

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2016

CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC 11

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016	13 - 34
8. Phụ lục	35 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Khái quát về Công ty

Công ty cổ phần địa ốc 11 (tên cũ là Công ty cổ phần kinh doanh nhà quận 11) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Doanh nghiệp Nhà nước - Công ty xây dựng kinh doanh nhà quận 11 theo Quyết định số 5730/QĐ-UB ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300540937, đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 10 năm 2004 và đăng ký đổi lần thứ 10 ngày 13 tháng 10 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84 - 8) 38 587 107
- Fax : (84 - 8) 39 636 186

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trần Thanh Bạch	Chủ tịch	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Đặng Hữu Thành	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Trần Ngọc Phượng	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Bà Trần Thị Kim Huệ	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Bà Huỳnh Thị Yến Nhi	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Huỳnh Cao Nhã	Trưởng ban	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Võ Kim Thảo	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Tạ Quang Tự	Thành viên	Ngày 20 tháng 6 năm 2013

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Thị Kim Huệ	Tổng Giám đốc	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Đặng Hữu Thành	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 20 tháng 6 năm 2013
Ông Nguyễn Khắc Giang	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 20 tháng 6 năm 2013

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Kim Huệ - Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2013).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

Ngày 06 tháng 3 năm 2017





**BAKER TILLY
A&C**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C
A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.**



Headquarters : 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Ho Chi Minh City
Tel: (84.8) 3 5472972 - Fax: (84.8) 3 5472970
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City
Branch in Nha Trang: 18 Tran Khanh Du St., Nha Trang City
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Can Tho City
www.a-c.com.vn

Số: 0146/2017/BCTC-KTTV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần địa ốc 11 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 01 năm 2017, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Địa ốc 11 tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



[Handwritten signature]

Lý Quốc Trung - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0099-2013-008-1

[Handwritten signature]

Lương Anh Vũ - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1832-2013-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		189.618.851.272	140.501.000.651
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	50.761.611.363	35.398.945.238
1. Tiền	111		3.191.883.363	2.398.945.238 ✓
2. Các khoản tương đương tiền	112		47.569.728.000	33.000.000.000 ✓
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		8.267.000.000	51.870.000.000
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	8.267.000.000	51.870.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		52.851.054.989	37.857.317.605
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.116.366.650	34.055.117.892 ✓
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	18.469.849.744 ✓	269.310.960 ✓
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	13.264.838.595 ✓	4.416.973.984 ✓
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	-	(884.085.231) ✓
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		77.739.184.920	15.374.737.808
1. Hàng tồn kho	141	V.7	77.739.184.920 ✓	15.374.737.808 ✓
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		-	-

300
CỔ
CHÍNH
TOÁN
A
H-T

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		6.224.746.275	22.760.774.430
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	18.345.966.717
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	17.300.839.918
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		-	1.045.126.799
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.802.734.147	114.410.393
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	1.802.734.147	114.410.393
- Nguyên giá	222		3.857.425.864	6.737.844.782
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.054.691.717)	(6.623.434.389)
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	3.399.764.817	3.810.877.761
- Nguyên giá	231		9.678.482.246	9.678.482.246
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.278.717.429)	(5.867.604.485)
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		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.022.247.311	489.519.559
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10	1.022.247.311	489.519.559
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		195.843.597.547	163.261.775.081

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		98.776.574.004	85.230.354.094
I. Nợ ngắn hạn	310		78.873.656.246	73.564.053.681
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11a	5.342.685.476 ✓	9.808.610.187 ✓
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12a	15.491.370.498 ✓	5.705.750.057 ✓
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	799.601.547 ✓	1.008.394.981 ✓
4. Phải trả người lao động	314	V.14	2.075.791.145 ✓	1.727.490.391 ✓
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	45.778.657.856 ✓	45.786.407.856 ✓
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	5.173.628.134 ✓	4.001.959.748 ✓
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	4.211.921.590 ✓	5.525.440.461 ✓
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		19.902.917.758	11.666.300.413
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.12b	19.139.718.027 ✓	10.417.000.000 ✓
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	570.000.000 ✓	896.000.000 ✓
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	193.199.731 ✓	353.300.413 ✓
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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


BÁO CÁO TÀI CHÍNH

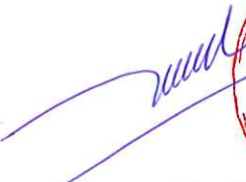
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016


Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		97.067.023.543	78.031.420.987
I. Vốn chủ sở hữu	410		97.067.023.543	78.031.420.987
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	65.519.650.000 ✓	43.679.770.000 ✓
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		65.519.650.000 ✓	43.679.770.000 ✓
- 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	14.468.114.726 ✓	14.418.311.766 ✓
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	17.079.258.817 ✓	19.933.339.221 ✓
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		16.288.957.621 ✓	19.933.339.221 ✓
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		790.301.196 ✓	-
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		195.843.597.547 ✓	163.261.775.081 ✓

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2017


 Trần Thị Minh Thư
 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	109.313.362.424 ✓	100.020.035.367 ✓
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		109.313.362.424 ✓	100.020.035.367 ✓
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	105.544.451.921 ✓	97.076.384.282 ✓
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.768.910.503 ✓	2.943.651.085 ✓
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4.686.626.103 ✓	8.365.675.528 ✓
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	7.253.931.762 ✓	8.686.582.668 ✓
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.201.604.844 ✓	2.622.743.945 ✓
11. Thu nhập khác	31		332.679.561 ✓	-
12. Chi phí khác	32		203.651.344 ✓	8.271.633 ✓
13. Lợi nhuận khác	40		129.028.217 ✓	(8.271.633) ✓
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.330.633.061 ✓	2.614.472.312 ✓
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.13	309.033.885 ✓	576.789.909 ✓
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.021.599.176</u> ✓	<u>2.037.682.403</u> ✓
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.5	<u>173</u> ✓	<u>352</u> ✓
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.5	<u>173</u> ✓	<u>352</u> ✓



Trần Thị Minh Thu
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2017

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.330.633.061 /	2.614.472.312 /
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8;V.9	667.834.644 /	535.887.593 /
- Các khoản dự phòng	03	V.6;V.18	(1.044.185.913) /	421.975.405 /
- 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	(2.906.138.394) /	(5.531.363.822) /
- 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		(1.951.856.602) /	(1.959.028.512) /
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.702.326.925 /	(16.774.943.344) /
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(62.364.447.112) /	(8.870.598.195) /
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		15.228.134.628 /	6.821.552.884 /
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(532.727.752) /	(3.418.551) /
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(484.945.826) /	(312.958.491) /
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.17	(1.638.467.730) /	(1.959.948.182) /
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(48.041.983.469)	(23.059.342.391)
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	(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	(8.267.000.000) /	(51.870.000.000) /
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	V.2	51.870.000.000 /	88.000.000.000 /
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	V.5;VI.3	3.440.126.033 /	6.986.041.246 /
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		45.098.080.579	43.116.041.246

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số tiền (đồng)	
			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	V.19	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		-	-
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.19	(3.533.310.985) ✓	(5.222.761.640) ✓
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18.306.569.015	(5.222.761.640)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		15.362.666.125	14.833.937.215
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		35.398.945.238 ✓	20.565.008.023 ✓
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		50.761.611.363 ✓	35.398.945.238 ✓



Trần Thị Minh Thư
Người lập biểu



Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng



Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc

0044
CÔNG
NHIỆP
DÂN
&
TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Doanh thu năm nay tăng so với năm trước do lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng phát triển mạnh. Tuy nhiên, thu nhập từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn giảm làm cho lợi nhuận năm nay bị sụt giảm.

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 322 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 243 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

9815
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐỊA ỐC
11
HỒ CHÍ MINH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

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 năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Hàng tồn kho

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

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

Giá gốc hàng tồn kho được tính như sau:

- Đối với nguyên vật liệu được tính theo giá thực tế đích danh được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.
- Đối với hàng tồn kho khác áp dụng giá nhập trước xuất trước được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

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

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ và chi phí sửa chữa. 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.

7. Tài sản thuê hoạt động

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

8. Tài sản cố định hữu hình

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

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm.

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	06
Nhà cửa, vật kiến trúc	25

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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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

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

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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	247.137.097	57.994.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.944.746.266	2.340.950.586
Các khoản tương đương tiền ^(*)	47.569.728.000	33.000.000.000
Cộng	<u>50.761.611.363</u>	<u>35.398.945.238</u>

^(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 03 tháng. Tại ngày kết thúc năm tài chính, 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 11.269.728.000 VND (số đầu năm là 0 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 năm tài chính, khoản tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn với số tiền là 8.267.000.000 VND (số đầu năm là 16.870.000.000 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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>16.466.884.471</i>	<i>26.736.961.755</i>
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên	16.466.884.471	26.736.961.755
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>4.649.482.179</i>	<i>7.318.156.137</i>
Khu công nghệ cao quận 9	-	3.468.657.000
Các khách hàng khác	4.649.482.179	3.849.499.137
Cộng	<u>21.116.366.650</u>	<u>34.055.117.892</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	17.300.839.918	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Sài Gòn ^(*)	17.300.839.918	-
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	1.169.009.826	269.310.960
Công ty TNHH thương mại thép Tuấn Võ	-	135.986.400
Công ty TNHH Hafele Việt Nam	211.498.840	-
Công ty cổ phần tư vấn ĐTXD và kiểm định Liên Toàn Cầu	277.100.000	-
Công ty TNHH trang trí nội thất Phương Đông	264.405.702	-
Các nhà cung cấp khác	416.005.284	133.324.560
Cộng	18.469.849.744	269.310.960

^(*) 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 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 năm</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>	842.155.805	-	-	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên - Lãi chậm thanh toán	842.155.805	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	12.422.682.790	-	4.416.973.984	45.454.979
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dự thu	454.313.387	-	988.301.026	-
Tạm ứng cho nhân viên	8.500.000.000	-	2.050.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Dũng (Đội xây dựng số 7)	571.664.181	-	565.004.181	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản ^(*)	294.547.127	-	-	-
Thuế giá trị gia tăng tạm nộp hoạt động kinh doanh bất động sản ^(*)	2.446.241.164	-	-	-
Các khoản phải thu khác	155.916.931	-	813.668.777	45.454.979
Cộng	13.264.838.595	-	4.416.973.984	45.454.979

^(*) Các khoản thuế tạm nộp cho hoạt động kinh doanh bất động sản được phân loại từ dài hạn sang ngắn hạn do đến 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Thời gian quá hạn	Giá gốc
<i>Các bên liên quan</i>		-		1.000.774.841
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Thanh Niên		-		377.065.510
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn trên 03 năm	-	Quá hạn trên 03 năm	416.654.847
Phải thu khác	Quá hạn trên 03 năm	-	Quá hạn trên 03 năm	45.454.979
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn dưới 01 năm	-	Quá hạn dưới 01 năm	538.665.015
<i>Các tổ chức và cá nhân khác</i>		-		867.919.668
Công ty TNHH sản xuất thương mại xây dựng Hưng Việt		-		607.543.768
Phải thu tiền bán hàng	Quá hạn dưới 01 năm	-	Quá hạn dưới 01 năm	867.919.668
Cộng		-		1.868.694.509

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

Số đầu năm	884.085.231
Hoàn nhập dự phòng	(884.085.231)
Số cuối năm	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	15.294.145	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	77.739.184.920	-	15.359.443.663	-
Cộng	77.739.184.920	-	15.374.737.808	-

8. 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	5.415.634.046	-	1.283.426.450	38.784.286	6.737.844.782
Mua trong năm	-	1.945.045.454	-	-	1.945.045.454
Thanh lý trong năm	(4.612.221.177)	-	(213.243.195)	-	(4.825.464.372)
Số cuối năm	803.412.869	1.945.045.454	1.070.183.255	38.784.286	3.857.425.864
<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	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	5.415.634.046	-	1.169.016.057	38.784.286	6.623.434.389
Khấu hao trong năm	-	142.311.307	114.410.393	-	256.721.700
Thanh lý trong năm	(4.612.221.177)	-	(213.243.195)	-	(4.825.464.372)
Số cuối năm	803.412.869	142.311.307	1.070.183.255	38.784.286	2.054.691.717

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	114.410.393	-	114.410.393
Số cuối năm	-	1.802.734.147	28.602.611	-	1.802.734.147
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-		-	-	-
Đang chờ thanh lý	-		-	-	-

9. 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 năm	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	5.605.653.329	261.951.156	5.867.604.485
Khấu hao trong năm	279.903.468	131.209.476	411.112.944
Số cuối năm	5.885.556.797	393.160.632	6.278.717.429
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	793.059.808	3.017.817.953	3.810.877.761
Số cuối năm	513.156.340	2.886.608.477	3.399.764.817

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

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	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	463.136.499	2.816.632.610
Kho 7A, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh	6.398.713.137	5.815.580.930	583.132.207
Cộng	9.678.482.246	6.278.717.429	3.399.764.817

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

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc cho thuê	988.318.182	1.002.272.725
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	702.657.404	711.802.833
Chi phí trực tiếp không liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ	347.016.551	489.519.559
Chi phí sửa chữa Văn phòng	447.874.637	-
Chi phí hoa hồng, quảng cáo	227.356.123	-
Cộng	<u>1.022.247.311</u>	<u>489.519.559</u>

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH đầu tư Asia Việt Nam	-	647.123.500
Công ty TNHH cơ khí xây dựng Nhật An	621.504.600	621.504.600
Công ty TNHH Tân Thu Ngân	504.572.000	3.841.508.800
Công ty TNHH dịch vụ thương mại Trí Thanh	58.049.429	1.855.612.368
Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và trang trí nội thất TP. Hồ Chí Minh	1.144.877.010	507.175.000
Công ty TNHH MTV Tín Cường Phát	550.031.294	-
Công ty cổ phần sản xuất thương mại Sài Gòn	822.010.000	187.057.500
Các nhà cung cấp khác	1.641.641.143	2.148.628.419
Cộng	<u>5.342.685.476</u>	<u>9.808.610.187</u>

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

12. Người mua trả tiền trước

12a. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>3.212.000.000</i>	<i>-</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	3.212.000.000	-
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>12.279.370.498</i>	<i>5.705.750.057</i>
Ông Đỗ Vương Tú	2.475.000.000	-
Công ty TNHH một thành viên phát triển công viên phần mềm Quang Trung	5.074.370.498	5.705.750.057
Các khách hàng khác	4.730.000.000	-
Cộng	<u>15.491.370.498</u>	<u>5.705.750.057</u>

12b. Người mua trả tiền trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	<i>3.750.798.788</i>	<i>3.212.000.000</i>
Trả trước của các cá nhân có quan hệ mật thiết với các thành viên quản lý chủ chốt	3.750.798.788	3.212.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	<i>15.388.919.239</i>	<i>7.205.000.000</i>
Ông Đỗ Vương Tú	225.970.000	2.475.000.000
Các khách hàng khác	15.162.949.239	4.730.000.000
Cộng	<u>19.139.718.027</u>	<u>10.417.000.000</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	618.303.607	1.399.920.689	(1.615.530.205)	402.694.091
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	357.811.533	500.431.065	(484.945.826)	373.296.772
Thuế thu nhập cá nhân	32.279.841	354.081.020	(362.750.177)	23.610.684
Tiền thuê đất	-	344.675.125	(344.675.125)	-
Các loại thuế khác	-	13.453.473	(13.453.473)	-
Cộng	1.008.394.981	2.612.561.372	(2.821.354.806)	799.601.547

(*) Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm bao gồm:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	309.033.885 VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	191.397.180 VND

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% (năm trước thuế suất là 22%).

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.330.633.061	2.614.472.312
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	7.300.000
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	1.545.169.425	2.621.772.312
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	309.033.885	576.789.909

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tiền thuê đất

Công ty phải 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.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

Tiền lương còn phải trả người lao động.

Đơn giá tiền lương năm 2016 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: 28,6 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh dịch vụ: 500,6 VND trên 1.000 VND doanh thu.
- Đối với hoạt động tài chính: 430,43 VND trên 1.000 VND doanh thu hoạt động tài chính. Từ tháng 8 năm 2016 theo Biên bản họp của Hội đồng quản trị ngày 22 tháng 07 năm 2016, Công ty đã ngưng trích quỹ tiền lương đối với hoạt động tài chính.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trích trước chi phí chuyển nhượng dự án An Phú, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh ⁽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	59.068.182	66.818.182
Cộng	<u>45.778.657.856</u>	<u>45.786.407.856</u>

- ⁽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.

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	-	100.800.000
Tổng Công ty địa ốc Sài Gòn - Phải trả về cổ phần hóa	-	100.800.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	5.173.628.134	3.901.159.748
Nhận ký quỹ ngắn hạn	430.500.000	124.500.000
Cổ tức phải trả	84.174.000	123.103.385
Ông Đỗ Vương Tú	1.297.692.478	460.000.000
Ông Ưng Nho Cường	1.856.207.057	2.299.353.686
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.505.054.599	894.202.677
Cộng	<u>5.173.628.134</u>	<u>4.001.959.748</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**16b. Phải trả dài hạn khác**

	<u>Số cuối năm</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	-
Cộng	<u>570.000.000</u>	<u>896.000.000</u>

16c. Nợ quá hạn chưa thanh toán

Công ty không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

17. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	3.830.681.525	99.605.920	(757.782.341)	3.172.505.104
Quỹ phúc lợi	970.282.456	49.802.960	(635.004.389)	385.081.027
Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành	724.476.480	175.539.979	(245.681.000)	654.335.459
Cộng	<u>5.525.440.461</u>	<u>324.948.859</u>	<u>(1.638.467.730)</u>	<u>4.211.921.590</u>

18. 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	353.300.413
Số đã sử dụng	(160.100.682)
Số cuối năm	<u>193.199.731</u>

19. Vốn chủ sở hữu**19a. 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>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Cộng</u>
Số dư đầu năm trước	43.679.770.000	14.318.974.749	23.585.519.346	81.584.264.095
Lợi nhuận trong năm	-	-	2.037.682.403	2.037.682.403
Trích lập các quỹ trong năm	-	99.337.017	(397.348.068)	(298.011.051)
Chia cổ tức trong năm	-	-	(5.241.572.400)	(5.241.572.400)
Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm	-	-	(50.942.060)	(50.942.060)
Số dư cuối năm trước	<u>43.679.770.000</u>	<u>14.418.311.766</u>	<u>19.933.339.221</u>	<u>78.031.420.987</u>
Số dư đầu năm nay	43.679.770.000	14.418.311.766	19.933.339.221	78.031.420.987
Lợi nhuận trong năm	-	-	1.021.599.176	1.021.599.176
Trích lập các quỹ trong năm	-	49.802.960	(199.211.840)	(149.408.880)
Chia cổ tức trong năm	-	-	(3.494.381.600)	(3.494.381.600)
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền trong năm nay	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 năm	-	-	(175.539.979)	(175.539.979)
Số dư cuối năm nay	<u>65.519.650.000</u>	<u>14.468.114.726</u>	<u>17.079.258.817</u>	<u>97.067.023.543</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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Trong năm, Công ty đã chào bán 2.183.988 cổ phiếu phổ thông cho các cổ đông hiện hữu để bổ sung vốn đầu tư vào dự án xây dựng chung cư Res11 - 205 Lạc Long Quân, phường 3, quận 11, TP. Hồ Chí Minh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016. Số lượng cổ phiếu đã bán được là 2.183.988 cổ phiếu. Ngày 13 tháng 10 năm 2016, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 65.519.650.000 VND.

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	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
Cộng	65.519.650.000	43.679.770.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.551.965	4.367.977
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.551.965	4.367.977
- Cổ phiếu phổ thông	6.551.965	4.367.977
- 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	4.367.977
- Cổ phiếu phổ thông	6.551.965	4.367.977
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

19d. Phân phối lợi nhuận

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2016 số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 4 năm 2016 Công ty đã tạm chia cổ tức cho các cổ đông với số tiền 3.494.381.600 VND và trích thưởng Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành năm 2015 với số tiền 150.000.000 VND

Ngoài ra, Công ty cũng tạm phân phối lợi nhuận năm 2016 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05 tháng 01 năm 2017 như sau:

- Trích kinh phí hoạt động của Hội đồng quản trị	25.539.979 VND
- Trích quỹ đầu tư, phát triển	49.802.960 VND
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	149.408.880 VND
Cộng	224.751.819 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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng hóa	61.932.398.291	35.360.443.762
Doanh thu hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	2.010.390.905	2.115.481.823
Doanh thu hoạt động xây dựng	44.876.577.772	62.420.139.782
Doanh thu hoạt động khác	493.995.456	123.970.000
Cộng	109.313.362.424	100.020.035.367

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bán vật tư	59.587.322.805	33.050.348.433
Thi công công trình	12.257.897.435	4.332.909.505
Cung cấp dịch vụ	454.450.000	-

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động bán hàng hóa	60.276.517.099	34.762.511.791
Giá vốn của hoạt động cho thuê kho, cửa hàng	728.559.196	738.895.167
Giá vốn của hoạt động xây dựng	44.075.649.333	61.527.537.778
Giá vốn hoạt động khác	463.726.293	47.439.546
Cộng	105.544.451.921	97.076.384.282

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, tiền ký quỹ	2.906.138.394	5.531.363.822
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	50.820.040	21.681.054
Lãi chậm thanh toán	1.729.667.669	2.812.630.652
Cộng	4.686.626.103	8.365.675.528

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.819.130.185	6.713.639.050
Chi phí vật liệu, bao bì	82.257.989	57.243.402
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	121.778.996	54.254.226
Chi phí khấu hao tài sản cố định	114.410.393	124.774.649
Phí, lệ phí	175.699.679	96.543.507
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(884.085.231)	421.975.405
Chi phí Hội đồng quản trị	136.800.000	136.800.000
Chi phí khác	1.687.939.751	1.081.352.429
Cộng	7.253.931.762	8.686.582.668

5. Lãi trên cổ phiếu

5a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.021.599.176	2.037.682.403
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(174.948.859)	(498.953.111)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	846.650.317	1.538.729.292
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	4.906.495	4.367.977
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	173	352

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5b. Thông tin khác

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại do trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi khi xác định lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Việc áp dụng qui định mới này làm cho lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước giảm từ 387 VND xuống còn 352 VND.

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

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	34.334.956.049	47.297.822.426
Chi phí nhân công	20.007.956.311	21.352.159.980
Chi phí khấu hao tài sản cố định	667.834.644	535.887.593
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.663.436.108	6.407.209.332
Chi phí khác	1.951.520.199	1.736.671.341
Cộng	<u>59.625.703.311</u>	<u>77.329.750.672</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 01 năm trở xuống	1.974.592.500	1.287.272.727
Trên 01 năm đến 05 năm	1.919.992.125	1.202.272.727
Cộng	<u>3.894.584.625</u>	<u>2.489.545.454</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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương	1.084.641.680	1.393.776.296
Phụ cấp	134.200.000	66.750.000
Tiền thưởng	687.606.844	314.732.000
Cộng	<u>1.906.448.524</u>	<u>1.775.258.296</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 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.5a và 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.

3a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

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

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

3b. Thông tin về khu vực địa lý

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 chi 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.5 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:

	<u>Chưa quá hạn hoặc chưa bị giảm giá</u>	<u>Đã quá hạn và/hoặc bị giảm giá</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm			
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
Cộng	82.169.028.317	-	82.169.028.317
Số đầu năm			
Tiền và các khoản tương đương tiền	35.398.945.238	-	35.398.945.238
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	51.870.000.000	-	51.870.000.000
Phải thu khách hàng	32.231.878.362	1.823.239.530	34.055.117.892
Các khoản phải thu khác	2.321.519.005	45.454.979	2.366.973.984
Cộng	121.822.342.605	1.868.694.509	123.691.037.114

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm đến 05 năm</u>	<u>Cộng</u>
Số cuối năm			
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
Cộng	56.294.971.466	570.000.000	56.864.971.466
Số đầu năm			
Phải trả người bán	9.808.610.187	-	9.808.610.187
Các khoản phải trả khác	49.788.367.604	896.000.000	50.684.367.604
Cộng	59.596.977.791	896.000.000	60.492.977.791

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.

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.1 và V.2). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày kết thúc năm tài chính là 19.536.728.000 VND (số đầu năm là 16.870.000.000 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 31 tháng 12 năm 2016 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	50.761.611.363	-	35.398.945.238	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.267.000.000	-	51.870.000.000	-
Phải thu khách hàng	21.116.366.650	-	34.055.117.892	(838.630.252)
Các khoản phải thu khác	2.024.050.304	-	2.366.973.984	(45.454.979)
Cộng	82.169.028.317	-	123.691.037.114	(884.085.231)

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	5.342.685.476	9.808.610.187
Các khoản phải trả khác	51.522.285.990	50.684.367.604
Cộng	56.864.971.466	60.492.977.791

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.

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

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm nay						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	44.876.577.772	61.932.398.291	-	2.504.386.361	-	109.313.362.424
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.876.577.772	61.932.398.291	-	2.504.386.361	-	109.313.362.424
Giá vốn theo bộ phận	44.075.649.333	60.276.517.099	-	1.192.285.489	-	105.544.451.921
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	800.928.439	1.655.881.192	-	1.312.100.872	-	3.768.910.503
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(7.253.931.762)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(3.485.021.259)
Doanh thu hoạt động tài chính						4.686.626.103
Chi phí tài chính						-
Thu nhập khác						332.679.561
Chi phí khác						(203.651.344)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(309.033.885)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại						-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						1.021.599.176
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	2.323.258.566	-	-	41.158.530	-	2.364.417.096
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	520.524.419	-	-	566.681.867	-	1.087.206.286
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	-	-	-	-	-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Năm trước						
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	62.420.139.782	35.360.443.762	-	2.239.451.823	-	100.020.035.367
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	62.420.139.782	35.360.443.762	-	2.239.451.823	-	100.020.035.367
Giá vốn theo bộ phận	61.527.537.778	34.762.511.791		786.334.713		97.076.384.282
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	892.602.004	597.931.971	-	1.453.117.110	-	2.943.651.085
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận						(8.686.582.668)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						(5.742.931.583)
Doanh thu hoạt động tài chính						8.365.675.528
Chi phí tài chính						-
Chi phí khác						(8.271.633)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành						(576.789.909)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						2.037.682.403
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	57.000.000	-	-	96.880.365	-	153.880.365
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	241.396.974	-	-	444.952.433	-	686.349.407
Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)	421.975.405	-	-	-	-	421.975.405



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC 11

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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

Đơn vị tính: VND

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

	Lĩnh vực xây dựng	Lĩnh vực thương mại	Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	Các lĩnh vực khác	Các khoản loại trừ	Cộng
Số cuối năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	10.896.129.890	17.338.895.930	103.052.578.664	3.627.120.940	-	134.914.725.424
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						60.928.872.123
Tổng tài sản						195.843.597.547
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	12.398.194.815	1.202.926.439	75.092.650.848	1.002.235.200	-	89.696.007.302
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						9.080.566.702
Tổng nợ phải trả						98.776.574.004
Số đầu năm						
Tài sản trực tiếp của bộ phận	24.670.519.991	23.157.760.852	22.506.592.959	4.032.505.166	-	74.367.378.968
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận						88.894.396.113
Tổng tài sản						163.261.775.081
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	15.835.750.968	3.392.901.583	55.952.932.821	1.106.766.459	-	76.288.351.831
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận						8.942.002.263
Tổng nợ phải trả						85.230.354.094


Trần Thị Minh Thu
Người lập biểu

Huỳnh Thị Yến Nhi
Kế toán trưởng

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2017

Trần Thị Kim Huệ
Tổng Giám đốc