                      |                                     |                   |                       | 26.242.480.446         |
| <b>Tổng tài sản</b>                      |                      |                                     |                   |                       | <b>344.972.502.285</b> |
| <b>Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận</b> | 31.321.949.103       | 79.670.905.207                      | 10.828.239.300    | -                     | 121.821.093.610        |
| Nợ phải trả phân bổ cho bộ phận          | -                    | -                                   | -                 | -                     | -                      |
| Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận   |                      |                                     |                   |                       | 39.791.621.866         |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                  |                      |                                     |                   |                       | <b>161.612.715.476</b> |

Hồ Thị Tuyên  
Người lập

Huỳnh Thị Yên Nhi  
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 3 năm 2024

Phạm Văn Đan Duy  
Tổng Giám đốc