

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC**  
**NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019**

**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 soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019</b>	<b>13 - 32</b>
<b>8. Phụ lục</b>	<b>33 - 35</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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

**Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (tên cũ là Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Quận 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 10 ngày 13 tháng 10 năm 2016 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; đầu 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 kỳ 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
Bà Trần Thị Kim Huệ	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Khắc Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Lê Thành Nhơn	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Trần Quốc Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Ông Dư Thân Danh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018

**Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Minh Hiền	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2018
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018
Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 4 năm 2018

**Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018
Ông Đặng Hữu Thành	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Kim Huệ - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty (Tái bổ nhiệm ngày 11 tháng 4 năm 2018).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

4498

NG T  
KIỂM H  
N VÀ T  
& C

T.P.H

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

---

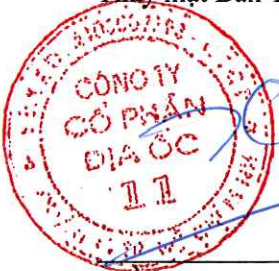
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ Chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do 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 giữa niên độ.

## Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Trần Thị Kim Huệ**  
**Tổng Giám đốc**

Ngày 14 tháng 8 năm 2019



Số: 1.1166/19/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 08 tháng 8 năm 2019, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí  
Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0089-2018-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>391.418.324.620</b>	<b>537.293.551.454</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>92.340.320.405</b>	<b>86.495.927.884</b>
1. Tiền	111		11.962.939.731	16.600.072.139
2. Các khoản tương đương tiền	112		80.377.380.674	69.895.855.745
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>107.610.835.584</b>	<b>105.657.325.799</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	53.865.223.323	43.317.252.855
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	43.434.379.857	45.163.195.926
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.4	2.600.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	7.711.232.404	17.176.877.018
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>191.467.168.631</b>	<b>345.140.297.771</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	191.467.168.631	345.140.297.771
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		-	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>69.005.208.045</b>	<b>11.674.658.064</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.245.939.320</b>	<b>6.678.746.444</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	V.5b	14.245.939.320	6.678.746.444
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.056.898.343</b>	<b>1.563.886.989</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	6.056.898.343	1.563.886.989
- Nguyên giá	222		8.835.638.293	4.117.925.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.778.739.950)	(2.554.038.875)
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.8</b>	<b>44.120.138.343</b>	<b>2.554.213.658</b>
- Nguyên giá	231		45.760.921.582	3.279.769.109
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.640.783.239)	(725.555.451)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</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>		<b>-</b>	<b>-</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>4.582.232.039</b>	<b>877.810.973</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	4.582.232.039	877.810.973
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>460.423.532.665</b>	<b>548.968.209.518</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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>355.004.684.500</b>	<b>454.952.600.554</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>137.445.931.167</b>	<b>338.707.238.317</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	6.405.406.351	13.026.889.553
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V11a	43.949.991.632	182.715.621.138
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.992.274.430	4.580.351.009
4. Phải trả người lao động	314	V.13	10.878.187.667	6.658.459.036
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	49.042.008.919	44.316.039.674
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15a	17.112.440.021	35.210.309.822
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	2.400.000.000	50.391.228.129
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	3.665.622.147	1.808.339.956
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>217.558.753.333</b>	<b>116.245.362.237</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V11b	192.773.351.595	66.787.464.440
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V15b	8.177.685.273	492.063.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V16b	16.607.716.465	48.965.834.797
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		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

1987  
 G TY  
 M HỮU  
 VÀ T U  
 X C  
 P H O

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>105.418.848.165</b>	<b>94.015.608.964</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>105.418.848.165</b>	<b>94.015.608.964</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	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.18	15.928.199.468	15.231.244.221
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.18	1.460.084.742	763.129.495
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.18	22.510.913.955	12.501.585.248
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		12.056.585.248	12.501.585.248
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		10.454.328.707	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>460.423.532.665</b>	<b>548.968.209.518</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2019



Trần Thị Minh Thư  
Người lập



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

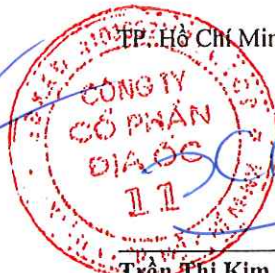
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	217.033.624.748	38.709.967.556
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		217.033.624.748	38.709.967.556
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	185.086.093.586	37.151.126.424
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31.947.531.162	1.558.841.132
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.642.827.361	1.159.244.336
7. Chi phí tài chính	22		379.330.351	167.765.952
Trong đó: chi phí lãi vay	23		379.330.351	167.765.952
8. Chi phí bán hàng	25		631.581.443	10.495.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	11.808.003.178	2.273.266.407
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.771.443.551	266.558.109
11. Thu nhập khác	31		127.803.464	-
12. Chi phí khác	32	VI.5	4.654.864.346	-
13. Lợi nhuận khác	40		(4.527.060.882)	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.244.382.669	266.558.109
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.12	3.005.277.727	68.593.561
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14.239.104.942	197.964.548
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	1.808	12
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	1.808	12

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2019

  
 Trần Thị Minh Thư  
 Người lập

  
 Huỳnh Thị Yến Nhi  
 Kế toán trưởng

  
 Trần Thị Kim Huệ  
 Tổng Giám đốc


**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.244.382.669	266.558.109
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.7,V.8	1.139.928.863	195.951.564
- Các khoản dự phòng	03		-	(94.380.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(2.220.755.004)	(782.451.787)
- Chi phí lãi vay	06		379.330.351	167.765.952
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.542.886.879	(246.556.162)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(7.073.116.354)	(4.740.801.364)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		153.673.129.140	(85.876.237.639)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(20.092.196.496)	88.199.342.025
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.704.421.066)	(190.800.636)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(379.330.351)	(167.765.952)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(4.329.236.885)	(1.312.165.103)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(978.583.550)	(2.245.277.454)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>133.659.131.317</b>	<b>(6.580.262.285)</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	V.7,V.8	(47.198.864.902)	-
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.4	(2.600.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5,VI.3	2.373.168.697	748.604.100
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(47.425.696.205)</b>	<b>748.604.100</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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	V.16	-	52.652.748.263
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.16	(80.349.346.461)	(35.604.482.001)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.15,V.18	(39.696.130)	(2.178.540)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>(80.389.042.591)</i></u>	<u><i>17.046.087.722</i></u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		5.844.392.521	11.214.429.537
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	86.495.927.884	33.930.640.294
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	<u>92.340.320.405</u>	<u>45.145.069.831</u>

Trần Thị Minh Thư  
Người lập

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2019

Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng

Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

044  
ĐN  
HIỆ  
ÁN  
8  
T.I

# **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

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

#### **2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

#### **3. Ngành nghề kinh doanh**

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

#### **4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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

Doanh thu và lợi nhuận kỳ này của Công ty gia tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do Công ty đã ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản thuộc dự án Res 11 và dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình trong kỳ này.

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

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

#### **7. Nhân viên**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 280 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 174 nhân viên).

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

#### **1. Năm tài chính**

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

#### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

### 2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

### 4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

### **BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

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

#### **5. Hàng tồn kho**

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

Giá gốc của nguyên vật liệu, hàng hóa bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc hàng tồn kho được tính như sau:

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

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

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

#### **6. Chi phí trả trước**

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

##### ***Công cụ, dụng cụ***

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

##### ***Chi phí hoa hồng, quảng cáo***

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

#### **7. Tài sản thuê hoạt động**

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

#### **8. Tài sản cố định hữu hình**

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	04 – 15
Máy móc, thiết bị	04 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

### 10. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

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

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

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

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

## **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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

---

### **11. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### **12. Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu bán hàng hóa***

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại hàng hoá đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

#### ***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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

---

### 14. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

### 15. Chi phí đi vay

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

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

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

### 16. Các khoản chi phí

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

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

---

### 17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

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

### 18. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

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

### 19. Báo cáo theo bộ phận

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

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

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

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

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.130.601.790	2.648.829.036
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.832.337.941	13.951.243.103
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	80.377.380.674	69.895.855.745
<b>Cộng</b>	<b>92.340.320.405</b>	<b>86.495.927.884</b>

<sup>(\*)</sup> Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng.

#### 2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>33.763.773.195</b>	<b>19.866.422.121</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	31.677.527.775	17.819.433.321
Các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	2.086.245.420	2.046.988.800
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>20.101.450.128</b>	<b>23.450.830.734</b>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung	909.792.093	1.819.792.093
Công ty TNHH MTV Phát triển Khu công nghệ cao TP. Hồ Chí Minh	2.335.394.000	3.995.752.000
Khách hàng dự án Res 11	8.245.627.070	14.472.460.219
Khách hàng dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình	7.132.629.849	-
Các khách hàng khác	1.478.007.116	3.162.826.422
<b>Cộng</b>	<b>53.865.223.323</b>	<b>43.317.252.855</b>

#### 3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Trả trước cho các bên liên quan</b>	<b>27.400.514.406</b>	<b>27.400.514.406</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn <sup>(*)</sup>	27.400.514.406	27.400.514.406
<b>Trả trước cho người bán khác</b>	<b>16.033.865.451</b>	<b>17.762.681.520</b>
Công ty Cổ phần Kỹ nghệ Toàn Cầu	6.501.775.567	3.507.623.536
Công ty TNHH Kỹ thuật Thương mại & Sản xuất M.T.H	57.617.051	1.716.205.030
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Thái Thành Nhân	2.680.088.502	2.680.088.502
Các nhà cung cấp khác	6.794.384.331	9.858.764.452
<b>Cộng</b>	<b>43.434.379.857</b>	<b>45.163.195.926</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- (\*) 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.

#### 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Khoản cho bên liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn vay với lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 06 tháng.

#### 5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>35.166.259</b>	-	<b>1.035.166.259</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên - Lãi chậm thanh toán	35.166.259	-	35.166.259	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn – mượn tiền	-	-	1.000.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>7.676.066.145</b>	-	<b>16.141.710.759</b>	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	-	-	152.413.693	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.978.751.692	-	1.025.107.500	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	308.664.845	-	1.580.938.570	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	2.857.156.432	-	12.071.221.053	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.531.493.176	-	1.312.029.943	-
<b>Cộng</b>	<b>7.711.232.404</b>	-	<b>17.176.877.018</b>	-

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.465.304.094	-	607.158.768	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	12.780.635.226	-	6.071.587.676	-
<b>Cộng</b>	<b>14.245.939.320</b>	-	<b>6.678.746.444</b>	-

#### 6. Hàng tồn kho

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

Công ty dùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa chỉ 49/52 Âu Cơ, Phường 14, Quận 11 đang ghi nhận chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này có giá trị theo sổ sách là 11.803.253.892 VND) để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Chợ Lớn (xem thuyết minh số V.16b).

# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

## 7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	803.412.869	2.205.545.454	1.070.183.255	38.784.286	4.117.925.864
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.717.712.429	-	-	-	4.717.712.429
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.521.125.298</b>	<b>2.205.545.454</b>	<b>1.070.183.255</b>	<b>38.784.286</b>	<b>8.835.638.293</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	1.070.183.255	38.784.286	1.912.380.410
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	803.412.869	641.658.465	1.070.183.255	38.784.286	2.554.038.875
Khấu hao trong kỳ	94.354.249	130.346.826	-	-	224.701.075
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>897.767.118</b>	<b>772.005.291</b>	<b>1.070.183.255</b>	<b>38.784.286</b>	<b>2.778.739.950</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	1.563.886.989	-	-	1.563.886.989
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>4.623.358.180</b>	<b>1.433.540.163</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.056.898.343</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

## 8. Bất động sản đầu tư

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	3.279.769.109	725.555.451	2.554.213.658
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	42.481.152.473		
Khấu hao trong kỳ		915.227.788	
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>45.760.921.582</b>	<b>1.640.783.239</b>	<b>44.120.138.343</b>

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, Phường 16, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	791.160.189	2.488.608.920
Các Tầng Thương mại Cao ốc Res 11	42.481.152.473	849.623.050	41.631.529.423
<b>Cộng</b>	<b>45.760.921.582</b>	<b>1.640.783.239</b>	<b>44.120.138.343</b>

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	2.816.223.812	364.651.878
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	1.795.693.761	114.027.834
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	3.849.325.331	56.632.528
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	732.906.708	821.178.445
<b>Cộng</b>	<b><u>4.582.232.039</u></b>	<b><u>877.810.973</u></b>

### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Bê tông Mê Kông	792.537.510	1.110.200.000
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Trí Thanh	29.520.137	1.698.042.375
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Trang trí Nội thất TP. Hồ Chí Minh	355.345.000	814.594.500
Công ty TNHH Tân Hiệp phát	614.339.182	826.892.182
Các nhà cung cấp khác	4.613.664.522	8.577.160.496
<b>Cộng</b>	<b><u>6.405.406.351</u></b>	<b><u>13.026.889.553</u></b>

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

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

#### 11a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>7.731.500.000</i>	<i>7.965.500.000</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	7.731.500.000	7.965.500.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>36.218.491.632</i>	<i>174.750.121.138</i>
Các khách hàng trả trước cho dự án Phú Mỹ	4.730.000.000	4.730.000.000
Các khách hàng trả trước cho dự án Res 11	19.695.078.532	76.338.440.708
Các khách hàng trả trước cho dự án Chung cư Nhà ở Xã hội Thới Bình	3.698.435.240	88.124.233.554
Ban quản lý Dự Án Đầu tư Xây dựng Công trình Quận 2	7.966.461.622	5.557.446.876
Các khách hàng khác	128.516.238	-
<b>Cộng</b>	<b><u>43.949.991.632</u></b>	<b><u>182.715.621.138</u></b>

#### 11b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>12.366.910.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	12.366.910.000	5.000.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>180.406.441.595</i>	<i>61.787.464.440</i>
Các khách hàng trả trước cho dự án Res Green	180.406.441.595	61.787.464.440
<b>Cộng</b>	<b><u>192.773.351.595</u></b>	<b><u>66.787.464.440</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	850.908.495	8.055.019.181	(6.666.856.765)	2.239.070.911
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	2.292.025.771	1.610.179.401	(2.463.334.911)	1.438.870.261
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.001.945.016	1.136.219.161	(1.865.901.974)	272.262.203
Thuế thu nhập cá nhân	435.471.727	246.561.647	(639.962.319)	42.071.055
Tiền thuê đất	-	4.643.201.908	(4.643.201.908)	-
Các loại thuế khác	-	24.343.390	(24.343.390)	-
<b>Cộng</b>	<b>4.580.351.009</b>	<b>15.715.524.688</b>	<b>(16.303.601.267)</b>	<b>3.992.274.430</b>

(\*) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ đã được giảm trừ với số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản được ghi nhận doanh thu trong kỳ với số tiền là 1.550.347.560 VND và bổ sung số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp không tính chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với số tiền là 155.249.234 VND.

#### Thuế giá trị gia tăng

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

- Doanh thu từ bán căn hộ nhà ở xã hội Thới Bình 05%
- Doanh thu từ các hoạt động khác 10%

#### Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.244.382.669	266.558.109
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	17.244.382.669	266.558.109
Trong đó:		
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 20%)	12.561.946.891	-
- Hoạt động kinh doanh bất động sản (thuế suất 10%)	4.928.883.485	-
- Hoạt động kinh doanh khác	(246.447.707)	266.558.109

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	3.498.166.075	53.311.621
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông</i>	(492.888.348)	-
<i>Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước</i>	-	15.281.940
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>3.005.277.727</b>	<b>68.593.561</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 giữa niên độ 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 7.520 m<sup>2</sup> tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, diện tích 131,1 m<sup>2</sup> tại 418 Hồng Bàng, Quận 11, 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.

## 13. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2019 được duyệt (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 hoặc công trình do Công ty làm chủ đầu tư).
- Đối với lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng: 38,54 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực cho thuê nhà kho và hoạt động từ sản giao dịch: 133 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực hoạt động kinh doanh nhà: 41,61 VND trên 1.000 VND doanh thu.

## 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh <sup>(1)</sup>	42.421.098.812	44.035.932.821
Trích giá vốn dự án Res11	6.425.003.254	-
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.250.000	96.450.000
<b>Cộng</b>	<b>49.042.008.919</b>	<b>44.316.039.674</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

### 15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

#### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả của các bên liên quan</i>	<i>6.559.135.395</i>	<i>9.048.410.793</i>
Phải trả của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt - tiền thi công cho đội	6.559.135.395	9.048.410.793
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>10.553.304.626</i>	<i>26.161.899.029</i>
Cổ tức phải trả	120.737.160	160.433.290
Nhận ký quỹ ngắn hạn	23.300.000	989.300.000
Công ty Cổ phần Sista Land- Tiền cọc giữ chỗ dự án Res Green	-	17.764.365.495
Ông Ứng Nho Cường - tiền thi công cho đội	1.086.358.122	2.671.647.922
Ông Nguyễn Quốc Học – tiền thi công cho đội	2.509.813.631	3.210.432.631
Kinh phí bảo trì thu hộ	5.619.156.054	314.002.395
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.193.939.659	1.051.717.296
<b>Cộng</b>	<b><u>17.112.440.021</u></b>	<b><u>35.210.309.822</u></b>

#### 15b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV Hội nhập Phát triển Đông Hưng - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	247.675.500	247.675.500
Chi nhánh Công ty Cổ phần Anh Ngữ APAX - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	733.162.500	244.387.500
Các khoản phải trả dài hạn khác	7.196.847.273	-
<b>Cộng</b>	<b><u>8.177.685.273</u></b>	<b><u>492.063.000</u></b>

#### 15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

### 16. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn

#### 16a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn	-	19.851.423.129
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.16b)	2.400.000.000	30.539.805.000
<b>Cộng</b>	<b><u>2.400.000.000</u></b>	<b><u>50.391.228.129</u></b>

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số cuối kỳ
Vay ngắn hạn ngân hàng	19.851.423.129	(19.851.423.129)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	30.539.805.000	(30.539.805.000)	2.400.000.000	2.400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>50.391.228.129</b>	<b>(50.391.228.129)</b>	<b>2.400.000.000</b>	<b>2.400.000.000</b>

### 16b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Chợ Lớn <sup>(i)</sup>	16.607.716.465	20.616.613.965
Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương	-	28.349.220.832
<b>Cộng</b>	<b>16.607.716.465</b>	<b>48.965.834.797</b>

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	2.400.000.000	30.637.500.000
Trên 01 năm đến 05 năm	16.607.716.465	48.965.834.797
<b>Cộng</b>	<b>19.007.716.465</b>	<b>79.603.334.797</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	48.965.834.797	4.075.609.108
Số tiền vay phát sinh	-	39.296.986.128
Số tiền vay đã trả	(29.958.118.332)	-
Kết chuyển sang vay và nợ ngắn hạn	(2.400.000.000)	(5.100.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>16.607.716.465</b>	<b>38.272.595.236</b>

### 16c. Vay quá hạn chưa thanh toán

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

### 17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.344.256.382	696.955.247	(190.450.000)	1.850.761.629
Quỹ phúc lợi	263.426.988	1.393.910.494	(495.812.550)	1.161.524.932
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	200.656.586	745.000.000	(292.321.000)	653.335.586
<b>Cộng</b>	<b>1.808.339.956</b>	<b>2.835.865.741</b>	<b>(978.583.550)</b>	<b>3.665.622.147</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 18. Vốn chủ sở hữu

#### 18a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	65.519.650.000	14.546.182.530	78.067.804	8.927.524.882	89.071.425.216
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	197.964.548	197.964.548
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	5.662.324	5.662.324	(28.311.620)	(16.986.972)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(250.000.000)	(250.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	<u>65.519.650.000</u>	<u>14.551.844.854</u>	<u>83.730.128</u>	<u>8.847.177.810</u>	<u>89.002.402.792</u>
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	15.231.244.221	763.129.495	12.501.585.248	94.015.608.964
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	14.239.104.942	14.239.104.942
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	696.955.247	696.955.247	(3.784.776.235)	(2.390.865.741)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(445.000.000)	(445.000.000)
Số dư cuối kỳ này	<u>65.519.650.000</u>	<u>15.928.199.468</u>	<u>1.460.084.742</u>	<u>22.510.913.955</u>	<u>105.418.848.165</u>

#### 18b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

#### 18c. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 18d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 01/2019/NQ-ĐHCD ngày 23 tháng 4 năm 2019 Công ty trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành năm 2018 với số tiền 445.000.000 VND.

Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận 06 tháng đầu năm 2019 theo Tờ trình ngày 30 tháng 6 năm 2019 như sau:

- Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	300.000.000 VND
- Trích Quỹ đầu tư, phát triển	696.955.247 VND
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.090.865.741 VND
- Trích Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	696.955.247 VND
Cộng	<u>3.784.776.235 VND</u>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

### 19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

#### *Ngoại tệ các loại*

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tiền bao gồm 83,50 USD (số đầu năm là 0,00 USD).

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu kinh doanh bất động sản	184.316.301.635	-
Doanh thu bán hàng hóa	13.781.842.603	13.560.554.971
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	4.160.856.422	929.150.964
Doanh thu hoạt động xây dựng	14.774.624.088	24.220.261.621
<b>Cộng</b>	<b>217.033.624.748</b>	<b>38.709.967.556</b>

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

Trong kỳ, Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bán vật tư	13.781.842.603	12.991.283.752
Thi công công trình	8.513.197.297	4.427.459.545

### 2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản	156.304.292.126	-
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	13.485.907.896	13.232.306.839
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	1.846.745.437	114.027.834
Giá vốn của hoạt động xây dựng	13.449.148.127	23.804.791.751
<b>Cộng</b>	<b>185.086.093.586</b>	<b>37.151.126.424</b>

### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	2.220.755.004	782.451.787
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	19.295.527	9.323.514
Lãi chậm thanh toán	402.776.830	367.469.035
<b>Cộng</b>	<b>2.642.827.361</b>	<b>1.159.244.336</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### 4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	10.530.296.770	1.350.733.412
Chi phí vật liệu, bao bì	52.671.935	27.514.619
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	66.709.694	62.889.711
Chi phí khấu hao tài sản cố định	94.354.249	-
Phí, lệ phí	199.393.578	226.516.781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	74.998.183	137.804.447
Chi phí khác	789.578.769	467.807.437
<b>Cộng</b>	<b>11.808.003.178</b>	<b>2.273.266.407</b>

### 5. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
	Tiền thuê đất bị truy thu	4.564.864.346
Chi phí khác	90.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.654.864.346</b>	<b>-</b>

### 6. Lãi trên cổ phiếu

#### 6a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.239.104.942	197.964.548
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.390.865.741)	(116.986.972)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.848.239.201	80.977.576
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	6.551.965	6.551.965
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.808</b>	<b>12</b>

#### 6b. Thông tin khác

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	31.607.141.164	44.396.703.313
Chi phí nhân công	19.529.966.438	28.040.986.908
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.139.928.863	195.951.564
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.767.561.541	38.988.836.440
Chi phí khác	1.051.574.394	759.569.145
<b>Cộng</b>	<b>82.096.172.400</b>	<b>112.382.047.370</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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

### VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

#### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 01 năm trở xuống	7.486.411.527	2.257.477.313
Trên 01 năm đến 05 năm	24.493.185.864	9.292.460.100
Trên 05 năm	7.308.400.000	7.308.400.000
<b>Cộng</b>	<b>39.287.997.391</b>	<b>18.858.337.413</b>

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

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

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

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

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

Trong kỳ Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt, chỉ phát sinh giao dịch bán bất động sản, vật liệu thiết bị với các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt với số tiền là 1.407.681.818 VND (kỳ trước không phát sinh).

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.2, V.11 và V.15.

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương	478.537.700	494.519.200
Phụ cấp	65.600.000	59.350.000
Tiền thưởng	967.400.000	517.600.000
<b>Cộng</b>	<b>1.511.537.700</b>	<b>1.071.469.200</b>

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

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

TR  
KIẾ



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn	Công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	Lãnh đạo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên là thành viên mật thiết trong gia đình với lãnh đạo Công ty cổ phần địa ốc 11

### *Giao dịch với các bên liên quan khác*

Ngoài các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về cho vay với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn với số tiền là 2.600.000.000 VND (kỳ trước không phát sinh).

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.2, V.3, V.4 và V.5.

### 3. Thông tin về bộ phận

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

#### 3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

#### 3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2019

Trần Thị Minh Thu  
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

**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:

	<u>Lĩnh vực xây dựng</u>	<u>Lĩnh vực thương mại</u>	<u>Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản</u>	<u>Các lĩnh vực khác</u>	<u>Các khoản loại trừ</u>	<u>Cộng</u>
<b>Kỳ này</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	14.774.624.088	13.781.842.603	184.316.301.635	4.160.856.422	-	217.033.624.748
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>14.774.624.088</b>	<b>13.781.842.603</b>	<b>184.316.301.635</b>	<b>4.160.856.422</b>	<b>-</b>	<b>217.033.624.748</b>
Giá vốn theo bộ phận	13.449.148.127	13.485.907.896	156.304.292.126	1.846.745.437	-	185.086.093.586
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	1.325.475.961	295.934.707	28.012.009.509	2.314.110.985	-	31.947.531.162
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(12.439.584.621)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						19.507.946.541
Doanh thu hoạt động tài chính						2.642.827.361
Chi phí tài chính						(379.330.351)
Thu nhập khác						127.803.464
Chi phí khác						(4.654.864.346)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(3.005.277.727)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>14.239.104.942</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>-</b>	<b>4.717.712.429</b>	<b>47.062.870.476</b>	<b>-</b>	<b>51.780.582.905</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>170.502.356</b>	<b>-</b>	<b>708.201.692</b>	<b>1.678.847.457</b>	<b>-</b>	<b>2.557.551.505</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Kỳ trước</b>						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	24.220.261.621	13.560.554.971	-	929.150.964	-	38.709.967.556
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>24.220.261.621</b>	<b>13.560.554.971</b>	<b>-</b>	<b>929.150.964</b>	<b>-</b>	<b>38.709.967.556</b>
Giá vốn theo bộ phận	23.804.791.751	13.232.306.839	-	114.027.834	-	37.151.126.424
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	415.469.870	328.248.132	-	815.123.130	-	1.558.841.132
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(2.283.761.407)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(724.920.275)
Doanh thu hoạt động tài chính						1.159.244.336
Chi phí tài chính						(167.765.952)
Thu nhập khác						-
Chi phí khác						-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(68.593.561)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>197.964.548</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>130.346.826</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65.604.738</b>	<b>-</b>	<b>195.951.564</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019


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


Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	25.388.187.163	23.231.969.207	259.373.616.035	48.453.789.820	-	356.447.562.225
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						103.975.970.440
<b>Tổng tài sản</b>						<b>460.423.532.665</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	22.028.731.932	-	263.700.318.001	8.306.201.511	-	294.035.251.444
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						60.969.433.056
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>355.004.684.500</b>
<b>Số đầu năm</b>						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	29.299.726.411	15.398.837.025	412.411.405.071	2.554.213.658	-	459.664.182.165
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						89.304.027.353
<b>Tổng tài sản</b>						<b>548.968.209.518</b>
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	32.886.039.692	1.698.042.375	342.345.499.536	992.063.000	-	377.921.644.603
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						77.030.955.951
<b>Tổng nợ phải trả</b>						<b>454.952.600.554</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 08 tháng 8 năm 2019


  
Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu


  
Huỳnh Thị Yên Nhi  
Kế toán trưởng


  
Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc