

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

----o0o----

***QUYẾT TOÁN***  
***TÀI CHÍNH***  
***QUÝ 2 NĂM 2017***

105  
★  
Sinh

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 2 NĂM 2017**

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2017

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>217.848.337.213</b>	<b>189.618.851.272</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>47.608.107.315</b>	<b>50.761.611.363</b>
1. Tiền	111		4.508.107.315	3.191.883.363
2. Các khoản tương đương tiền	112		43.100.000.000	47.569.728.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>8.399.375.361</b>	<b>8.267.000.000</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	V.2	8.399.375.361	8.267.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.636.499.672</b>	<b>52.851.054.989</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.294.959.389	21.116.366.650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.724.407.773	18.469.849.744
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	11.617.132.510	13.264.838.595
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>111.094.945.028</b>	<b>77.739.184.920</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	111.094.945.028	77.739.184.920
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.109.409.837</b>	<b>-</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		1.109.409.837	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán quý 2 (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>6.136.559.529</b>	<b>6.224.746.275</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>1.814.153.657</b>	<b>1.802.734.147</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.814.153.657	1.802.734.147
- Nguyên giá	222		3.980.425.864	3.857.425.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.166.272.207)	(2.054.691.717)
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>	V.9	<b>3.194.208.345</b>	<b>3.399.764.817</b>
- Nguyên giá	231		9.678.482.246	9.678.482.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.484.273.901)	(6.278.717.429)
<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>1.128.197.527</b>	<b>1.022.247.311</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.128.197.527	1.022.247.311
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>223.984.896.742</b>	<b>195.843.597.547</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán quý 2 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>129.956.581.685</b>	<b>98.776.574.004</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>128.852.917.409</b>	<b>78.873.656.246</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a	9.944.560.632	5.342.685.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12a	63.941.996.957	15.491.370.498
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	322.878.326	799.601.547
4. Phải trả người lao động	314	V.14	1.494.954.211	2.075.791.145
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	45.731.839.674	45.778.657.856
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	4.887.927.359	5.173.628.134
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	2.528.760.250	4.211.921.590
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>1.103.664.276</b>	<b>19.902.917.758</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.12b	-	19.139.718.027
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	966.000.000	570.000.000
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.18	137.664.276	193.199.731
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bảng cân đối kế toán quý 2 (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>94.028.315.057</b>	<b>97.067.023.543</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>94.028.315.057</b>	<b>97.067.023.543</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	65.519.650.000	65.519.650.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	14.490.895.550	14.468.114.726
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		22.780.824	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	13.994.988.683	17.079.258.817
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.653.276.317	16.288.957.621
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		341.712.366	790.301.196
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>223.984.896.742</b>	<b>195.843.597.547</b>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2017



Trần Thị Minh Thư  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yên Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ QUÝ 2**

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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		520.185.620	171.594.233
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8;V.9	157.517.681	173.833.482
- Các khoản dự phòng	03		-	(260.375.900)
- 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	(764.595.724)	(587.788.758)
- Chi phí lãi vay	06		-	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(86.892.423)	(502.736.943)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		883.978.884	(2.119.146.565)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(25.057.760.582)	(43.931.333.841)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		6.732.583.845	1.946.380.845
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(80.598.308)	4.711.152
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(161.009.541)	(36.330.759)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(565.438.545)	(518.815.235)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(18.335.136.670)</b>	<b>(45.157.271.346)</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.8	(123.000.000)	(1.090.954.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	256.800.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	V.2	2.316.617.745	22.800.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	-	-
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	1.186.386.420	1.192.586.389
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>3.380.004.165</b>	<b>23.158.431.844</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ quý 2 (tiếp theo)**

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm nay
<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		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16a;V.15	(3.257.435.175)	(94.185.184)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><i>(3.257.435.175)</i></u>	<u><i>(94.185.184)</i></u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(18.212.567.680)</b>	<b>(22.093.024.685)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>65.820.674.995</b>	<b>47.413.883.771</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>		<u><b>47.608.107.315</b></u>	<u><b>25.320.859.086</b></u>



Trần Thị Minh Thu  
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi  
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ  
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 7 năm 2017

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		12.448.166.625	31.615.274.845	55.045.452.424	72.166.322.353
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)</b>	<b>10</b>		<b>12.448.166.625</b>	<b>31.615.274.845</b>	<b>55.045.452.424</b>	<b>72.166.322.353</b>
4. Giá vốn hàng bán	11		11.806.124.237	30.678.200.269	53.239.468.729	69.875.907.394
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>642.042.388</b>	<b>937.074.576</b>	<b>1.805.983.695</b>	<b>2.290.414.959</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		806.085.160	739.311.918	1.654.108.687	2.201.456.584
7. Chi phí tài chính	22					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	24		2.839.226		5.490.008	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		924.271.946	1.758.635.997	2.696.752.976	4.392.547.251
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh(30=20+(21-22) - (24+25))</b>	<b>30</b>		<b>521.016.376</b>	<b>(82.249.503)</b>	<b>757.849.398</b>	<b>99.324.292</b>
11. Thu nhập khác	31		-	253.843.736	-	253.923.736
12. Chi phí khác	32		830.756		(828.789)	
<b>13. Lợi nhuận khác(40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(830.756)</b>	<b>253.843.736</b>	<b>(828.789)</b>	<b>253.923.736</b>
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>520.185.620</b>	<b>171.594.233</b>	<b>757.020.609</b>	<b>353.248.028</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		104.037.124	34.318.845	151.404.122	70.649.604
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>416.148.496</b>	<b>137.275.388</b>	<b>605.616.487</b>	<b>282.598.424</b>
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)</b>	<b>70</b>		<b>41</b>	<b>26</b>	<b>59</b>	<b>54</b>
<b>20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)</b>	<b>71</b>		<b>41</b>	<b>17</b>	<b>59</b>	<b>36</b>

Người lập biểu



Trần Thị Minh Thư

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 18 tháng 07 năm 2017

Tổng Giám Đốc




Trần Thị Kim Huệ



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

---

# **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2 NĂM 2017**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

## **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 bán hàng tăng so với cùng kỳ năm trước do lĩnh vực bán vật liệu xây dựng phát triển mạnh, tuy nhiên doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn giảm do lượng tiền đầu tư vào dự án mới làm ảnh hưởng đến lợi nhuận kỳ này giảm.

### **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 505 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 322 nhân viên).

## **II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

### **1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán 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.

---

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (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.

## 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 3 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.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

---

- 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.

Tăng, giảm số 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.
- 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 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 chỉ có giá trị công cụ, dụng cụ còn phải phân bổ.

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 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 QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	07

### 9. Bất động sản đầu tư

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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>
Quyền sử dụng đất	06
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

### 10. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 05% trên doanh thu công trình xây lắp có yêu cầu bảo hành (năm trước là 05%). Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

---

năm trước. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

### **11. Vốn chủ sở hữu**

#### ***Vốn góp của chủ sở hữu***

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

### **12. Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

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

#### ***Doanh thu bán hàng hoá***

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

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

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

---

### ***Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động***

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

### ***Tiền lãi***

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

## **14. Hợp đồng xây dựng**

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc 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. 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.

## **16. 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

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

---

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.

### **17. 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.

### **18. 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

### 19. Công cụ tài chính

#### *Tài sản tài chính*

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

#### *Nợ phải trả tài chính*

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

#### *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

## V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 02 NĂM 2017

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	844.086.036	247.137.097
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.664.021.279	2.944.746.266
Các khoản tương đương tiền <sup>(*)</sup>	43.100.000.000	47.569.728.000
<b>Cộng</b>	<b><u>47.608.107.315</u></b>	<b><u>50.761.611.363</u></b>

<sup>(\*)</sup> Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng. Trong đó ký quỹ bảo đảm thực hiện các công trình xây dựng là 7.000.000.000 VND

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty chỉ có các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo, khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn với số tiền 8.399.375.361 VND Trong đó có 2.715.993.106 VND được dùng để ký quỹ bảo đảm cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các Chủ đầu tư.

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>11.150.885.439</b>	<b>16.466.884.471</b>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên	11.150.885.439	16.466.884.471
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<b>8.144.073.950</b>	<b>4.649.482.179</b>
CV Phần mềm Quang Trung	4.768.673.750	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Các khách hàng khác	3.375.400.200	4.649.482.179
<b>Cộng</b>	<b>19.294.959.389</b>	<b>21.116.366.650</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>17.300.839.918</i>	<i>17.300.839.918</i>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn <sup>(*)</sup>	17.300.839.918	17.300.839.918
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>1.423.567.855</i>	<i>1.169.009.826</i>
Công ty TNHH DV TM Trí Thanh	338.884.020	-
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	191.338.840	-
Công ty TNHH PT KT XD TECHDCONS	532.672.995	-
Công ty TNHH XD TM Phúc Gia Nguyễn	177.730.000	-
Công ty TNHH trang trí nội thất Phương Đông	-	264.405.702
Các nhà cung cấp khác	182.942.000	904.604.124
<b>Cộng</b>	<b>18.724.407.773</b>	<b>18.469.849.744</b>

<sup>(\*)</sup> 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. Khoản trả trước này được phân loại từ dài hạn sang ngắn hạn do chưa xác định được thời hạn giao đất.

**5. Phải thu khác ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>842.155.805</i>		<i>842.155.805</i>	
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên –Lãi chậm thanh toán	842.155.805	-	842.155.805	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>10.774.976.705</i>		<i>12.422.682.790</i>	
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	421.790.696	-	454.313.387	-
Tạm ứng cho nhân viên	4.350.000.000	-	8.500.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng (Đội xây dựng số 7)	573.792.181	-	571.664.181	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản <sup>(*)</sup>	491.169.013	-	294.547.127	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản <sup>(*)</sup>	4.822.167.512	-	2.446.241.164	-
Các khoản phải thu khác	116.057.303	-	155.916.931	-
<b>Cộng</b>	<b>11.617.132.510</b>	<b>-</b>	<b>13.264.838.595</b>	<b>-</b>

<sup>(\*)</sup> Các khoản thuế tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản được phân loại từ dài hạn sang ngắn hạn do đến gia hạn thời gian giao đất.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

**6. Hàng tồn kho**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	111.094.945.028	-	77.739.184.920	-
<b>Cộng</b>	<b>111.094.945.028</b>	<b>-</b>	<b>77.739.184.920</b>	<b>-</b>

**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	1.945.045.454	1.070.183.255	38.784.286	3.857.425.864
Mua trong kỳ	-	123.000.000	-	-	123.000.000
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>803.412.869</b>	<b>2.068.045.454</b>	<b>1.070.183.255</b>	<b>38.784.286</b>	<b>3.980.425.864</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	803.412.869	-	383.720.983	38.784.286	1.225.918.138
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	803.412.869	142.311.307	1.070.183.255	38.784.286	2.054.691.717
Khấu hao trong kỳ	-	111.580.490	-	-	111.580.490
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>803.412.869</b>	<b>253.891.797</b>	<b>1.070.183.255</b>	<b>38.784.286</b>	<b>2.166.272.207</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	1.802.734.147	-	-	1.802.734.147
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>1.814.153.657</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.814.153.657</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

**8. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>6.398.713.137</b>	<b>3.279.769.109</b>	<b>9.678.482.246</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	5.815.580.930	463.136.499	6.278.717.429
Khấu hao trong kỳ	139.951.734	65.604.738	205.556.472
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>5.955.532.664</b>	<b>528.741.237</b>	<b>6.484.273.901</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	583.132.207	2.816.632.610	3.399.764.817
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>443.180.473</b>	<b>2.751.027.872</b>	<b>3.194.208.345</b>

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

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

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, phường 16, quận 11, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	528.741.237	2.751.027.872
Kho 7A, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.398.713.137	5.955.532.664	443.180.473
<b>Cộng</b>	<b>9.678.482.246</b>	<b>6.484.273.901</b>	<b>3.194.208.345</b>

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

	<u>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập từ việc cho thuê	510.923.862	493.931.820
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	396.402.664	354.677.836
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

### 9. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí công cụ, dụng cụ chờ phân bổ.

### 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH MTV TM Trung Đạt	412.890.309	-
Công ty TNHH cơ khí xây dựng Nhật An	621.504.600	621.504.600
Công ty TNHH MTV SX TM DV Nhất Phát	334.388.040	-
Công ty TNHH XD TTNNT Phương Đông	3.451.845.528	-
Công ty TNHH DV TV Nhân sự 3C	935.999.979	-
Công ty CP Thép Trung Dũng	1.057.408.450	-
Công ty TNHH Tân Thu Ngân	-	504.572.000
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và trang trí nội thất TP. Hồ Chí Minh	342.384.000	1.144.877.010
Công ty TNHH MTV Tín Cường Phát	-	550.031.294
Công ty Cổ phần Sản xuất TM Sài Gòn	383.120.000	822.010.000
Các nhà cung cấp khác	2.405.019.726	1.699.690.572
<b>Cộng</b>	<b>9.944.560.632</b>	<b>5.342.685.476</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

### 11. Người mua trả tiền trước

#### 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>	<b>6.412.775.450</b>	<b>3.212.000.000</b>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	6.412.775.450	3.212.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<b>7.248.446.000</b>	<b>12.279.370.498</b>
Ông Đỗ Vương Tú	-	2.475.000.000
Công ty TNHH một thành viên phát triển công viên phần mềm Quang Trung	4.768.673.750	5.074.370.498
Các khách hàng khác	52.760.547.757	4.730.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>63.941.996.957</u></b>	<b><u>15.491.370.498</u></b>

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

Các khoản người mua trả tiền trước dài hạn được phân loại từ dài hạn qua ngắn hạn.

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	402.694.091	2.717.979.322	(3.120.673.413)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	373.296.772	348.026.008	(534.306.313)	187.016.467
Thuế thu nhập cá nhân	23.610.684	224.979.150	(215.471.527)	33.118.307
Tiền thuê đất	-	250.675.125	(147.931.573)	102.743.552
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>Cộng</b>	<b><u>799.601.547</u></b>	<b><u>3.544.659.608</u></b>	<b><u>(4.021.382.826)</u></b>	<b><u>322.878.326</u></b>

#### *Thuế giá trị gia tăng*

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

#### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	520.185.620	171.594.233
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	520.185.620	171.594.233
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>104.037.124</u></b>	<b><u>34.318.845</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% từ thu tiền bán các căn hộ tại dự án Cao ốc Res 11	82.979.343	-
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>187.016.467</b>	<b>65.980.513</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.

### *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.

Tiền lương còn lại là 1.494.954.211 VND ( số đầu năm là 2.075.791.145 VND)

### 14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh <sup>(i)</sup>	45.535.932.821	45.535.932.821
Trích trước chi phí bảo hành	183.656.853	183.656.853
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	12.250.000	59.068.182
<b>Cộng</b>	<b>45.731.839.674</b>	<b>45.778.657.856</b>

<sup>(i)</sup> 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 khác

#### 15a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nhận ký quỹ ngắn hạn	43.300.000	430.500.000
Cổ tức phải trả	102.721.325	84.174.000
Ông Đỗ Vương Tú	1.381.947.886	1.297.692.478
Ông Ứng Nho Cường	1.736.540.877	1.856.207.057
Ông Nguyễn Văn Dũng	702.425.614	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	920.991.657	1.505.054.599
<b>Cộng</b>	<b>4.887.927.359</b>	<b>5.173.628.134</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

**15b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng thương mại cổ phần phát triển nhà thành phố - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	396.000.000	-
Công ty TNHH Tân Vinh Thái - Nhận tiền ký quỹ cho thuê nhà	500.000.000	500.000.000
Trường Mầm Non Tư Thục Misa – 336 NVL	70.000.000	70.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>966.000.000</u></b>	<b><u>570.000.000</u></b>

**15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán**

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

**16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Tăng khác</u>	<u>Chi quỹ trong kỳ</u>	<u>Giảm khác</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Quỹ khen thưởng	3.172.505.104	45.561.649	-	(965.704.010)	(400.000.000)	1.852.362.743
Quỹ phúc lợi	385.081.027	22.780.827	400.000.000	(784.737.526)	-	23.124.325
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	654.335.459	150.000.000	150.000.000	(301.062.277)	-	653.273.182
<b>Cộng</b>	<b><u>4.211.921.590</u></b>	<b><u>218.342.473</u></b>	<b><u>550.000.000</u></b>	<b><u>(2.051.503.813)</u></b>	<b><u>(400.000.000)</u></b>	<b><u>2.528.760.250</u></b>

**17. Dự phòng phải trả dài hạn**

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

Số đầu năm	193.199.731
Số đã sử dụng	(55.535.455)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>137.664.276</u></b>

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

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	43.679.770.000	14.418.311.766	-	19.933.339.221	78.031.420.9
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	263.922.060	263.922.0
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	12.866.200	-	(58.062.853)	(45.196.65
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(3.494.381.600)	(3.494.381.60
Giảm khác	-	-	-	(5.885.891)	(5.885.89
Trích kinh phí hoạt động của HĐQT trong năm trước	-	-	-	(150.000.000)	(150.000.00
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b><u>43.679.770.000</u></b>	<b><u>14.431.177.966</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>16.488.930.937</u></b>	<b><u>74.599.878.9</u></b>
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	14.468.114.726	-	17.079.258.817	97.067.023.5
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	605.616.487	605.616.4
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	22.780.824	22.780.824	(113.904.121)	(68.342.47
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(3.275.982.500)	(3.275.982.50

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư cuối kỳ này	65.519.650.000	14.490.895.550	22.780.824	13.994.988.683	94.028.315.0

**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	52.415.720.000	30.575.770.000
<b>Cộng</b>	<b>65.519.650.000</b>	<b>43.679.770.000</b>

**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**

Công ty tạm phân phối lợi nhuận 6 tháng đầu năm 2017 như sau:

- Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	150.000.000 VND
- Trích quỹ đầu tư, phát triển	22.780.824 VND
- Trích quỹ khác của Vốn chủ sở hữu	22.780.824 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	68.342.473 VND
<b>Cộng</b>	<b>263.904.121 VND</b>

**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**

	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu bán hàng hóa	9.422.725.745	20.358.279.285
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	532.907.385	496.011.363
Doanh thu hoạt động xây dựng	2.492.533.495	10.598.256.924
Doanh thu hoạt động khác	-	162.727.273

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Cộng</b>	<b>12.448.166.625</b>	<b>31.615.274.845</b>
<b>1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan</b>		
Công ty phát sinh giao dịch bán vật tư cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên với số tiền phát sinh trong kỳ là 7.176.782.147 VND:		
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	9.146.674.903	19.816.827.392
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	196.778.236	266.386.873
Giá vốn của hoạt động xây dựng	2.444.671.098	10.441.810.852
Giá vốn hoạt động khác	-	153.175.152
<b>Cộng</b>	<b>53.239.468.729</b>	<b>30.678.200.269</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	761.134.612	587.788.758
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	3.628.324	26.968.461
Lãi chậm thanh toán	41.322.224	124.554.699
<b>Cộng</b>	<b>806.085.160</b>	<b>739.311.918</b>
<b>4. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí cho nhân viên	519.263.815	1.438.929.375
Chi phí vật liệu, bao bì	10.658.900	20.536.500
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	45.348.315	25.651.829
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	28.602.594
Phí, lệ phí	17.591.515	42.613.491
Chi phí dự phòng	-	(260.375.900)
Chi phí Hội đồng quản trị	-	32.850.000
Chi phí khác	331.409.401	429.828.108
<b>Cộng</b>	<b>924.271.946</b>	<b>1.758.635.997</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

### 5. Lãi trên cổ phiếu

*Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu*

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	520.185.620	137.275.388
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	<i>(145.263.300)</i>	<i>(23.508.410)</i>
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	374.922.320	113.766.978
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	6.551.965	4.367.977
Số lượng của cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành	6.551.965	2.183.988
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>57</b>	<b>26</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>57</b>	<b>17</b>

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.669.363.982	3.979.051.534
Chi phí nhân công	8.344.897.689	6.421.135.881
Chi phí khấu hao tài sản cố định	157.517.681	173.833.482
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.260.526.749	134.726.219
Chi phí khác	349.000.916	681.111.268
<b>Cộng</b>	<b>28.781.307.017</b>	<b>11.389.858.384</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	1.073.283.750	1.974.592.500
Trên 01 năm đến 05 năm	969.596.250	1.919.992.125
<b>Cộng</b>	<b>2.042.880.000</b>	<b>3.894.584.625</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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (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*

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

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại thuyết minh số V.12.

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tiền lương	190.908.365	241.722.000
Phụ cấp	26.925.000	33.225.000
Tiền thưởng	150.400.000	101.500.000
<b>Cộng</b>	<b><u>368.233.365</u></b>	<b><u>376.447.000</u></b>

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

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<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 phát sinh với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên đã được trình bày tại thuyết minh số VI.1, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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

*Công nợ với các bên liên quan khác*

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.16a.

### 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.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

### 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.
- 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. Quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động của Công ty phát sinh các rủi ro tài chính sau: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trong việc thiết lập các chính sách và các kiểm soát nhằm giảm thiểu các rủi ro tài chính cũng như giám sát việc thực hiện các chính sách và các kiểm soát đã thiết lập.

### 4a. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng phát sinh chủ yếu từ các khoản phải thu khách hàng và tiền gửi ngân hàng.

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt hoặc có tài sản đảm bảo đối với các đơn vị giao dịch lần đầu hay chưa có thông tin về khả năng tài chính. Ngoài ra, nhân viên kế toán công nợ thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi.

Khoản phải thu khách hàng của Công ty liên quan đến nhiều đơn vị và cá nhân nên rủi ro tín dụng tập trung đối với khoản phải thu khách hàng là thấp.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và không có kỳ hạn của Công ty được gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam do vậy rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Mức độ rủi ro tín dụng tối đa đối với các tài sản tài chính là giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính (xem thuyết minh số VII.6 về giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính).

Bảng phân tích về thời gian quá hạn và giảm giá của các tài sản tài chính như sau:

	<b>Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá</b>	<b>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối kỳ</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.604.646.203	-	47.604.646.203
Các khoản đầu tư nắm giữ đến	8.399.375.361	-	8.399.375.361

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

	Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá	Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá	Cộng
ngày đáo hạn			
Phải thu khách hàng	19.294.959.389	-	19.294.959.389
Các khoản phải thu khác	1.957.257.097	-	1.957.257.097
<b>Cộng</b>	<b>77.256.238.050</b>	<b>-</b>	<b>77.256.238.050</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.761.611.363	-	50.761.611.363
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.267.000.000	-	8.267.000.000
Phải thu khách hàng	21.116.366.650	-	21.116.366.650
Các khoản phải thu khác	2.024.050.304	-	2.024.050.304
<b>Cộng</b>	<b>82.169.028.317</b>	<b>-</b>	<b>82.169.028.317</b>

#### 4b. *Rủi ro thanh khoản*

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua các biện pháp: thường xuyên theo dõi các yêu cầu về thanh toán hiện tại và dự kiến trong tương lai để duy trì một lượng tiền cũng như các khoản vay ở mức phù hợp, giám sát các luồng tiền phát sinh thực tế với dự kiến nhằm giảm thiểu ảnh hưởng do biến động của luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính phi phái sinh (không bao gồm lãi phải trả) dựa trên thời hạn thanh toán theo hợp đồng và chưa được chiết khấu như sau:

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm đến 05 năm	Cộng
<b>Số cuối kỳ</b>			
Phải trả người bán	9.944.560.632	-	9.944.560.632
Các khoản phải trả khác	50.619.767.033	966.000.000	51.585.767.033
<b>Cộng</b>	<b>60.564.327.665</b>	<b>966.000.000</b>	<b>61.530.327.665</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Phải trả người bán	5.342.685.476	-	5.342.685.476
Các khoản phải trả khác	50.952.285.990	570.000.000	51.522.285.990
<b>Cộng</b>	<b>56.294.971.466</b>	<b>570.000.000</b>	<b>56.864.971.466</b>

Ban Tổng Giám đốc cho rằng mức độ rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

#### 4c. *Rủi ro thị trường*

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)

Rủi ro thị trường liên quan đến hoạt động của Công ty chỉ có rủi ro do sự biến động giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu bằng cách theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý.

Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa/nguyên vật liệu.

#### 4d. Tài sản đảm bảo

*Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty thế chấp tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bảo đảm cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư (xem thuyết minh số V.2). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 9.715.993.106 VND (số đầu năm là 19.536.728.000 VND).

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

*Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác*

Công ty không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 30 tháng 06 năm 2017 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

#### 5. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

*Tài sản tài chính*

Giá trị ghi sổ của các tài sản tài chính như sau:

	Số cuối năm/kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.604.646.203	-	50.761.611.363	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.399.375.361	-	8.267.000.000	-
Phải thu khách hàng	19.294.959.389	-	21.116.366.650	-
Các khoản phải thu khác	1.957.257.097	-	2.024.050.304	-
<b>Cộng</b>	<b>77.256.238.050</b>	<b>-</b>	<b>82.169.028.317</b>	<b>-</b>

*Nợ phải trả tài chính*

Giá trị ghi sổ của nợ phải trả tài chính như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	9.944.560.632	5.342.685.476
Các khoản phải trả khác	50.619.767.033	51.522.285.990
<b>Cộng</b>	<b>60.564.327.665</b>	<b>56.864.971.466</b>

*Giá trị hợp lý*

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 2**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 2 năm 2017 (tiếp theo)**

---

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 07 năm 2017

**Trần Thị Minh Thư**  
Người lập biểu

**Huỳnh Thị Yến Nhi**  
Kế toán trưởng



**Trần Thị Kim Huệ**  
Tổng Giám đốc