

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



ĐC: 205 Lạc Long Quân - P 3 - Q 11 - TP. HCM
ĐT: 39634001 - 39740179-39740180-39740181
Fax : (84.8) 39740178- res11@diaoc11.com.vn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
-----o0o-----

Số : 07/D11-CBTT
V/v: Báo cáo tài chính Quý IV năm 2017

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2018

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

1. Tên công ty: Cổ phần Địa ốc 11
2. Mã chứng khoán: D11
3. Địa chỉ trụ sở chính: 205 Lạc Long Quân, Phường 03, Quận 11, TP.HCM
4. Điện thoại: 08.39740179 - 08.39740180 Fax: 08.39740178
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Khắc Giang
6. Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính Quý IV năm 2017.
7. Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ nội dung của thông tin công bố:

www.diaoc11.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.



NGƯỜI ĐƯỢC ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Khắc Giang

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		33.342.373.227	17.783.223.976	96.286.795.100	109.313.362.424
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		33.342.373.227	17.783.223.976	96.286.795.100	109.313.362.424
4. Giá vốn hàng bán	11		32.563.514.842	17.190.834.218	93.084.617.681	105.544.451.921
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ(20=10-11)	20		778.858.385	592.389.758	3.202.177.419	3.768.910.503
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1.596.833.144	1.603.444.672	3.817.695.660	4.686.626.103
7. Chi phí tài chính	22		4.211.403		4.211.403	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.211.403		4.211.403	
8. Chi phí bán hàng	24		8.275.000		17.965.008	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		1.079.283.139	1.300.422.860	4.673.245.531	7.253.931.762
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh{30=20+(21-22) - (24+25)}	30		1.283.921.987	895.411.570	2.324.451.137	1.201.604.844
11. Thu nhập khác	31		-	5.016	5.001.967	332.679.561
12. Chi phí khác	32		1.927.241	200.455.000	2.757.997	203.651.344
13. Lợi nhuận khác(40=31-32)	40		(1.927.241)	(200.449.984)	2.243.970	129.028.217
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(50=30+40)	50		1.281.994.746	694.961.586	2.326.695.107	1.330.633.061
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		256.398.949	181.899.592	465.339.021	309.033.885
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp(60=50-51-52)	60		1.025.595.797	513.061.994	1.861.356.086	1.021.599.176
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		123	65	214	130
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu(*)	71		123	65	214	130

Người lập biểu



Hồ Thị Tuyền

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Yến Nhi

TPHCM, ngày 18 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc




Trần Thị Kim Huệ



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		344.978.458.936	189.618.851.272
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	33.930.640.294	14.461.611.363
1. Tiền	111		9.922.306.961	3.191.883.363
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.008.333.333	11.269.728.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.304.375.361	44.567.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	3.304.375.361	44.567.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		90.253.032.876	52.851.054.989
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.350.484.339	21.116.366.650
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	47.708.274.446	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.5	16.194.274.091	13.264.838.595
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		217.490.410.405	77.739.184.920
1. Hàng tồn kho	141	V.7	217.490.410.405	77.739.184.920
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
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 QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán quý 04 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.223.141.286	6.224.746.275
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.824.580.641	1.802.734.147
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.824.580.641	1.802.734.147
- Nguyên giá	222		4.117.925.864	3.857.425.864
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.293.345.223)	(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		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.9	2.988.651.873	3.399.764.817
- Nguyên giá	231		9.678.482.246	9.678.482.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.689.830.373)	(6.278.717.429)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.409.908.772	1.022.247.311
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.409.908.772	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		351.201.600.222	195.843.597.547

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán quý 04 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		262.130.175.006	98.776.574.004
I. Nợ ngắn hạn	310		229.876.577.828	78.873.656.246
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	14.027.624.902	5.342.685.476
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12a	155.286.525.452	15.491.370.498
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	1.565.946.318	799.601.547
4. Phải trả người lao động	314	V.14	446.385.736	2.075.791.145
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	45.763.657.856	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	11.212.980.313	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	1.573.457.251	4.211.921.590
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		32.253.597.178	19.902.917.758
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	896.000.000	570.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		31.239.112.447	-
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	118.484.731	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 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bảng cân đối kế toán quý 04 (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		89.071.425.216	97.067.023.543
I. Vốn chủ sở hữu	410		89.071.425.216	97.067.023.543
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	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.19	14.546.182.530	14.468.114.726
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	V.19	78.067.804	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	8.927.524.882	17.079.258.817
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.756.507.817	17.079.258.817
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.171.017.065	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		351.201.600.222	195.843.597.547

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2018



Hồ Thị Tuyền
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 NĂM 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

(Dạng đầy đủ)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	96.286.795.100	109.313.362.424
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		96.286.795.100	109.313.362.424
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	93.084.617.681	105.544.451.921
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.202.177.419	3.768.910.503
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.817.695.660	4.686.626.103
7. Chi phí tài chính	22		4.211.403	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		4.211.403	-
8. Chi phí bán hàng	25		17.965.008	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	4.673.245.531	7.253.931.762
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.324.451.137	1.201.604.844
11. Thu nhập khác	31		5.001.967	332.679.561
12. Chi phí khác	32		2.757.997	203.651.344
13. Lợi nhuận khác	40		2.243.970	129.028.217
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.326.695.107	1.330.633.061
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	465.339.021	309.033.885
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.861.356.086</u>	<u>1.021.599.176</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5a	<u>214</u>	<u>130</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5a	<u>214</u>	<u>130</u>

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2018



Hồ Thị Tuyền
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 QUÝ 04 NĂM 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ NĂM 2017

(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	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.324.451.137	1.330.633.061
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8;V.9	649.766.450	667.834.644
- Các khoản dự phòng	03	V.18	(74.715.000)	(1.044.185.913)
- 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	(2.815.124.244)	(2.906.138.394)
- 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		84.378.343	(1.951.856.602)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(37.801.749.523)	3.702.326.925
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(139.751.225.485)	(62.364.447.112)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		135.429.232.977	11.262.119.930
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(387.661.461)	(532.727.752)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(1.113.300.938)	(484.945.826)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(3.244.599.948)	(1.638.467.730)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(46.784.926.035)	(52.007.998.167)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.8	(287.500.000)	1.945.045.454
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.2	32.995.624.639	(44.567.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	8.267.000.000	51.870.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5;VI.3	3.212.468.880	3.440.126.033
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		44.187.593.519	12.688.171.487

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 NĂM 2017

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	21.839.880.000
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		31.239.112.447	-
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.16;V.18	(9.172.751.000)	(3.457.387.195)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<u><u>22.066.361.447</u></u>	<u><u>18.382.492.805</u></u>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		19.469.028.931	(20.937.333.875)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		14.461.611.363	35.398.945.238
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		<u><u>33.930.640.294</u></u>	<u><u>14.461.611.363</u></u>



Hồ Thị Tuyên
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04 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 và cung cấp dịch vụ tăng so với cùng kỳ năm trước do lĩnh vực thi công xây lắp tăng mạnh. Đồng thời chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác giảm nên lợi nhuận kỳ này gia tăng.

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 658 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 322 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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 sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 02 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUÝ 04 NĂM 2017

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	311.600.676	247.137.097
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.610.706.285	2.944.746.266
Các khoản tương đương tiền ^(*)	24.008.333.333	11.269.728.000
Cộng	<u>33.930.640.294</u>	<u>14.461.611.363</u>

^(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng được dùng để ký quỹ bảo đảm thực hiện công trình Cao ốc Res 11 và cho các hợp đồng xây dựng của Công ty với các chủ đầu tư là 0 VND (số đầu năm là 11.269.728.000 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. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Ngắn hạn	3.304.375.361	3.304.375.361	44.567.000.000	44.567.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.304.375.361	3.304.375.361	44.567.000000	44.567.000000
Dài hạn	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
Cộng	<u>3.304.375.361</u>	<u>3.304.375.361</u>	<u>44.567.000.000</u>	<u>44.567.000.000</u>

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn với số tiền là 3.304.375.361 VND (số đầu năm là 8.267.000.000 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>
Phải thu các bên liên quan	15.834.496.530	16.466.884.471
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên	15.834.496.530	16.466.884.471
Phải thu các khách hàng khác	10.515.987.809	4.649.482.179
Công ty TNHH MTV Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung	5.126.249.619	-
Các khách hàng khác	5.389.738.190	4.649.482.179
Cộng	<u>26.350.484.339</u>	<u>21.116.366.650</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 QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>27.317.476.489</i>	<i>17.300.839.918</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà Sài Gòn ^(*)	27.317.476.489	17.300.839.918
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>20.390.797.957</i>	<i>1.169.009.826</i>
Công ty CP Euro Window	2.727.877.272	
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	1.214.598.908	211.498.840
Công ty TNHH PT KT XD TECHDCONS	88.795.273	277.100.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Phúc Gia Nguyễn	113.036.410	-
Công ty TNHH Trang trí Nội thất Phương Đông	-	264.405.702
Công ty CP Kỹ Nghệ Toàn Cầu	7.701.830.533	-
Công ty TNHH Kỹ Nghệ & TMSX M.T.H	5.591.395.416	-
Công ty TNHH Kỹ Nghệ Toàn Tâm	1.416.600.000	-
Công ty CP Thép Trung Dũng	112.803.745	-
Công ty CP ĐT XD Thiên Đăng	301.480.400	-
Các nhà cung cấp khác	1.122.380.000	416.005.284
Cộng	<u>47.708.274.446</u>	<u>18.469.849.744</u>

^(*) 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. Khoản trả trước này được phân loại ngắn hạn do có biên bản xác định được thời hạn giao đất là 31/12/2018.

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>1.054.586.578</i>	<i>-</i>	<i>842.155.805</i>	<i>-</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thanh Niên - Lãi chậm thanh toán	1.054.586.578	-	842.155.805	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>10.774.976.705</i>	<i>-</i>	<i>12.422.682.790</i>	<i>-</i>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	56.968.751	-	454.313.387	-
Tạm ứng cho nhân viên Ông Nguyễn Văn Dũng (Đội xây dựng số 7)	2.833.154.000	-	8.500.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	565.004.181	-	571.664.181	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	1.322.996.095	-	294.547.127	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản	9.992.869.477	-	2.446.241.164	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	368.695.009	-	155.916.931	-
Cộng	<u>16.194.274.091</u>	<u>-</u>	<u>13.264.838.595</u>	<u>-</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 QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

6. Hàng tồn kho

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

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
Nguyên giá					
Số đầu năm	803.412.869	1.945.045.454	1.070.183.255	38.784.286	3.857.425.864
Mua trong kỳ	-	287.500.000	-	-	287.500.000
Giảm khác	-	(27.000.000)	-	-	(27.000.000)
Số cuối kỳ	803.412.869	2.205.545.454	1.070.183.255	38.784.286	4.117.925.864
<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	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	803.412.869	142.311.307	1.070.183.255	38.784.286	2.054.691.717
Khấu hao trong kỳ	-	238.653.506	-	-	238.653.506
Thanh lý trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	803.412.869	380.964.813	1.070.183.255	38.784.286	2.293.345.223
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	1.802.734.147	-	-	1.802.734.147
Số cuối kỳ	-	1.824.580.641	-	-	1.824.580.641
<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
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
Số cuối kỳ	6.398.713.137	3.279.769.109	9.678.482.246
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	5.815.580.930	463.136.499	6.278.717.429
Khấu hao trong kỳ	279.903.468	131.209.476	411.112.944
Số cuối kỳ	6.095.484.398	594.345.975	6.689.830.373
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	513.156.340	2.886.608.477	3.399.764.817
Số cuối kỳ	303.228.739	2.685.423.134	2.988.651.873

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Cửa hàng 418 Hồng Bàng, phường 16, quận 11, TP. Hồ Chí Minh	3.279.769.109	594.345.975	2.685.423.134
Kho 7A, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.398.713.137	6.095.484.398	303.228.739
Cộng	9.678.482.246	6.689.830.373	2.988.651.873

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	1.021.847.727	988.318.182
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	698.140.955	702.657.404
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

9. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	114.743.581	347.016.551
Chi phí sửa chữa	0	447.874.637
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	1.260.165.191	227.356.123
Chi phí khác	35.000.000	-
Cộng	1.409.908.772	1.022.247.311

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Trang trí Nội ngoại thất Phương Đông	1.666.953.028	-
Công ty TNHH Cốt liệu bê tông Việt Nam	517.870.000	-
Công ty TNHH Cơ khí Xây dựng Nhật An	621.504.600	621.504.600
Công ty TNHH Tân Thu Ngân	-	504.572.000
Công ty TNHH MTV SXTMDV Nhất Phát	334.388.040	-
Công ty TNHH DV TM Trí Thanh	1.933.757.570	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Trang trí nội thất TP. Hồ Chí Minh	1.018.872.000	1.144.877.010
Công ty TNHH MTV Tín Cường Phát	989.846.712	550.031.294
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Sài Gòn	783.365.000	822.010.000
Công ty TNHH Soam Vina	730.779.500	-
Công ty TNHH Tân Hiệp Phát	2.184.200.000	-
Công ty TNHH Trần Thị Kim Phụng	398.702.150	-
Ông Nguyễn Văn Dũng	647.588.120	-
Các nhà cung cấp khác	2.717.624.902	1.699.690.572
Cộng	14.027.624.902	5.342.685.476

Công ty không có nợ phải trả người bán quá hạn chưa thanh 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 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bán thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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>	<i>12.382.515.450</i>	<i>5.687.000.000</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	12.382.515.450	5.687.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>142.904.010.002</i>	<i>9.804.370.498</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công viên Phần mềm Quang Trung	-	5.074.370.498
Công ty TNHH MTV phát triển Khu CNC TP HCM	4.379.649.000	
Công ty CP ĐTXD Thanh Niên	-	
Các khách hàng mua căn hộ Cao ốc RES11, NOXH Thới Bình	137.633.710.602	
Các khách hàng khác	890.650.400	4.730.000.000
Cộng	<u>155.286.525.452</u>	<u>15.491.370.498</u>

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>-</i>	<i>3.750.798.788</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	-	3.750.798.788
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>-</i>	<i>15.388.919.239</i>
Ông Đỗ Vương Tú	-	225.970.000
Các khách hàng mua căn hộ NOXH Thới Bình	-	
Các khách hàng khác	-	15.162.949.239
Cộng	<u>-</u>	<u>19.139.718.027</u>

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	3.295.429.302	(3.136.199.452)	561.923.941
Thuế thu nhập doanh nghiệp	373.296.772	465.339.021	(582.236.844)	256.398.949
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	1.028.448.968	(531.064.094)	497.384.874
Thuế thu nhập cá nhân	23.610.684	637.204.237	(410.576.367)	250.238.554
Tiền thuê đất	-	50.290.354.669	(50.290.354.669)	-
Các loại thuế khác	-	17.082.225	(17.082.225)	-
Cộng	<u>799.601.547</u>	<u>55.733.858.422</u>	<u>(54.967.513.651)</u>	<u>1.565.946.318</u>

Thuế giá trị gia tăng

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

Hoạt động thu tiền từ bán căn hộ nhà ở xã hội Thới Bình, công ty nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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 dự tính như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.326.695.107	1.330.633.061
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	-	214.536.364
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	2.326.695.107	1.545.169.425
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	465.339.021	309.033.885

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các qui định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những qui định này thay đổi theo từng thời kỳ và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 01% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Tiền thuê đất

Công ty nộp tiền thuê đất đối với diện tích 7.520 m² tại số 7A Thoại Ngọc Hầu, quận Tân Phú, diện tích 131,1 m² tại 418 Hồng Bàng, quận 11, và diện tích 115,7 m² tại 593 Bình Thới, quận 11 TP. Hồ Chí Minh.

Công ty tạm nộp tiền sử dụng đất của dự án 7A Thoại Ngọc Hầu theo thông báo của Cục thuế TP HCM.

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 2017 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: 20,22 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: 442 VND trên 1.000 VND doanh thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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 ⁽ⁱ⁾	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	44.068.182	59.068.182
Cộng	45.763.657.856	45.778.657.856

⁽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 trực chính khu 87 ha.

15. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác**15a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ ngắn hạn	43.300.000	430.500.000
Cổ tức phải trả	118.712.770	84.174.000
Ông Đỗ Vương Tú	1.277.672.488	1.297.692.478
Ông Ứng Nho Cường	3.635.315.707	1.856.207.057
Ông Nguyễn Văn Dũng	311.230.685	-
Ông Nguyễn Quốc Học	1.288.775.141	-
Bà Trần Thị Kim Phụng	3.176.599.624	-
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.361.373.898	1.505.054.599
Cộng	11.212.980.313	5.173.628.134

15b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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 Nguyễn Văn Luông	-	70.000.000
Cộng	896.000.000	570.000.000

15c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

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

16. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong kỳ	Giảm khác	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	3.172.505.104	156.135.609	1.950.000	(1.444.144.160)	(1.000.000.000)	886.446.553
Quỹ phúc lợi	385.081.027	78.067.804	1.000.000.000	(1.248.123.249)	-	215.025.582
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	654.335.459	450.000.000	-	(632.350.343)	-	471.985.116
Cộng	4.211.921.590	684.203.413	1.001.950.000	(3.324.617.752)	(1.000.000.000)	1.573.457.251

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

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	(74.715.000)
Số cuối kỳ	118.484.731

18. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	43.679.770.000	-	14.418.311.766	19.933.339.221	78.031.420.987
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.021.599.176	1.021.599.176
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	-	49.802.960	(199.211.840)	(149.408.880)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(3.494.381.600)	(3.494.381.600)
Phát hành cổ phiếu	21.839.880.000	-	-	-	21.839.880.000
Giảm khác	-	-	-	(6.546.161)	(6.546.161)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(175.539.979)	(175.539.979)
Số dư cuối kỳ trước	65.519.650.000	-	14.468.114.726	17.079.258.817	97.067.023.543
Số dư đầu năm nay	65.519.650.000	-	14.468.114.726	17.079.258.817	97.067.023.543
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	1.861.356.086	1.861.356.086
Trích lập các quỹ trong kỳ	-	78.067.804	78.067.804	(540.339.021)	(384.203.413)
Chia cổ tức trong kỳ	-	-	-	(9.172.751.000)	(9.172.751.000)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong kỳ	-	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Số dư cuối kỳ này	65.519.650.000	78.067.804	14.546.182.530	8.927.524.882	89.071.425.216

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	65.519.650.000	65.519.650.000

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

18d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2017 số 01/2017/NQ-ĐHCD ngày 19 tháng 5 năm 2017 Công ty đã chia cổ tức 10% năm 2016 cho các cổ đông với số tiền 6.551.965.000, chi tiếp 4% cổ tức năm 2015 với số tiền 2.620.786.000 VND và trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành năm 2016 với số tiền 150.000.000 VND.

Ngoài ra, Công ty cũng đã phân phối lợi nhuận năm 2017 như sau:

- Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	300.000.000 VND
- Trích quỹ đầu tư, phát triển	78.067.804 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	234.203.413 VND
- Trích quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ	78.067.804 VND
Cộng	690.339.021 VND

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	27.216.898.071	61.932.398.291
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.127.265.909	2.010.390.905
Doanh thu hoạt động xây dựng	66.934.449.301	44.876.577.772
Doanh thu hoạt động khác	8.181.819	493.995.456
Cộng	96.286.795.100	109.313.362.424

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

Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên với số tiền phát sinh trong kỳ như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Bán vật tư	23.070.764.214	59.771.971.960
Thi công công trình	13.879.684.995	-

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	26.550.891.967	60.276.517.099
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	698.140.955	728.559.196
Giá vốn của hoạt động xây dựng	65.831.521.132	44.075.649.333
Giá vốn hoạt động khác	4.063.637	463.726.293
Cộng	93.084.617.681	105.544.451.921

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	2.815.124.244	2.906.138.394
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	24.339.681	50.820.040
Lãi chậm thanh toán	978.231.735	1.729.667.669
Cộng	<u>3.817.695.660</u>	<u>4.686.626.103</u>

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.128.742.820	5.819.130.185
Chi phí vật liệu, bao bì	53.897.300	82.257.989
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	169.026.666	121.778.996
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	114.410.393
Phí, lệ phí	191.893.239	175.699.679
Chi phí dịch vụ mua ngoài	279.673.487	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(884.085.231)
Chi phí Hội đồng quản trị	-	136.800.000
Chi phí khác	850.012.019	1.687.939.751
Cộng	<u>4.673.245.531</u>	<u>7.253.931.762</u>

5. Lãi trên cổ phiếu

5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.861.356.086	1.021.599.176
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(456.135.608)	(174.947.859)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.405.220.478	846.650.317
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	6.551.965	6.551.965
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>214</u>	<u>130</u>

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	<u>Kỳ này năm nay</u>	<u>Kỳ này năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.373.890.712	34.334.956.049
Chi phí nhân công	64.697.911.945	20.007.956.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	649.766.450	667.834.644
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.873.200.224	2.663.436.108
Chi phí khác	1.041.905.258	1.951.520.199
Cộng	<u>156.636.674.589</u>	<u>59.625.703.311</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 QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (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:

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	756.393.750	1.974.592.500
Trên 01 năm đến 05 năm	112.290.000	1.919.992.125
Cộng	<u>868.683.750</u>	<u>3.894.584.625</u>

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 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>Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này</u>	
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	903.481.200	1.084.641.680
Phụ cấp	112.050.000	134.200.000
Tiền thưởng	957.224.800	687.606.844
Cộng	<u>1.972.756.000</u>	<u>1.906.448.524</u>

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 04

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính quý 04 (tiếp theo)

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và
kinh doanh nhà Sài Gòn
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên

Mối quan hệ

Cổ đông nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty
Công ty con của Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn
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, 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 quý 03.

Hồ Thị Tuyền
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc